



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 1 di 63

REGIONE BASILICATA
COMUNE DI SARCONI
PROVINCIA DI POTENZA



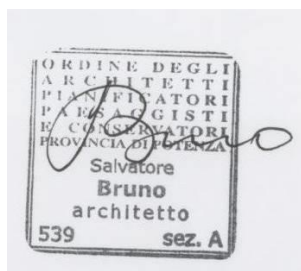
Elaborato n. 15a
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA
DI PIANIFICAZIONE IN DATA 9/11/2010

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 02/05/2011
Aggiornamento Luglio 2023

Il Redattore
Arch. Salvatore BRUNO

Il Sindaco
Arch. Giovanni TEMPONE



Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Ing. Giovanni DAMMIANO



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 2 di 63

Sommario

PARTE PRIMA	4
<i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	4
TITOLO I - CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	4
Art. 1 - Principi generali	4
Art. 2 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione - (art. 16 LUR)	4
Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico	5
Art. 4 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico - (artt. 15 - 17 - 18 LUR)	6
Art. 5 - Efficacia - (art 16 comma 3 e 4 art. 45 LUR)	7
Art. 6 - Salvaguardia e norme transitorie	8
Art. 7 - Poteri di deroga	8
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI	9
Art. 8 - Disposizioni generali	9
Art. 9 - Elementi e parametri urbanistici	11
Art. 10 - Elementi ed indici edilizi	12
Art. 11 - Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto	17
Art. 12 - Elementi primari di riferimento	19
Art. 13 - Elementi architettonici	21
Art. 14 - Vincoli sulla superficie fondiaria	25
Art. 15 - Utilizzazione degli indici fondiari	26
Art. 16 - Dotazioni di spazi pubblici	26
Art. 17 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi	26
Art. 18 - Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni commerciali	27
PARTE SECONDA	28
<i>REGIMI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</i>	28
TITOLO III - REGIMI D'INTERVENTO E D'USO	28
Art. 19 - Regimi d'Intervento generali	28
Art. 20 - Regimi d'Intervento edilizi	29
Art. 21 - Interventi Urbanistici - Mutamento dello stato di diritto degli immobili	34
Art. 22 - Regimi d' Uso generali	35
TITOLO IV - REGIMI URBANISTICI	43
Art. 23 - Regimi Urbanistici	43
<i>AMBITO URBANO</i>	44
Art. 24 - TA - Tessuti edilizi di antica formazione di valore storico, monumentale e ambientale	44
Art. 25 - TV - Tessuto edilizio di Vecchia Formazione	45
Art.26 - TS – Tessuto Storico Consolidato	47
Art. 27 - TI- Tessuto Intercluso (lotto intercluso)	47
Art. 28 - TT- Tessuto di Trasformazione	48
Art. 29 - TL - Tessuto Lottizzato Convenzionato	50
Art. 30 - TM- Tessuto Misto	50
Art. 31 - DP - Distretti Perequativi	51
Art. 32 – A R – Area Complessa da Riqualificare	53
Art. 33 – T U – Trasformazione Urbana	54
Art. 34 – PAU – Parco Archeologico Urbano	54
Art. 34 a) – AE – Area Emergenza (Piano di Protezione Civile)	55
Art. 35– I Servizi le Attrezzature Pubbliche o di Interesse Pubblico	55



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 3 di 63

AMBITO EXTRA-URBANO	57
Art. 36 - Zona per Insediamenti Produttivi Industriale	57
Art. 37 - Zona per Insediamenti Produttivi Artigianali	57
Art. 38 - Zona per area di cui all'art. 45 LR 23/99	58
Art. 39 - Aree edificate e sature	58
SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE	58
Art. 40 - E1 - Zona Agricola	58
Art. 40 Bis - E2 (Zona Agricola di Tutela)	60
Art. 41 - Attività estrattive	61
Art. 42 - Impianti pubblici speciali	61
AREE DI SALVAGUARDIA	62
Art. 43 - Aree con vincolo idrogeologico	62
Art. 44 - Aree sottoposte a vincolo Geologico	62
Art. 45 - Contenimento Consumi Energetici	62
Art. 46 - Verde di Tutela	62
Art. 47 - Orti e giardini privati	62
Art. 48 - Aree sottoposte a vincolo Parco Nazionale Appennino Val d'Agri-Lagonegrese	63



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 4 di 63

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - Principi generali

1. Le presenti norme si intendono integrate dal vigente Regolamento Edilizio (RE) comunale. In caso di contrasto, o anche di semplice difformità definitoria, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi grafici. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo quella a scala maggiore, in caso di diversità tra quanto contenuto nelle tavole e la presente norma, quest'ultima verrà ritenuta quella di riferimento.
2. Sul territorio del Comune di Sarconi debbono essere osservate le norme e le prescrizioni previste per le singole classificazioni con le quali sono state suddivise le zone, le sottozone e gli immobili, per ognuna delle quali sono indicati specifici indici urbanistici ed edilizi, d'uso e tipologici, come nei successivi articoli riportati.
3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme e dalle tavole elencate al successivo art. 3, si applicano le disposizioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.
4. Ogni intervento urbanistico ed edilizio dovrà rispettare le norme concernenti l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi delle leggi vigenti.
5. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico (RU) hanno come supporto lo stato dei luoghi su cartografia aerofotogrammetrica; pertanto, contengono la rappresentazione di tutti gli edifici presenti sul territorio. La rappresentazione di edifici e strutture privi delle dovute autorizzazioni non costituisce regolarizzazione della loro posizione.
6. Il RU esplica gli effetti di Piano di Recupero degli insediamenti abusivi ai sensi della legislazione nazionale e regionale in materia. Pertanto, per tutte le situazioni non in contrasto con le previsioni del RU è consentito il rilascio delle concessioni edilizie rimaste sospese.
7. Il RU esplica inoltre gli effetti di Piano di Recupero sull'intero ambito urbano e periurbano anche ai fini dell'applicazione della normativa speciale di cui al T.U. n. 76/1990 sul recupero degli edifici colpiti dal sisma del 1980.
8. Ogni intervento urbanistico ed edilizio deve essere realizzato previa verifica delle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica di cui al P.A.I. (L. 183/89; L. 267/98; L. 365/2000) così come previsto dalla specifica normativa allegata alla "Relazione geologica".

Art. 2 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione - (art. 16 LUR)

1. Il presente RU disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/99 (LUR) e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il RU contiene:
 - a) l'individuazione dei perimetri dei Suoli urbanizzati, non urbanizzati e riservati all'armatura urbana definiti ai sensi dell'art. 2, comma 2 lettera b), della LUR;
 - b) l'individuazione delle aree, all'interno del perimetro dei suoli urbanizzati, sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano Operativo (PO) di cui all'art. 15 della LUR, effettuare interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - c) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) l'individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all'art. 17 della LUR;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 5 di 63

- e) la determinazione degli interventi, diversi da quelli di cui al punto d), consentiti all'esterno dei Suoli urbanizzati, indipendentemente dal PO di cui all'art. 15, compresi quelli relativi alle zone omogenee "E" di cui al D.M. n. 1444/1968;
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei suoli urbanizzati;
- g) i Regimi urbanistici vigenti all'interno dei perimetri di cui alla lettera b);
- h) la disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il RU è stato predisposto sulla scorta delle indicazioni dell'allegato "A" del Regolamento di Attuazione della LUR ed è costituito dai seguenti elaborati:

- STATO DI ATTUAZIONE DEL PDF VIGENTE
 - 1.0 Stato di attuazione del PDF vigente - scala 1 : 2000;
 - 2.0 Zonizzazione centro abitato - scala 1 : 2000;
 - 2.1 Volumetrie di zona - scala 1 : 2000;
 - 2.2 Volumetrie sub-zone - scala 1 : 2000;
 - 2.3 Densità edilizia - Superficie coperta - scala 1 : 2000;
 - 2.4 Standards DM 1444/68 - Numerazione edifici - Volumi - scala 1 : 2000;
 - 2.5 Bilancio Urbanistico
- STATO DI ATTUAZIONE DEL PDR
 - 3.0 Stato di attuazione del PDR - Interventi - Stato dei lavori - scala 1 : 1000;
- ANALISI IN AMBITO TERRITORIALE
 - 4.0 Sistema insediativo e relazionale - Vincoli - scala 1 : 10000;
- ANALISI IN AMBITO URBANO
 - 5.0 Perimetrazione dell'Ambito Urbano (AU) = (SU+SNU+SRAU) - scala 1 : 2000;
 - 5.1 Analisi Ambito Urbano- 1 : 2000;
 - 5.2 Analisi dell'Urbano e dell'edificato- 1 : 2000;
- PROGETTO
 - 6.0 Perimetrazione dei Regimi d'Intervento e dei Regimi d'Uso - Progetto - scala 1 : 2000;
 - 7.0 Perimetrazione dei Regimi Urbanistici - Progetto - scala 1 : 2000;
 - 8.0 Tavola dei regimi Urbanistici con individuazioni delle sagome indicativi degli edifici ai soli fini delle verifiche geologiche - scala 1:2000;
 - 9.0 Standards da Progetti R.U. - scala 1: 2000;
 - 10.0 Perimetrazione dei Sistemi e dei Regimi Urbanistici - scala 1 : 10.000;
 - 10.1 Piano del Centro Storico - 1:1000
 - 11.0 Schede di Dettaglio - A- 1:1000;
 - 11.1 Schede di Dettaglio - B- 1:1000;
 - 11.2 Schede di Dettaglio - C- 1:1000;
 - 11.3 Schede di Dettaglio - D- 1:1000;
 - 11.4 Schede di Dettaglio - E- 1:1000;
 - 12.0 Nodi Urbani e Mobilità- A- 1:1000;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 6 di 63

12.1 Attrezzature Integrate- A- 1:1000;

12.A Scheda -Volumetria - 1: 2000;

12.B Scheda - Volumetria - 1: 2000;

12.C Scheda -Volumetria - 1: 2000,

13.0 Relazione Illustrativa;

14.0 Relazione Bilancio Urbanistico;

15.0 Norme Tecniche di Attuazione;

ELABORATI DI VARIANTE NORMATIVA

- NTA Variante Luglio 2023-Tav 15 bis

- NTA 15 bis(Integrazioni)

- TAV 7.1a (VARIANTE)

- TAV3.0 Attuazione PdR

- COERENZA CON IL P.P.C -RISCHIO IDRAULICO -PAI

- COERENZA CON IL PSP.

Art. 4 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico - (artt. 15 – 17 - 18 LUR)

1. Le previsioni del RU si attuano nel rispetto delle presenti norme, delle schede-norma e delle schede di dettaglio allegate sulla base di interventi diretti da parte di soggetti pubblici o privati. Dove specificamente indicato, l'intervento diretto dovrà essere preceduto dalla approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. Rapporto con il Piano Operativo
Successivamente all'approvazione del RU potrà essere redatto il PO secondo il dettato della legge regionale n. 23/99, che dovrà indicare, in relazione alle domande da soddisfare ed alle risorse pubbliche e private effettivamente disponibili, le priorità nell'attuazione temporale dei diversi interventi previsti dal RU.
3. Bilancio Comunale e Piano Triennale delle Opere Pubbliche
In occasione della predisposizione del Bilancio annuale e pluriennale del Comune e dell'allegato Programma delle OO.PP. bisognerà dare atto della coerenza e compatibilità delle previsioni negli stessi documenti contenuti con quanto previsto dal RU e dagli altri strumenti operativi, tenuto conto anche di quanto disposto dalla Legge n. 1/78 e succ. modifiche ed integrazioni.
4. Piani Attuativi
I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PO o del RU, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge n.1150/42;
 - b) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n.167/62;
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge n.865/71;
 - d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge n.457/78;
 - e) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/42.
5. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al quarto comma.
6. L'atto di approvazione del Piano Attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.
7. I Piani Attuativi e le relative Varianti sono adottati ed approvati dal Comune, con le procedure di cui alle relative leggi nazionali di riferimento. I Piani Attuativi possono essere adottati ed



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 7 di 63

approvati contestualmente al Piano Strutturale Comunale (PSC) di cui all'art. 13 della LUR e al RU e a loro varianti, laddove non contrastino con detti strumenti.

8. Non sono considerati contrasti ai fini del comma precedente:
 - a) limitate rettifiche delle perimetrazioni;
 - b) variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
 - c) modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
 - d) incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
 - e) variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standards e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovraordinata.
9. Sono altresì, ai sensi dell'art. 18 della LUR, strumenti non istituzionali di attuazione del RU i :
 - Programmi integrati;
 - Programmi recupero urbano;
 - Programmi di riqualificazione urbana;
 - Contratti di quartiere;
 - Progetti urbani.
10. La loro utilizzazione deve comunque essere ricondotta ai modi della Pianificazione territoriale e urbanistica regionale (PT ed U), integrando ad essi le funzioni e le procedure dei P.O. di cui al precedente art. 15 della LUR, per quanto applicabili.
11. Il soggetto proponente deve in ogni caso sottoporre alle procedure di partecipazione di cui all'art. 9 della LUR lo strumento non istituzionale, con allegati:
 - il perimetro dell'area interessata in riferimento al PSC e/o alla Carta Regionale dei Suoli (CRS);
 - le motivazioni del pubblico interesse delle opere previste;
 - le verifiche di compatibilità e di coerenza di cui agli artt. 29-30 della LUR ;
 - i bilanci urbanistici ed ambientali di cui all'art. 15 - primo comma;
 - la coerenza e l'integrazione con il Programma triennale dei LL.PP., ex art. 14 della legge n. 109/1994.

Art. 5 - Efficacia - (art 16 comma 3 e 4 art. 45 LUR)

1. Le disposizioni del RU, con le eccezioni specificamente disposte al comma 2 (punti a, b, c) del presente articolo, hanno validità a tempo indeterminato.
2. Le previsioni del RU inerenti:
 - a) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) l'individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all'art. 17 della Legge regionale n. 23/99;
 - c) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - d) decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento, se non siano stati approvati i Piani Attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.
3. Per i Piani Attuativi di iniziativa privata la decadenza di cui al comma precedente si ha quando non sia stata stipulata entro il quinquennio la relativa convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.
4. Decorsi inutilmente i tempi di cui al comma 2 del presente articolo sugli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente, purché nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di ogni altra pertinente disposizione dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica,



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 8 di 63

interventi compresi nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti.

5. Lo Strumento Urbanistico Generale, cui agli artt. 7 e 34 della legge n. 1150/1942, vigente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, decade **e le previsioni di detto strumento riguardanti le aree esterne all' Ambito Urbano individuato dal RU, restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive, la cui attuazione è subordinata alla definizione degli Accordi di localizzazione quali anticipazione del Piano Strutturale Comunale.**

Art. 6 - Salvaguardia e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del RU fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono, come individuati all'art. 3.
2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi commi, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del RU, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

Art. 7 - Poteri di deroga

1. I poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come aggiunto dall'art. 16 della Legge 16 agosto 1967 n. 765, e dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 possono essere esercitati alle seguenti condizioni:
 - a) per interventi pubblici o di interesse pubblico, o generale, da realizzarsi anche a cura di privati;
 - b) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
 - c) previa deliberazione del Consiglio Comunale.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 9 di 63

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Art. 8 - Disposizioni generali

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale in relazione agli usi del suolo sono regolate dai parametri e dagli indici come definiti nelle presenti norme.
2. Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nel caso di aree la cui edificabilità è subordinata al Piano Attuativo.
3. Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano nel caso di aree in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, sulla base delle prescrizioni delle schede norma o in seguito ad approvazione dei prescritti Piani Attuativi.

VOCE	ACRONIMO	RILEVANZA-URBANISTICA	DEFINIZIONE
1-Superficie territoriale	ST	X	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2-Superficie fondiaria	SF	X	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3-Indice edificabilità territoriale di	IT	X	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4-Indice edificabilità fondiaria di	IF	X	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5-Carico Urbanistico	CU	X	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6-Dotazioni Territoriali	DT	X	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità(ambiente, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7-Sedime			Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8-Superficie Coperta	SC	X	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 mt.
9-Superficie permeabile	SP		Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10-Indice permeabilità di	IPT/IPF		Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11-Indice copertura di	IC	X	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12-Superficie totale	ST	X	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13-Superficie lorda	SL	X	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superficie accessorie.
14-Superficie utile	SU	X	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15-Superficie accessoria	SA	X	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre .La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a mt 2,40 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 10 di 63

			• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una volta; • spazio locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Non costituiscono superficie computabile quelle dei sottotetti con altezza inferiore a m1,80, le tettoie con profondità inferiori a m 1,50, gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
16-Superficie complessiva	SC	X	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\%SA$)
17-Superficie calpestabile		X	Superficie risultante dalla somma delle superficie utili (SU) e delle superficie accessorie (SA) di pavimento.
18-Sagoma			Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, vi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 mt.
19-Volume totale o volumetria complessiva		X	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20-Piano fuori terra			Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21-Piano seminterrato			Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22-Piano interrato			Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23-Sottotetto			Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24-Soppalco			Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25-Numero dei piani			E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26-Altezza lorda			Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27-Altezza del fronte			L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28-Altezza dell'edificio			Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 -Altezza utile			Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30-Distanze			Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31-Volume tecnico			Sono volumi tecnici i vani gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32-Edificio			Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, solata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33-Edificio unifamiliare			Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34-Pertinenza			Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, o comunque rapportate al carattere di accessoria.
35-Balcone			Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 11 di 63

36-Ballatoio			Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37-Loggia/Loggiato			Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38-Pensilina			Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39-Portico /Porticato			Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40-Terrazza			Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41-Tettoia			Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42-Veranda			Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o porticato, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili

Art. 9 - Elementi e parametri urbanistici

1. Superficie territoriale (St)

E' la superficie totale di un ambito delimitato dallo strumento urbanistico generale e soggetto a Piano Attuativo misurata al lordo di eventuali fasce di rispetto ed al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato.

2. Superficie per spazi pubblici (Ssp)

E' un'area destinata a spazi pubblici. Le superfici per spazi pubblici (Ssp) comprendono:

- a) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria (Sup)
- b) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, la Sup comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

Gli impianti cimiteriali sono servizi indispensabili parificati alle opere di urbanizzazione primaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n.865.

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la Sus comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 12 di 63

- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

5. Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie residua dalla superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. Superficie coperta (Sc)

E' la superficie data dalla proiezione della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione sul piano orizzontale. In ogni caso, anche in assenza di indici, la superficie coperta non può eccedere i due terzi della superficie del lotto.

7. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

E' il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale espresso in mc/mq.

8. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie territoriale espresso in mq/mq od in mq/ha.

9. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

E' il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria espresso in mc/mq.

10. Rapporto di copertura fondiario (Rc)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espressa in mq/mq, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria. Le superfici delle costruzioni interrato, come definite al successivo art.10 comma 3 potranno superare fino ad un massimo del 30% il rapporto di copertura ammesso per la zona, salvo diverse disposizioni contenute nelle schede norma.

11. Superficie permeabile (Sp)

Per superficie permeabile s'intende ogni superficie libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato, e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto, ne fanno parte anche i vialetti purché inghiaciati e realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previsto dalle presenti norme, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Art. 10 - Elementi ed indici edilizi

1. Piano di un edificio

È lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

2. Piano fuori terra



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 13 di 63

È il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, o in almeno nel 70% di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

3. Piano interrato

È il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale o in almeno nel 30% ad una quota inferiore a quella del terreno circostante.

4. Piano seminterrato

È il piano di un edificio compreso tra le limitazioni di cui ai precedenti punti.

5. Piano terra

È il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistono altri piani, o esistono solamente piani interrati.

6. Piano rialzato

È il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato.

7. Piano ammezzato

È il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il piano terreno ed il primo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

8. Piano sottotetto

È il piano di un edificio posto tra l'ultimo piano e la copertura di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

9. Piano sottotetto abitabile

È il piano, come definito al precedente comma, che può essere adibito a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni che comportino la presenza di persone in attività lavorative e quindi costituisce superficie utile lorda come definita nelle presenti norme, la cui altezza media dei locali sia pari ad almeno m. 2,70, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le parti aventi altezza inferiore a m. 1,40. I sottotetti non dotati di autonomia funzionale non costituiscono piano abitabile.

10. Altezza netta del piano

È la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a m. 1,50. Nei casi di soffitti inclinati o curvi, l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato.

11. Altezza lorda del piano

È la misura della distanza tra pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore.

12. Superficie totale lorda (Sl)

È la superficie totale misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, comprensiva della superficie utile lorda e della superficie accessoria.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 14 di 63

13. Superficie utile lorda (Sul)

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc., ove si svolgono le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi, al netto della superficie accessoria.

14. Superficie utile netta (Su)

È la superficie che può essere effettivamente destinata all'esercizio di una data funzione o all'assolvimento di un dato servizio. È la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani della singola unità immobiliare, al netto delle murature ed esclusi i balconi, le terrazze, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

15. Superfici accessorie non computabili ai fini volumetrici

Non sono computabili ai fini volumetrici le superfici avente funzioni di servizio costituite da:

- a) balconi, terrazze, logge e simili. Le logge sono considerate superficie accessoria se la loro profondità è pari o inferiore a m. 2,50;
- b) porticato e loggiati al piano terreno se asserviti ad uso pubblico;
- c) porticati al piano terreno ad uso privato, quando non superino il 20% della superficie coperta;

16. Superfici accessorie generiche

Sono le superfici dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, avente funzioni di servizio. Esse sono costituite da:

- a) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- b) androni ed altri vani ingresso condominiali aventi autonomia fisica e funzionale;
- c) vani scala condominiali e vani ascensore;
- d) piano seminterrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre m. 1,00 dalla quota base del fabbricato di cui al comma 21 b) delle presenti norme;
- e) primo piano completamente interrato, purché l'altezza interna netta non superi m. 2,40;
- f) parcheggi coperti interrati, anche oltre il piano completamente interrato;
- g) parcheggi coperti fuori terra, purché l'altezza interna netta non superi m. 2,40 e purché non eccedente la superficie coperta esistente o quella ammessa, nelle zone ove previsto, dall'indice Rc;
- h) sottotetti non abitabili ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori;
- i) magazzini, depositi, archivi, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti alle utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, quando il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorative e comunque entro il limite del 5% della Sul totale;
- j) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 35 cm. di spessore, per certificazione energetica.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 15 di 63

17. Superficie di vendita

È la superficie, degli spazi edificati utilizzati per il commercio al dettaglio, alla quale ha accesso il pubblico, compreso quella occupata dai banchi, scaffalature e simili, e comunque destinata a mostra od esposizione di merce. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella adibita a deposito carrelli. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi al dettaglio in esso presenti.

18. Sagoma geometrica

Per sagoma geometrica di una costruzione si intende il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre), né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne e del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, abbaini e volumi tecnici.

19. Sagoma urbanistica

Per sagoma urbanistica di una costruzione si intende il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico quali altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente.

20. Volume utile lordo di un edificio

Per volume utile lordo si intende la somma dei prodotti delle superfici utili lorde dei piani entroterra e fuori terra di un edificio, delimitate dal perimetro esterno dei piani medesimi, per le rispettive altezze lorde. Rappresenta il volume da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi a parcheggio fatto salvo solo quanto diversamente disciplinato dalle presenti norme, o di ogni altra verifica che il Regolamento Urbanistico o altre norme vigenti prescrivano, con riferimento al volume della costruzione. Nel caso di ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, di fabbricati esistenti, il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

21. Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:

- a) Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile, o il lastrico solare condominiale;
- b) Extra-corsa ascensore;
- c) Serbatoi idrici e relativi impianti;
- d) Centrale termica ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- e) Camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f) Cabine elettriche di trasformazione elettrica MT/BT;
- g) Gli abbaini, purché abbiano le dimensioni pari 1/5 della larghezza della falda;
- h) Scannafossi, purché contenuti nel limite di m. 1,30.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 16 di 63

In ogni caso la sistemazione di volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica del fabbricato. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni, i volumi tecnici dovranno essere previsti nel progetto.

22. Altezza dei fabbricati (H)

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento alla base e quello in sommità dell'edificio.

- a) Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato la quota 0,00 così definita:
- a1) nel caso di strada con marciapiede la quota 0,00 coincide con la quota del retro marciapiede;
 - a2) nel caso di strada senza marciapiede la quota 0,00 viene determinata a + 15 cm. rispetto al colmo stradale asfaltato e a + 25 cm. se la strada non è asfaltata.
- b) Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:
- b1) l'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con il piano della facciata quando il solaio di copertura dell'ultimo piano, è piano, o quando il solaio di copertura è inclinato e le falde hanno un'inclinazione non superiore al 35% e la quota dell'intradosso di colmo non supera l'altezza di m. 2,50 rispetto a tale riferimento;
 - b2) il punto medio tra l'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con il piano della facciata e l'intradosso del colmo quando il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato e le falde hanno un'inclinazione superiore al 35% e la quota dell'intradosso supera di m. 2,50 il punto di incontro dell'intradosso con la facciata.
- c) Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:
- c1) in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità verrà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona. L'altezza massima sarà misurata in verticale a partire dal riferimento alla base dell'edificio;
 - c2) in caso di terreni inclinati il riferimento in sommità verrà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona. L'altezza massima sarà misurata in verticale a partire dal riferimento alla base dell'edificio;
 - c3) qualora l'edificio venga realizzato a gradoni o per sezioni aventi altezze diverse, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione, di lunghezza non superiore a 20,00 m, dovrà essere compatibile con l'altezza massima prevista per la zona;
 - c4) non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici;
 - c5) eventuali strutture per aerazione e illuminazione poste sopra la falda del tetto (abbaini, ecc.) e gli elementi decorativi non modificheranno l'altezza massima se la loro lunghezza complessiva sarà inferiore o uguale a 1/5 della lunghezza del fronte corrispondente, altrimenti il loro intradosso diventerà il riferimento in sommità;
 - c6) la maggior altezza del fabbricato in corrispondenza delle rampe e dell'accesso ai vani interrati (garages, ecc.) non verrà considerata ai fini del calcolo dell'altezza massima a condizione che tali rampe e accesso siano strettamente dimensionati alle esigenze del traffico, con una larghezza in ogni caso non superiore a m. 6,00.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 17 di 63

Art. 11 - Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto

Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona

1. Per distanza minima dei fabbricati dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e gli elementi decorativi non superiori a m. 1,50, ed il confine prospiciente.
2. Di norma la distanza minima dai confini deve essere pari alla metà della distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona, con un minimo di m. 5,00, e potrà essere inferiore solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, in base alla quale venga assicurata o l'aderenza o il rispetto della distanza di m. 10.00 tra gli edifici che si fronteggiano con pareti finestrate.
3. Ai fini della determinazione delle distanze, i confini tra zone urbanistiche diverse sono assimilati ai confini di proprietà.
4. Per quanto riguarda i balconi a sbalzo, essi dovranno rispettare le distanze dai confini solo nel caso che abbiano una sporgenza maggiore di m. 1.50.
5. I piani interrati degli edifici, come definiti all'art. 10 comma 3 delle presenti norme, possono essere realizzati sul confine, ma non devono occupare le fasce di rispetto stradale.
6. È consentito costruire sul confine del lotto, senza la convenzione di cui al precedente 2° comma, nei seguenti casi:
 - a) quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
 - b) quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
 - c) in dipendenza di un Piano Attuativo.

Distanza minima dei fabbricati dalle strade

7. Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m.1.50, gli aggetti dei balconi non superiori a m. 1.50 e il confine stradale.
8. Ai sensi dell'art. 2, 1° comma del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni si definisce strada "l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e si intende per confine stradale il "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea" così come definito all'art. 3 punto 10 dello stesso Codice della Strada.
9. Nell' Ambito Urbano, qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole del presente RU o particolari distanze indicate nelle specifiche norme di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e che corrispondono a:
 - m 5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
 - m. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
 - m. 10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 18 di 63

10. Qualora la distanza del fabbricato da costruire rispetto all'asse stradale risulti inferiore ad $1/2$ dell'altezza del fabbricato, la distanza stessa deve essere maggiorata fino a raggiungere $1/2$ dell'altezza prevista.

11. Negli interventi sul patrimonio esistente in Ambito Urbano è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti.

12. Al di fuori dell'Ambito Urbano si applicano le distanze previste dal D.L. 30 aprile 1992, n. 285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanza minima tra i fabbricati

13. Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m. 1,50 e gli aggetti dei balconi non superiori a m. 1.50, e l'edificio prospiciente.

14. La distanza tra fabbricati si applica tra pareti finestrate. Essa deve essere pari, in tutte le zone, a m. 10,00.

15. E' consentita la costruzione in unione o in aderenza salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Ambiti di rispetto dei cimiteri

16. Ai sensi della Legge 24 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle Leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni i cimiteri devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di m. 200.

17. Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti l'ampiezza della fascia di rispetto può essere ridotta a m. 50, con le procedure di cui all'art. 28 capoverso b della legge 1 agosto 2002, n. 166. A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento. Per i cimiteri esistenti sono riportate nelle tavole di Piano le distanze di rispetto corrispondenti alle riduzioni vigenti al momento dell'adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

18. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) elementi viari;
- b) parcheggi;
- c) reti idriche;
- d) reti fognanti;
- e) metanodotti, gasdotti e simili;
- f) sostegni di linee aeree;
- g) stazioni ricetrasmittenti per telefonia mobile;
- h) parchi e giardini;
- i) attrezzature sportive;
- j) locali tecnici e serre.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 19 di 63

19. All'interno delle zone di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento pari al 10% della superficie utile lorda esistente, ove non risultino soggetti a particolari discipline, ed il cambio di destinazione d'uso ove non in contrasto con le norme di zona.

20. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

Distanze dai corsi d'acqua

21. Per i corsi d'acqua si devono osservare le seguenti distanze minime:

- m. 20 nelle zone non contenute in Ambito Urbano;
- m. 10 nelle altre zone.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Distanze dagli elettrodotti

22. Le distanze minime da rispettare dagli elettrodotti per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, sono quelle previste dalla legge n. 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose

23. Ferma restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello stato, della Regione Basilicata, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati ed altresì nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, nelle fasce di 10 metri latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.

Fasce di rispetto ai depuratori

24. Sono le aree perimetrate con apposito simbolo grafico negli elaborati di R.U. Per la specifica disciplina si deve fare riferimento ai contenuti dell'Allegato IV alla delibera del "Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4 Febbraio 1977, è comunque individuata una distanza di rispetto di 100 m da qualsiasi punto dal perimetro della pertinenza del depuratore.

Art. 12 - Elementi primari di riferimento

Unità immobiliare

1. È la minima entità immobiliare, censita o censibile al catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 20 di 63

Manufatto edilizio

2. Per manufatto edilizio si intende qualsiasi costruzione risultante da attività realizzativa umana, isolato o artificialmente unito ad altri immobili, ed in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

Edificio

3. Per edificio si intende qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, ovvero da altri manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondazioni alle coperture, e che disponga di uno o più accessi liberi, sulle strade o su altri spazi scoperti.

Lotto edificabile

4. È un'area a cui si riconosce una distinta identità e proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste o ammesse.

Lotto edificato

5. È un'area dotata di distinta identità, sulla quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

Allineamento

6. Per allineamento si intende la linea sulla quale si attesta l'edificazione; nel caso in cui il Regolamento Urbanistico prescriva allineamenti obbligati, la condizione è da intendersi soddisfatta per allineamenti non inferiori all'80% delle superfici di facciata dell'edificio.

Isolato

7. È qualsiasi porzione di terreno urbano, variamente edificata o di prevista edificazione, delimitata da elementi di viabilità o da spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito, esistente o previsto.

Accesso carrabile

8. Per accesso carrabile si intende ogni comunicazione carrabile tra un lotto, edificato o non edificato, ed un elemento di viabilità, od un altro spazio scoperto, comunque aperto al pubblico transito, esistente o previsto.

Parcheggio di pertinenza

9. Per parcheggio di pertinenza si intende la superficie, coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale ad un edificio o ad un'unità immobiliare, destinata al ricovero od alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio o nell'unità immobiliare, ovvero degli addetti alle attività che vi si svolgono.

Parcheggio di relazione

10. È la superficie pubblica o di uso pubblico, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 21 di 63

Parcheggio di scambio

11. È la superficie pubblica o di uso pubblico, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli degli utenti dei sistemi di trasporto collettivo, adiacente o comunque prossima ad una fermata dei vettori di tali strumenti di trasporto.

Art. 13 - Elementi architettonici

Loggia

1. Per loggia si intende uno spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile sia da vani abitabili che accessori, la cui superficie coperta è da valutare al 100%.
2. Le logge esistenti sono computate alla stessa maniera delle nuove logge.

Loggiato

3. Per loggiato si intende lo spazio di uso collettivo o accessorio, delimitato da una parete verticale da una pilastrata e da due orizzontamenti, la cui superficie coperta è da valutare al 100%. I loggiati esistenti sono computati alla stessa maniera dei nuovi loggiati.

Porticato

4. Per porticato si intende lo spazio utile, delimitato da una o due pareti verticali, una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato, non è computato ai fini volumetrici qualora la superficie del porticato è inferiore al 20% della superficie coperta del piano di pertinenza. I porticati esistenti sono computati alla stessa maniera dei nuovi porticati.

Balcone

5. Per balcone si intende la superficie utile aggettante, accessibile da vani abitabili ed aperta su tre lati. Se l'aggetto non supera m. 1.50 non viene computato ai fini della superficie coperta, in caso contrario la sua superficie viene computata al 50% ai fini della superficie coperta. La superficie coperta non viene computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratti di balconi di superficie lorda non superiore a mq. 15,00, per ciascuna unità immobiliare residenziale. Nel caso di balconi sovrapposti o posti a vari livelli, viene considerato per gli effetti dal calcolo della superficie coperta, la somma delle proiezioni a terra.

Ballatoio

6. Per ballatoio si intende la struttura distributiva orizzontale a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi se aggettante, delle logge se coperto.

Terrazza

7. Per terrazza si intende una superficie utile scoperta posta a copertura di ambienti sottostanti.

Gazebo

8. Il Gazebo è un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da una struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, canniccio, legno, ferro o vetro, completamente aperto su tutti i lati; non è computato ai fini volumetrici quando rispetta i seguenti parametri:
- Altezza al colmo < di m. 3,50;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 22 di 63

- Superficie coperta < di mq. 15,00 per residenze; < di mq. 36,00 per pubblici esercizi, realizzabili anche in due elementi.

La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente un proprio giardino di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Pergolato

9. Il pergolato è una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, atta a consentire il sostegno al verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura pari a 4/5 e non essere impostati ad una quota superiore a m. 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere mq. 50,00. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie sopra indicata e non è computato ai fini volumetrici. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato, l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione o il mantenimento.

Pensilina

10. La pensilina è una struttura composta da elementi verticali in legno o metallo e da una copertura in vetro o metallo, con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede all'ingresso del fabbricato. Non è computata ai fini volumetrici quando l'altezza del colmo non è superiore a m. 3.50, la larghezza non è superiore a m. 2,00 e priva su tre lati di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o inferriate o simili.

Tettoia

11. Per tettoia si intende una struttura sorretta da pilastri isolata che copre uno spazio aperto e priva di tamponatura laterale almeno per il 50% del perimetro. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose. La tettoia con superficie coperta inferiore ai 40 mq non incide sui parametri urbanistici (rapporto di copertura) e volumetrici di zona nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare residenziale.

Tettoia aggettante

12. Per tettoia aggettante si intende una struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre o marciapiedi privati. Se l'aggetto non supera m. 2.00 non viene computato ai fini della superficie coperta; in caso contrario la sua superficie viene computata al 50% ai fini della superficie coperta. La superficie coperta non viene mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti aventi una superficie lorda non superiore a mq. 20.00, nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare residenziale. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, viene considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano requisiti di abitabilità.

Recinzioni

13. Per recinzione si intende qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da murelle, elementi prefabbricati, inferriate, reti o siepi. In tutto il territorio comunale, eventuali nuove recinzioni, di altezza massima complessiva non superiore a m. 1,50 devono, di norma, coincidere con tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno o



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 23 di 63

spazi antistanti gli edifici). Il limite di m. 1,50 è da intendersi prescrittivo per la parte a confine col suolo pubblico; sono consentite recinzioni di altezza maggiore, fino ad un massimo di m. 3, per la parte prospicienti spazi privati, a condizione che la parte eccedente m. 1,50 sia realizzata con ringhiera o rete.

Scale esterne

14. Le scale esterne non sono computate ai fini volumetrici quando esse sono completamente aggettanti dal fabbricato e di larghezza non superiore a m. 1,50.

Devono essere invece computate ai fini volumetrici al 50%, quando:

- l'aggetto superi m. 1,50;
- si tratti di scale esterne con strutture sovrastanti (tettoie, pensiline) o laterali;
- siano costituite da due rampe affiancate;
- la scala raggiunga piani superiori al primo;
- sia superato un dislivello dal piano di campagna in corrispondenza dell'avvio della scala superiore a m. 3,80.

Scala di sicurezza

15. Per scala di sicurezza si intende la struttura di collegamento verticale, interna o esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato in relazione a norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla qualificazione, quali le canne di areazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco. Le scale di sicurezza esterne come sopra definite non sono computate agli effetti della superficie coperta e del volume, mentre lo sono agli effetti della determinazione della superficie permeabile.

Vasca

16. Per vasca si intende qualsiasi struttura, fuori o entro terra, totalmente o parzialmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari per il trattamento delle acque ed è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Piscina

17. Per piscina si intende la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La realizzazione della piscina è ammessa quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti ed in particolare non comporti la demolizione o la modifica di muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria a carico di pozzi privati o sostenibile da parte dell'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso uno studio geologico di dettaglio;
- la profondità massima non sia superiore a m. 2,20;
- le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di mq. 120 nel caso di attività turistico-ricettive e mq. 80 per le abitazioni private;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari e neutri;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 24 di 63

- il vano tecnico, di dimensioni massime m. 2,00 x 2,00 ed altezza massima di 2,20. m., dovrà essere interrato.

Per la localizzazione delle piscine deve essere presentato un progetto relativo a tutto lo scoperto di pertinenza in cui devono essere indicati tutti gli accorgimenti utilizzati per minimizzare l'impatto sul paesaggio

Piscine stagionali

18. Sono considerate piscine stagionali i contenitori semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture di alcun genere, utilizzabili per la balneazione, anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque. Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, o se rimosse stagionalmente nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque sono assimilate alle piscine di cui al precedente punto.

Arredi da giardino

19. Sono considerati arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto e gli stessi non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dai confini.

a) Sono compresi nella definizione:

- a1) piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con una superficie massima di mq. 10,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,20, destinate a ricovero di piante e di attrezzi da giardino;
- a2) cucce per cani di volume non superiore a mc. 0,80 anche se realizzate in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani di proprietà del proprietario del resede di pertinenza dell'abitazione;
- a3) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva non superiore a mq. 3,00 ed aventi altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m. 2,50 e nel numero massimo di uno per resede di pertinenza.

b) L'installazione degli accessori nei limiti di cui alla lettera a) del presente comma punti a1), a2) a3), non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico; tali accessori devono essere e posti a distanza dai confini come da Codice Civile.

c) La costruzione dei manufatti di cui alla lettera a) del presente comma punti a1) e a3) non è ammessa negli ambiti della conservazione e del restauro.

Campi da tennis

20. La realizzazione di campi da tennis ad uso privato è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modifica delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
- non siano previsti locali accessori di servizio.

a) La realizzazione dei campi da tennis è subordinata alle seguenti ulteriori condizioni:



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 25 di 63

- il dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso dell'area direttamente interessata dall'impianto non sia maggiore di ml. 1 considerando le quote lungo il lato più corto e di ml. 2 considerandole lungo il lato più lungo. Dette quote devono risultare da apposito rilievo quotato in scala adeguata, preso sullo stato naturale dei luoghi esistenti;
- l'eventuale illuminazione notturna non deve risultare direttamente visibile dai punti visuali emergenti e dai tratti di percorsi panoramici.

d) Per la localizzazione dei campi da tennis deve essere presentato un progetto relativo a tutto lo scoperto di pertinenza in cui devono essere indicati tutti gli accorgimenti utilizzati per minimizzare l'impatto sul paesaggio.

Serre e Tunnel Serre

21. E' da considerarsi serra o tunnel serra ogni manufatto che realizzi un ambiente artificiale mediante il controllo di luce e/o umidità per il conseguimento di produzioni intensive orto-floro-frutticole e/o per la moltiplicazione di piante.

Per serra si intende un manufatto realizzato in struttura metallica o legno e copertura in vetro o materiale similari

Per tunnel serra si intende un manufatto realizzato con tubolari ad arco o altro materiale e teli.

La predisposizione di serre o tunnel serre non rimovibili deve rispettare le seguenti condizioni:

- a) l'altezza max alla gronda o all'imposta dell'arco è di ml 1.80;
- b) la distanza minima dai fabbricati non deve essere inferiore a 5 metri;
- c) la distanza dalle strade dovrà essere quella prevista dal codice della strada e dagli strumenti urbanistici vigenti.

La superficie e la volumetria investita a serre o tunnel serre non incidono sui parametri volumetrici della zona agricola.

Nella realizzazione degli impianti serricoli di cui alla presente legge, è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il Piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentono l'immediato e semplice smontaggio. Per tutte le altre tipologie costruttive si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

Art. 14 - Vincoli sulla superficie fondiaria

1. Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

2. Qualsiasi superficie già di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona vigenti.

3. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche.

4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 26 di 63

Art. 15 - Utilizzazione degli indici fondiari

1. L'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.
3. Nella domanda finalizzata a permessi abilitativi dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che non viene sottratta area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti.

Art. 16 - Dotazioni di spazi pubblici

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici necessari nelle zone residenziali soggette a schede norma e/o ad eventuali piani attuativi salvo diversa indicazione per le singole zone, sono quelle di seguito riportate:
 - strade come da progetto
 - aree verde 9,00 mq/ab
 - parcheggi 3,00 mq/ab
 - **Mq 12 x abitante** (Comuni inferiore a 5000ab)
2. Le quantità di cui al precedente comma dovranno essere garantite nei modi seguenti:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree ai sensi della L.R. n. 28/78 art. 12 ; la valutazione della possibilità di monetizzare gli standards è esclusiva prerogativa dell'amministrazione Comunale .

Art. 17 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione (NC) devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume.
2. L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi nelle quantità e con le modalità del precedente comma. Qualora non sia possibile la disponibilità di area da destinare a parcheggi come innanzi definiti potrà essere corrisposto all'amministrazione comunale una somma commisurata alla mancata realizzazione dei parcheggi di cui innanzi ovvero degli oneri equivalenti che saranno determinati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale .



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 27 di 63

3. Qualora il cambio di destinazione non incrementi il numero di unità immobiliari e la destinazione finale sia residenziale, è consentita la deroga alle disposizioni di cui al precedente comma, con il mantenimento delle dotazioni di parcheggio esistente.
4. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono garantire la realizzazione di parcheggi, coperti o scoperti, legati da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che le compongono, in misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiunto.

Art. 18 - Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni commerciali

1. Per le utilizzazioni commerciali si applicano i disposti delle L.R. n. 19/99
2. Le superfici a parcheggio di relazione al commercio devono essere contigue all'immobile servito o comunque ad esso adiacenti e con esso agevolmente connesse. Nel caso di esercizi commerciali, i parcheggi sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali stessi, ed ubicati nel raggio di ml 250, purché in tali aree o edifici vi siano spazi idonei a tale uso che non risultino già utilizzati come parcheggi a servizio di altre Destinazioni d'Uso



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 28 di 63

PARTE SECONDA
REGIMI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

TITOLO III - REGIMI D'INTERVENTO E D'USO

Art. 19 - Regimi d'Intervento generali

1. Si definisce "Regime" l'insieme delle norme che regolano una determinata attività, un determinato stato d'uso, una determinata previsione d'uso o un determinato stato giuridico dei beni immobili.
2. Si definisce "Intervento" una successione di azioni correlate che determina il mantenimento o un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in uno o più immobili appartenenti ad uno dei sistemi che caratterizzano il territorio comunale, attraverso operazioni prevalentemente urbanistiche e/o edilizie.
3. In coerenza con la classificazione di cui all'art. 3, comma ~ della LUR, il presente RU classifica i tipi di intervento, urbanistico e/o edilizio, in funzione di obiettivi generali e della qualità ed entità delle modificazioni che il singolo intervento determina sull'immobile.
4. I limiti, a cui uniformarsi, e con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali o con riferimento a situazioni caratterizzate da particolari valenze storico-culturali, ambientali o testimoniali sono stabiliti dalla CRS o dal PSP o dal PSC.
5. All'interno degli ambiti urbani si fa riferimento ai seguenti "Regimi generali di Intervento":

a) CO - Regime d'intervento della Conservazione

CO - Conservazione

Interessa i tessuti urbani di rilevanza storica e /o ambiti di valenza ambientale per i quali si interviene per la conservazione dell'esistente con limitati interventi di completamento e sostituzione secondo la tipologia prevalente.

b) TR - Regime d'intervento della Trasformazione

TR. - Trasformazione

Interessa quelle parti della città in cui si attua il completamento delle volumetrie secondo la tipologia presente, con limitate aree di conservazione.

c) NI - Regime d'intervento del Nuovo Impianto

Riguarda le aree che completano la struttura urbana della città secondo i nuovi Piani Attuativi e/o le schede norma.

d) TR. NI - Regime d'intervento della Trasformazione/Nuovo impianto

Riguarda le aree complesse nelle quali si attua il recupero dei volumi esistenti o la loro ricollocazione su altro sedime e l'impianto di nuove volumetrie, secondo una struttura urbana in parte diversa da quella esistente.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 29 di 63

e) Ad ogni regime d' intervento possono corrispondere una o più categorie di intervento secondo lo schema sotto indicato:

- a) *CO-Manutenzione ordinaria*
Manutenzione Straordinaria
Risanamento Conservativo
Restauro
- b) *TR-Ristrutturazione Edilizia*
Ampliamento
Demolizione e Ricostruzione
- c) *NI-Ristrutturazione Urbanistica*
Nuova Costruzione

Art. 20 - Regimi d'Intervento edilizi

1. A scala comunale, in campo edilizio, gli interventi possono classificarsi in:

- *Interventi di Manutenzione Ordinaria;*
- *Interventi di Manutenzione Straordinaria;*
- *Interventi di Risanamento Conservativo;*
- *Interventi di Restauro;*
- *Interventi di Ristrutturazione Edilizia;*
- *Interventi di Ampliamento*
- *Interventi di Ricostruzione;*
- *Interventi di Demolizione e recupero del sedime;*
- *Interventi di Modificazione morfologica del suolo;*
- *Interventi di Nuovo Impianto.*

2. Sono **“Interventi di Manutenzione Ordinaria”**:

a) quegli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- Per “finiture” si intendono quelle parti di un elemento architettonico, strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento.

- Per “integrazione di impianti tecnologici esistenti” si intende l'ammodernamento di impianti ottenuto anche con l'aggiunta di componenti tecnologiche, la manutenzione ordinaria non comprende la realizzazione di nuovi impianti, o la realizzazione ex-novo di vani per ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

b) Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di Manutenzione Ordinaria:

- le opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;

- le opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, guaine tagliamuro, impermeabilizzazioni, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 30 di 63

- c) L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio; in modo particolare non altera gli elementi architettonici e decorativi degli edifici.
- d) L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

3. Sono **"Interventi di Manutenzione Straordinaria"**:

- a) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- b) Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di Manutenzione Straordinaria:
- le opere interne: oltre quelle di MO, consolidamento delle strutture portanti interne comprese le fondazioni, interventi per la deumidificazione e l'isolamento; sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; realizzazione, eliminazione o modificazione di tramezzi interni, di pavimenti e rivestimenti, realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici ricavati nell'ambito del volume della unità immobiliare, rifacimento di collegamenti verticali interni a una unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti tecnologici; costruzione di canne, cavedi, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostre interni all'edificio e visibili da' spazi d'uso pubblico; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che non incidano sulla stabilità dell'immobile e non modifichino la sagoma dell'edificio;
 - opere esterne: le opere di MO, ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di adeguamento statico e di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del tetto; costruzione di canne, cavedi, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che non riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.
- c) Più in generale sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria: il rifacimento degli infissi esterni, il rifacimento e la installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento anche di uso comune, di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici che non modifichino i prospetti esterni, di impianti di accumulazione e sollevamento idrico.
- d) L'intervento di Manutenzione Straordinaria non modifica il numero di Unità Immobiliari, il numero dei piani, il numero, la dimensione e forma delle aperture esterne; la forma e la posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle unità immobiliari, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- e) La Manutenzione Straordinaria non può dare luogo a modifiche delle dimensioni dell'edificio se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi portanti per finalità strutturali o per esigenze di contenimenti energetici. Non possono essere modificate la superficie utile e la superficie accessoria delle unità immobiliari se non per quanto può derivare



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 31 di 63

dalla realizzazione o eliminazione di tramezzi interni alle unità o interne alle parti comuni. L'intervento può riguardare intere unità edilizie o singole parti; quando comprende modifiche alla facciata di un edificio, esso deve essere esteso all'intera facciata; se l'edificio è visibile da spazi pubblici l'intervento deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

4. Sono Interventi di **“Risanamento Conservativo”**:

- a) L'insieme delle opere edilizie necessarie al recupero dell'immobile ed atte ad assicurarne la funzionalità al fine di consentire destinazioni d'uso compatibili con la dignità architettonica e storica dell'edificio, eseguite nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non possono essere considerati stratificazioni storiche.
- b) Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti orizzontali e verticali, ivi compreso il solaio di copertura, qualora queste strutture non abbiano già subito spostamenti o modifiche rilevanti; sono caratteristiche tipologiche da conservare la sagoma fuori terra ed il profilo fuori terra qualora le stesse si presentino non modificate; sono inoltre da conservare la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale originali.
- c) Se non diversamente indicato nelle schede di dettaglio, l'intervento di risanamento conservativo in generale consente:
 - l'accorpamento o la suddivisione delle unità immobiliari o la variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
 - la variazione contenuta del numero delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
 - la realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate;
- d) la realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti.
- e) E' da considerare coerente con l'intervento di risanamento conservativo il recupero di sottotetti ad autonomo uso abitativo e l'utilizzo terziario - commerciale dei piani seminterrati ed interrati ai sensi della L.R. n. 8 /2002.
- f) L'intervento di risanamento conservativo può riferirsi all'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; quando si prevedono modifiche ai prospetti, (aperture, infissi, colorazioni ecc.,...) esso deve essere esteso almeno all'intera facciata.

5. **“Interventi di Restauro”**: per restauro si intende l'intervento diretto sull'immobile volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale volto ad eliminare o minimizzare il rischio sismico. Non è compatibile con questa categoria di intervento il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di elementi accessori. Il restauro deve essere inteso sia come intervento teso a restituire leggibilità ed uso del bene, sia come intervento manutentivo necessario ad assicurare, materialmente e culturalmente, la durata del bene. Questa categoria di intervento si applica obbligatoriamente sui beni culturali di cui al Titolo I del D.lgs 490/99.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 32 di 63

6. Sono **“Interventi di Ristrutturazione Edilizia”** quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
- a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito di tali interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - b) La Ristrutturazione Edilizia può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai, all'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari, alla variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio, alla variazione delle altezze di interpiano, a modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici utili, a mutamenti di destinazione d'uso, alla realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato. Per consentire l'adeguamento delle altezze interne dei piani, è ammesso, se non espressamente vietata dalle schede di dettaglio, e fatto salvo il diritto dei terzi, l'aumento dell'altezza di gronda fino a cm 50.
 - c) Il presente RU disciplina per le singole zone o per i singoli comparti, anche in senso restrittivo, il campo di applicazione della ristrutturazione edilizia.
 - d) Se non espressamente escluso dalle schede tecniche di dettaglio, nell'ambito della categoria, è ammissibile la demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua ricostruzione purché si conservi volumetria e sagoma; possono, invece, variare le caratteristiche dei materiali. In quanto all'area di sedime, sarà possibile apportare modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempre che le stesse rientrino nelle varianti non essenziali. La demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione con conservazione di volumetria e sagoma, se pur espressamente esclusa dal RU o dalle schede di dettaglio, può essere consentita in seguito a danni gravi riportati per eventi catastrofici o per dimostrata irreuperabilità statica delle strutture portanti dell'edificio. Tale irreuperabilità va certificata da tecnico abilitato che unitamente alla dichiarazione deposita presso l'Ufficio tecnico del Comune i calcoli ed i disegni necessari alla verifica.
 - e) Rientra nel tipo di intervento di ristrutturazione edilizia il recupero di sottotetti ad autonomo uso abitativo e l'utilizzo terziario - commerciale dei piani seminterrati ed interrati ai sensi della L.R. 8/2002.
 - f) In generale l'intervento di ristrutturazione edilizia deve essere esteso all'intera unità minima di intervento.
7. **“Interventi di Ampliamento”**: ascrivibili al Regime di trasformazione sono quegli interventi che determinano incremento della superficie utile e del volume totale.
- a) L'aumento del volume deve essere contenuto nel 20% di quello iniziale e non deve configurare organismi edilizi autonomi. Gli ampliamenti comprendono le sopraelevazioni definite come ampliamenti di volume **ma non di superficie coperta**.
 - b) L'intervento di ampliamento può essere contestuale o no ad interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione, la conseguente realizzazione ricadrà nell'intervento di ricostruzione



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 33 di 63

8. **“Interventi di Ricostruzione”**: costituisce intervento di ricostruzione l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione (per la quale il RU non prevede l'intervento di Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione) e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione avente una sagoma che può essere diversa da quella dell'edificio preesistente.
L'intervento di ricostruzione è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.
9. **“Interventi di Demolizione e recupero del sedime”**: gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; l'intervento di demolizione comporta e comprende sempre gli interventi di bonifica ambientale.
10. **“Interventi di Modificazione morfologica del suolo”**: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo, le opere che comportano modifiche permanenti e significative alla morfologia o all'altimetria di una porzione di suolo, anche senza comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di modellazione di corsi d'acqua, realizzazione di invasi, scavi archeologici, coltivazioni di cave e torbiere e simili.
11. **“Interventi di Nuovo Impianto”**: sono quegli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che si realizzano in totale o parziale detrazione del perimetro riconosciuto del Sistema Naturalistico-Ambientale. Pertanto questi interventi vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, oppure solo parzialmente dotate, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree con potenzialità edificatoria.
Sono da considerarsi tali:
- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente e con propria autonomia strutturale, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f.;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 34 di 63

Art. 21 - Interventi Urbanistici - Mutamento dello stato di diritto degli immobili

1. Si definisce **“stato di diritto”** di un immobile l'insieme delle potenzialità urbanistiche che la pianificazione vigente stabilisce per quell'immobile.
Gli interventi che possono mutare lo stato di diritto di un immobile o di un gruppo di immobili sono classificabili in:
 - interventi di Ristrutturazione urbanistica (RiUr);
 - interventi di Mutamento della destinazione d'uso degli immobili(MDU);
2. Sono **“Interventi di ristrutturazione urbanistica”** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Con l'intervento di ristrutturazione urbanistica si possono individuare, per l'area interessata, nuovi regimi urbanistici e nuovi regimi d'uso.
3. **“Interventi di mutamento della destinazione d'uso di un immobile”** (MDU); il mutamento dello stato d'uso di un immobile può avvenire nell'ambito della stessa destinazione d'uso senza provocare intervento di MDU. Quando il mutamento dello stato d'uso attuale richiede il cambio della destinazione d'uso prevista per quell'immobile dagli strumenti urbanistici vigenti, anche se ciò non presuppone la modifica delle potenzialità urbanistiche attuali, si concretizza l'intervento di MDU.
4. Si intende per **“Stato d'uso”** di un fabbricato:
 - l'utilizzazione attuale conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
 - nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'utilizzazione risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento,
 - in assenza della predetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia
 - interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.
5. Si definisce **“Destinazione d'uso”** l'utilizzazione, o la gamma di utilizzazioni, alle quali sono obbligatoriamente destinati da uno strumento di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, determinati immobili o gruppi di immobili.
Si distinguono:
 - destinazioni d'uso pubbliche: quando le utilizzazioni prescritte rispondono ad obiettivi di interesse pubblico, o collettivo, o generale, e la loro attivazione, ed il loro mantenimento, competono esclusivamente a soggetti pubblici, od eventualmente ad altri soggetti agenti in nome e per conto di soggetti pubblici;
 - destinazioni d'uso private: quando le utilizzazioni prescritte, anche ove rispondano ad obiettivi di interesse collettivo, o generale, sono attivabili, e mantenibili, ad opera di qualsiasi soggetto.
6. E' consentita la variazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati o di parte di essi consistenti unità funzionali. I locali a piano terra o seminterrati possono essere destinati a deposito, cantina, garage o autorimessa, ad attività commerciali e produttive. Possono essere destinati a residenza



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 35 di 63

solo se il piano di calpestio risulta rialzato, rispetto al livello stradale di almeno 15 cm. ad eccezione di quelli destinati ad ospitare nuclei familiari con invalidi o disabili.

Art. 22 - Regimi d' Uso generali

1. Ai sensi della LUR n. 23/99 e del Regolamento di attuazione della stessa, il territorio comunale può essere interessato dai seguenti Regimi d'Uso:

- Uso insediativo - residenziale e relativi servizi (R);
- Uso produttivo, per la Produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese (P);
- Uso culturale e ricreativo per il Tempo libero (CT);
- Uso infrastrutturale o Tecnico e tecnologico (TN).

2. Ai fini dell'attuazione del presente RU si adotta la seguente classificazione:

a) Uso insediativo-residenziale e relativi servizi (R), comprende:

- **R1 abitazioni ordinarie:**
 - R1.1 alloggi;
 - R1.2 servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili).
- **R2 abitazioni rurali;** per esse si intendono le abitazioni organicamente connesse alle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, acquacolturali, nonché dei loro nuclei familiari.
 - R2.1 alloggi;
 - R2.2 servizi di pertinenza agli alloggi;
- **R3 edifici di servizio e attrezzature per l'attività in agricoltura;**
 - R3.1 edifici per depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, stalle e fienili;
 - R3.2 cantine e attività di vinificazione;
 - R3.3 edifici per aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio;
 - R3.4 fabbricati di servizio per attività zootecniche aziendali (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);
 - R3.5 edifici per prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola;
 - R3.6 edifici per noleggio di macchine agricole;
 - R3.7 edifici per attività di riparazione di macchine agricole;
 - R3.8 edifici per attività di custodia di animali per allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare.
- **R4 abitazioni specialistiche,** per esse si intendono: le residenze riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili); le residenze funzionalmente connesse a sedi di attività produttive. Esse sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.
 - R4.1 alloggi,
 - R4.2 spazi comuni;
 - R4.3 servizi di pertinenza agli alloggi;
 - R4.4 ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- **R5 abitazioni collettive;** per esse si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 36 di 63

comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi.

- R5.1 conventi e simili;
- R5.2 caserme;
- R5.3 convitti;
- R5.4 collegi;
- R5.5 studentati;
- R5.6 foresterie;
- R5.7 ricoveri;
- R5.8 ospizi;
- R5.9 sedi carcerarie ed assimilabili.

b) Uso produttivo, per la Produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese (P), comprende:

- **P1 manifatturiero;** si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni. Sono comprese:
 - P1.1 attività di produzione (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio);
 - P1.2 attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili);
 - P1.3 attività di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili);
 - P1.4 funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili);
- **P2 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni:** lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione in laboratorio di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; fabbricazione di oggetti in ferro in rame ed altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione in laboratorio di tulle, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di cornici; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria ed oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;
- **P3. artigianato ed industria di produzione di beni vari, diversi da quelli di cui ai numeri precedenti;**
- **P4. artigianato di servizio:**
 - P4.1 attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse);



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 37 di 63

- P4.2 attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;
- **P5 ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;** nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande e la vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;
- **P6 commercio all'ingrosso;** si intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:
 - P6.1 medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e inferiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
 - P6.2 grandi strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
 - P6.3 centri commerciali, intesi come i complessi di più esercizi di vendita al dettaglio, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e con superficie complessiva di vendita superiore almeno a 2.500 metri quadrati; tali complessi possono comprendere altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili;
 - P6.4 magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
 - P6.5 depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;
 - **P7 commercio al dettaglio,** comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:
 - P7.1 esercizi di vicinato, intesi come i locali adibiti alla vendita di esercizi singoli e non integrati con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 38 di 63

P7.1.1 servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali al dettaglio di cui al numero precedente;

P7.2. medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e inferiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

P7.3. grandi strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

P7.4. centri commerciali, intesi come i complessi di più esercizi di vendita al dettaglio, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e con superficie complessiva di vendita superiore almeno a 2.500 metri quadrati; tali complessi possono comprendere altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili

- P7.5 commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;
- P7.6 pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:
 - P7.6.1 bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
 - P7.6.2 osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;
 - P7.6.3 tavole calde, rosticcerie, fast-food;
 - P7.6.4 mense costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;
 - P7.6.5 servizi di pertinenza dei pubblici esercizi, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dei pubblici esercizi;
- P7.7 commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;
- P7.8. magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
- P7.9. depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 39 di 63

- P7.10 esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;
- **P8 attività ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:
 - P8.1 alberghi, motel, villaggi albergo;
 - P8.2 residenze turistico-alberghiere;
 - P8.3. campeggi;
 - P8.4 villaggi turistici;
 - P8.5 aree di sosta attrezzate per roulotte e caravan;
 - P8.6. parchi di vacanza;
 - P8.7 case per ferie;
 - P8.8. ostelli;
 - P8.9 esercizi di affittacamere;
 - P8.10 case e appartamenti per vacanze;
 - P8.11 rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi;
 - P8.12. agriturismo;
- **P9 attività direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;
- **P10 erogazioni dirette di servizi**, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - P10.1 uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi;
 - P10.2 uffici giudiziari;
 - P10.3 uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;
 - P10.4 studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);
 - P10.5 centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;
- **P11 Strutture per l'istruzione, pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - P11.1 asili nido, scuole materne;
 - P11.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 40 di 63

- P11.3 scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- P11.4 università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;
- **P12 strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;
- **P13 strutture religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;
- **P14 strutture sanitarie ed assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; esse si articolano:
 - P14.1 ospedali, cliniche, case di cura;
 - P14.2 ospedali diurni ed altre strutture diurne;
 - P14.3 poliambulatori;
 - P14.4 ambulatori e centri di primo soccorso;
 - P14.5 cliniche e ambulatori veterinari;
- **P15 attività agricole**, attività di coltivazione agricola, orticola, floricola; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli; attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola; attività agrituristiche di cui alla legislazione in materia; esercizio e noleggio di macchine agricole; allevamenti speciali e attività di custodia di animali.
- **P16 attività agricole forestali**
- **P17 attività agricole minori , coltivazione di orti e giardini**

c) Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero (T) comprende:

- **T1 strutture culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - T1.1 centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - T1.2 musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
 - T1.3 sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;
 - T1.4 biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - T1.5 archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - T1.6 centri congressuali polivalenti;
- **T2 strutture ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 41 di 63

ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- T2.1 teatri
- T2.2 cinematografi;
- T2.3 locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;
- T2.4 sale di ritrovo e da gioco;
- T2.5 locali da ballo;
- T2.6 grandi strutture di intrattenimento, quali grandi discoteche e simili; T2.7 impianti scoperti per la pratica sportiva;
- T2.8 maneggi, per la pratica dell'equitazione;
- T2.9 impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- T2.10 impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili; T2.11 impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.

d) Uso infrastrutturale o Tecnico e Tecnologico (TN) comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.
Si articola nei seguenti sottotipi:

- **TN1 reti tecnologiche e relativi impianti**, distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- **TN2 impianti per l'ambiente**, trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.
- **TN3 impianti di trasmissione** (via etere) fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente),.
- **TN4 opere per la tutela idrogeologica**; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
- **TN5 mobilità pedonale**, comprensiva di ogni attività cinematica pedonale e di vettori a trazione e/o a propulsione esclusivamente umana, con l'unica esclusione degli speciali veicoli per disabili eventualmente dotati di sistemi di propulsione meccanica; si considerano le seguenti le utilizzazioni :
 - TN5.1 percorsi pedonali;
 - TN5.2 percorsi ciclabili;
- **TN6 mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono considerate le utilizzazioni per:
 - TN6.1 percorsi carrabili;
 - TN6.2 spazi di sosta;
 - TN6.3 parcheggi di relazione, mono o multipiano, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
 - TN6.4 parcheggi di scambio, mono o multipiano, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
 - TN6.5 autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;
 - TN6.6 autostazioni;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 42 di 63

- **TN7 mobilità ferroviaria**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono considerate le utilizzazioni per:
 - TN7.1 percorsi ferroviari;
 - TN7.2 scali;
 - TN7.3 stazioni;
 - TN7.4 fermate;
 - TN7.5 altre attrezzature ferroviarie, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili

3. Gli usi non espressamente previsti nel presente articolo, vengono classificati volta per volta tenendo conto della loro compatibilità con le definizioni sopra espresse.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 43 di 63

TITOLO IV - REGIMI URBANISTICI

Art. 23 - Regimi Urbanistici

1. I Regimi Urbanistici derivanti dalla ricomposizione dei Regimi d'Intervento e dei Regimi d'Uso descritti nei precedenti articoli definiscono le condizioni di edificabilità specifica del sito e/o di conservazione o di trasformabilità di un immobile e ne conformano i regimi proprietari.
2. Nella tavola dei Regimi Urbanistici (***Tav. n.7.1A Perimetrazione dei Regimi Urbanistici - Progetto***) sono state individuate le unità urbanistiche-edilizie omogenee alle quali si applicano le presenti norme di attuazione, le prescrizioni delle singole schede di dettaglio e delle schede-norma Volumetriche.

I Regimi Urbanistici perimetrati in Ambito Urbano si distinguono in:

Regimi per l'Insediamento per uso residenziale e produttivo

- **TA - Tessuto edilizi di antica formazione di valore storico, monumentale, ambientale**
 - **TV - Tessuto edilizio di Vecchia Formazione**
 - **TS - Tessuto Storico**
 - **TI - Tessuto Intercluso di Completamento**
 - **TT - Tessuto di Trasformazione**
 - **TL - Tessuto Lottizzato Convenzionato**
 - **TM - Tessuto Misto**
 - **DP - Tessuto Nuovo Impianto**
 - **AR - Area complessa da Riqualificare**
 - **TR - Trasformazione Urbana**
 - **PAU - Parco Archeologico Urbano**
-
- **AF1 - Zona per l'Istruzione**
 - **AF2 - Zone per Strutture Collettive**
 - **AF3 - Zona destinata a verde e spazi pubblici attrezzati**
 - **AF4 - Zona destinate ad Infrastrutture viarie e per la sosta**
3. Per l'intero territorio comunale, all'esterno dell'Ambito Urbano dell'abitato, sono previste le seguenti zone oggetto di specifica normativa:
 - a) **Ambiti extraurbani:**
 - **D1 Zona Extraurbano Produttivo Industriale**
 - **D2 Zona Extraurbana Produttivo Artigianale**
 - **E1 - Zona agricola**
 - **E2 - Zona Agricola di Tutela**



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 44 di 63

AMBITO URBANO

Art. 24 - TA - Tessuti edilizi di antica formazione di valore storico, monumentale e ambientale

(Con riferimento al D.M. 1444/68 – zona A)

1. Regime d'Intervento della Conservazione - CO
2. Regime d'Uso prevalente: Uso insediativo - residenziale e relativi servizi (R);
3. Regimi d'Uso **non consentiti**:
 - per l'insediativo (R) le sottoclassi : R2, R3;
 - per il produttivo (P) le sottoclassi : P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3; P7.4; P7.5; P7.8 ; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
 - per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
 - per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7
4. Sono comunque escluse: industrie, attività artigianali diverse da quelle indicate, magazzini e depositi all'aperto e tutti quei regimi d'uso che, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con il carattere residenziale delle zone.
5. Qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito dell'edificato storico, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e coperti e tra spazi coperti e volumi edificati, salvo quanto previsto nella specifica disciplina contenuta nelle schede di dettaglio e alle presenti norme e dal presente articolo. **Il R.U., occupandosi del sistema insediativo esistente, individua le principali categorie di intervento di tutti i fabbricati presenti nel c.s.; pone le condizioni urbanistiche per realizzare il recupero dei fabbricati esistenti senza far ricorso a piani attuativi, costosi per le amministrazioni e difficoltose da porre in atto; le presenti Norme Tecniche dettagliano gli interventi ammessi in merito alla classificazione dei fabbricati e dalle definizioni dettate dal recente Testo Unico per l'Edilizia.**
6. L'intera area del Tessuto Storico Antico, così come perimetrata nella tav. n. 10.1 è sottoposta a normativa di dettaglio secondo i tipi di interventi ammessi.
Tutti gli interventi dovranno rispettare in ogni caso anche le seguenti prescrizioni:
 - eliminazione di tutti gli elementi estranei alle caratteristiche del tessuto storico antico;
 - uso delle tecnologie tradizionali nei consolidamenti e nelle sostituzioni strutturali riferibili essenzialmente all'assemblaggio dei mattoni pieni e degli elementi in pietra con possibilità di utilizzo di parti strutturali in c.a. o iniezioni cementizie quando sia dimostrata la impossibilità di soluzioni alternative con tecnologie tradizionali e sempre che le parti strutturali in c.a. non snaturino la schermatura strutturale degli edifici e non risultino visibili in facciata;
 - recupero degli infissi e dei serramenti in legno esistenti e di quelli in ferro riferibili alla tradizione ovvero installazione di nuovi infissi esclusivamente
 - in legno, eventualmente dipinti nelle colorazioni caratteristiche del luogo (verde, marrone, grigio) o rifiniti con vernici trasparenti, e di oscuramenti realizzati con scuretti interni o con



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 45 di 63

persiane esterne esclusivamente in legno; l'uso di serramenti metallici, motivato da necessità connesse alla sicurezza degli esercizi commerciali o di altre destinazioni d'uso diverse dalla residenza, dovrà essere valutato ed autorizzato caso per caso e prevedere comunque soluzioni di finitura adeguate, quali rivestimenti in legno, uso di grate secondo la tipologia storica ed altro;

- recupero dei tegumenti esistenti delle coperture tipici del luogo e sostituzioni con elementi esclusivamente riferibili al coppo lucano, con eliminazione ed esclusione di qualsiasi altra soluzione;
- finitura delle facciate mediante il recupero della faccia a vista dei materiali da costruzione o mediante intonaco di tipo tradizionale, con esclusione dell'intonaco plastico, tinteggiato con colorazioni nella gamma che va dal bianco al marroncino chiaro;
- uso di elementi in rame o lamiera zincata per la realizzazione di pluviali, grondaie ed altre canalizzazioni;
- divieto di installazione di insegne a sbalzo o a bandiera e possibilità di uso di insegne al neon solo se autorizzate caso per caso sulla base di specifica simulazione grafica di progetto;
- sistemazione dei contatori acqua in apposita nicchia con telaio in ferro a scomparsa e trattamento di finitura come le superfici contigue.

7. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati e/o al servizio delle abitazioni devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

8. Ove è possibile, si possono ricavare delle **terrazze a tasca** nella copertura dei tetti senza alterare la volumetria e la staticità degli immobili, fermo restante i diritti di terzi.

Art. 25 - TV - Tessuto edilizio di Vecchia Formazione

(Con riferimento al D.M. 1444/68 – zona B)

1. Regime d'Intervento della Trasformazione
2. Regime d'Uso prevalente : Uso insediativo - Residenziale e relativi Servizi (R);
3. Regimi d'Uso **non consentiti**:
 - per l'insediativo (R) le sottoclassi : R2, R3;
 - per il produttivo (P) le sottoclassi : P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3; P7.4; P7.5; P7.8; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
 - per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
 - per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7
4. I Tessuti parzialmente consolidati sono destinati prevalentemente alle residenze. Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento degli attuali ingombri planovolumetrici degli edifici, anche nel caso di demolizione e ricostruzione totale delle volumetrie esistenti.
5. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimità ed al servizio delle abitazioni devono essere sistemati e mantenuti a giardino.
6. Sono consentiti i seguenti interventi:
 - Interventi di Manutenzione Ordinaria



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 46 di 63

- Interventi di Manutenzione Straordinaria
- Interventi di Risanamento Conservativo
- Interventi di Restauro
- Interventi di Ristrutturazione Edilizia
- Interventi di Ampliamento
- Interventi di Ricostruzione
- Interventi di Demolizione e recupero del sedime

7. All'interno del tessuto urbano saturo si presentano aree intercluse per le quali si prevede interventi edilizi a completamento delle cortine esistenti ed interventi di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti. Nelle aree **TV**, *(in virtù di un criterio di natura generale seguito nel RU, quello di confermare nelle suddette zone le volumetrie ancora non realizzare rinveniente dalle previsioni del Piano di Fabbricazione)* in sede di richiesta di Permesso a Costruire o altro atto concessorio il richiedente provvederà a certificare la volumetria non utilizzata e l'UTC provvederà alle opportune verifiche. Detta notazione verrà riportata nel Certificato di destinazione urbanistica qualora l'UTC fosse chiamato a rilasciarli per atti di compravendita, successioni, ecc.

La previsione in zona **TV1** si attua in riferimento alla L.23/99 art.17 comma 5-bis. (I planivolumetrici o le schede norme di cui al comma 2, lettera i, dell'art.16 assumono valenza di piano e possono essere adottati e approvati contestualmente al RU). Dette Schede dovranno essere correlate da studi geologici con tutti i necessari elementi di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, geotecnica e di microzonazione sismica.

Le previsioni in zona **TV2** si attuano con Piano attuativo (sigla TV2) perimetrate nella Tav n. 7.1A (Variante) che è parte integrante delle NTA; il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione, da parte del richiedente, delle aree per gli standards di cui al D.M. n. 1444/68 nella misura di 12 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Nelle aree perimetrate nella Tav. 7.1a

TV1: per gli interventi di Nuovo impianto si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Superficie fondiaria minima: mq. 250 ;
- b) Indice di copertura pari al 40%;
- c) Indice di **fabbricabilità fondiario 1,20 mc/mq** ;
- d) Altezza massima degli edifici ml. 9,50;
- e) Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3 ;
- f) Distanza minima dai confini ml. 5.00, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti o di progetto e da quanto stabilito nel nuovo Regolamento Edilizio vigente;
- g) Distanza frontale minima tra i fabbricati ml 10.00;
- h) Distanza minima dalle strade ml 5.00

Nelle aree perimetrate nella Tav. 7.1a

TV2: per gli interventi di Nuovo impianto subordinati a Piano Attuativo si applicano i seguenti indici e parametri.

- a) Indice di **fabbricabilità fondiario (It) = 1,20 mc/mq** relativo al lotto indicato nella planimetria dei Regimi Urbanistici;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 47 di 63

- b) Rapporto di copertura (RC) = 40%;
- c) altezza massima ml. 9,50;
- d) distanza minima dai confini ml. 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari;
- e) distanza dalle strade ml. 5,00;
- f) distanza minima tra fabbricati ml. 10,00 o costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari.
- g) Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3 ;

Art.26 - TS - Tessuto Storico Consolidato

(Con riferimento al D.M. 1444/68 – zona B)

1. Regime d'Intervento della Conservazione

2. Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e relativi servizi

3. Regimi d'Uso **non consentiti**:

- per l'insediativo (R) le sottoclassi : R2, R3;
- per il produttivo (P) le sottoclassi :P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3;P7.4; P7.5; P7.8 ; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
- per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
- per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi di Manutenzione Ordinaria
- Interventi di Manutenzione Straordinaria
- Interventi di Risanamento Conservativo
- Interventi di Restauro
- Interventi di Ristrutturazione Edilizia
- Interventi di Ampliamento
- Interventi di Ricostruzione
- Interventi di Demolizione e recupero del sedime

Valgono inoltre le disposizioni prescrittive del comma 6 dell'art.24.

4. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni degli edifici esistenti è fatto obbligo di conservare l'attuale volumetria e di mantenere gli allineamenti preesistenti sul fronte stradale. Le distanze tra gli edifici e dai confini dei lotti non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. L'altezza massima non dovrà superare quella preesistente.

5. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimità ed al servizio delle abitazioni devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 27 - TI- Tessuto Intercluso (lotto intercluso)

(Con riferimento al D.M. 1444/68 – zona C)

1. Regime d'Intervento di Trasformazione



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 48 di 63

2. Regime d'uso prevalente: Uso insediativo - Residenziale e relativi Servizi (R);

3. Regimi d'Uso **non consentiti**:

- per l'insediativo (R) le sottoclassi: R2, R3;
- per il produttivo (P) le sottoclassi :P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3;P7.4; P7.5; P7.8 ; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
- per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
- per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7

Nelle aree TI, (in virtù di un criterio di natura generale seguito nel RU, quello di confermare nelle suddette zone le volumetrie ancora non realizzare rinvenienti dalle previsioni del Piano di Fabbricazione) in sede di richiesta di Permesso a Costruire o altro atto concessorio il richiedente provvederà a certificare la volumetria non utilizzata e l'UTC provvederà alle opportune verifiche. **Detta notazione verrà riportata nel Certificato di destinazione urbanistica** qualora l'UTC fosse chiamato a rilasciarli per atti di compravendita, successioni, ecc.

Le previsioni in detta zona si attuano in riferimento alla L.23/99 art.17 comma 5-bis.(I planivolumetrici o le schede norme di cui al comma 2, lettera i, dell'art.16 assumono valenza di piano e possono essere adottati e approvati contestualmente al RU). Dette Schede dovranno essere correlate da studi geologici con tutti i necessari elementi di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, geotecnica e di microzonazione sismica.

Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti esclusivamente in quelle aree esplicitamente **evidenziate con tratto marcato sulla tavola n. 7.1a (TI-1)**

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione, da parte del richiedente, delle aree per gli standards di cui al D.M. n. 1444/68 nella misura di 12 mq per ogni 100 mc di costruzione.

4. Nelle aree perimetrate tratto marcato nella Tav. 7.1A si applicano i seguenti indici e parametri.

- a) Superficie fondiaria minima: mq. 250 ;
- b) Indice di copertura pari al 40%;
- c) Indice di **fabbricabilità fondiaria 0,70 mc/mq**;
- d) Altezza massima degli edifici ml. 9.50;
- e) Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3 ;
- f) Distanza minima dai confini ml. 5.00, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti o di progetto e da quanto stabilito nel nuovo Regolamento Edilizio vigente;
- g) Distanza frontale minima tra i fabbricati ml 10.00;
- h) Distanza minima dalle strade ml 5,00 .

Art. 28 - TT- Tessuto di Trasformazione

(Con riferimento al D.M. 1444/68 – zona B- C)

1. Regime d'Intervento di Trasformazione

2. Regime d'uso prevalente: Uso insediativo - Residenziale e relativi Servizi (R);

3. Regimi d'Uso **non consentiti**:

- per l'insediativo (R) le sottoclassi: R2, R3;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 49 di 63

- per il produttivo (P) le sottoclassi :P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3;P7.4; P7.5; P7.8 ; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
- per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
- per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7

4. Sono aree a ridosso del centro urbano e presentano aree intercluse per le quali si prevede interventi edilizi a completamento del disegno urbano.

5. All'interno del tessuto urbano saturo si presentano aree intercluse per le quali si prevede interventi edilizi a completamento delle cortine esistenti ed interventi di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti. Nelle aree **TT**, *(in virtù di un criterio di natura generale seguito nel RU, quello di confermare nelle suddette zone le volumetrie ancora non realizzare rinvenienti dalle previsioni del Piano di Fabbricazione)* in sede di richiesta di Permesso a Costruire o altro atto concessorio il richiedente provvederà a certificare la volumetria non utilizzata e l'UTC provvederà alle opportune verifiche. Detta notazione verrà riportata nel Certificato di destinazione urbanistica qualora l'UTC fosse chiamato a rilasciarli per atti di compravendita, successioni, ecct.

Le previsioni in zona **TT1** si attuano in riferimento alla L.23/99 art.17 comma 5-bis.(I planivolumetrici o le schede norme di cui al comma 2, lettera i, dell'art.16 assumono valenza di piano e possono essere adottati e approvati contestualmente al RU). **Dette Schede dovranno essere correlate da studi geologici con tutti i necessari elementi di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, geotecnica e di microzonazione sismica.**

Le previsioni in zona **TT2** si attuano con Piano attuativo (sigla TT2) perimetrato nella Tav .7.1a (Variante) che è parte integrante delle NTA.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione, da parte del richiedente, delle aree per gli standards di cui al D.M. n. 1444/68 nella misura di 12 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Nelle aree perimetrato tratto marcato nella Tav. 7.1A (**TT1**) per gli interventi di Nuovo impianto si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Superficie fondiaria minima: mq. 250 ;
- b) Indice di copertura pari al 40%;
- c) Indice di **fabbricabilità fondiario 0,70 mc/mq**;
- d) Altezza massima degli edifici ml. 9.50;
- e) Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3 ;
- f) Distanza minima dai confini ml. 5.00, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti o di progetto e da quanto stabilito nel nuovo Regolamento Edilizio vigente;
- g) Distanza frontale minima tra i fabbricati ml 10.00;
- h) Distanza minima dalle strade ml 5.00

Nelle aree perimetrato tratto marcato nella Tav. 7.1A (**TT2**) per gli interventi di Nuovo impianto subordinati a **PIANO ATTUATIVO** si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di **fabbricabilità fondiario (If) = 0,70 mc/mq** relativo al lotto indicato nella planimetria dei Regimi Urbanistici;
- b) Rapporto di copertura (RC) = 40%;
- c) altezza massima ml. 9,50;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 50 di 63

- d) distanza minima dai confini ml. 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari;
- e) distanza dalle strade ml. 5,00;
- f) distanza minima tra fabbricati ml. 10,00 o costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari.

Art. 29 - TL - Tessuto Lottizzato Convenzionato

(Con riferimento al D.M. 1444/68 – zona C)

1. Regime d'Intervento di Trasformazione
2. Regime d'uso prevalente: Uso insediativo - Residenziale e relativi Servizi (R);
3. Sono aree dove è già in atto l'edificazione di previsione dei Piani Attuativi a ridosso del centro urbano e presentano aree intercluse per le quali si prevede il completamento del disegno urbano.

Art. 30 - TM- Tessuto Misto

(Con riferimento al D.M. 1444/68 - C)

1. Regime d'Intervento di Trasformazione
2. Regime d'uso prevalente: Uso insediativo - Residenziale e relativi Servizi (R);
3. Regimi d'Uso **non consentiti**:
 - per l'insediativo (R) le sottoclassi: R2, R3;
 - per il produttivo (P) le sottoclassi :P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3;P7.4; P7.5; P7.8 ; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
 - per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
 - per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7
4. E' un'area periferica posta sulla direttrice che porta all'aviosuperficie di Grumento centro urbano e presentano aree intercluse per le quali si prevede interventi edilizi a completamento del disegno urbano.
5. All'interno del tessuto urbano saturo si presentano aree intercluse per le quali si prevede interventi edilizi a completamento delle cortine esistenti ed interventi di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti. Nelle aree **TM**, *(in virtù di un criterio di natura generale seguito nel RU, quello di confermare nelle suddette zone le volumetrie ancora non realizzare rinvenienti dalle previsioni del Piano di Fabbricazione)* in sede di richiesta di Permesso a Costruire o altro atto concessorio il richiedente provvederà a certificare la volumetria non utilizzata e l'UTC provvederà alle opportune verifiche. Detta notazione verrà riportata nel Certificato di destinazione urbanistica qualora l'UTC fosse chiamato a rilasciarli per atti di compravendita, successioni, ecc.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 51 di 63

Le previsioni in zona **TM1** si attuano in riferimento alla L.23/99 art.17 comma 5-bis.(I planivolumetrici o le schede norme di cui al comma 2, lettera i, dell'art.16 assumono valenza di piano e possono essere adottati e approvati contestualmente al RU). **Dette Schede dovranno essere correlate da studi geologici con tutti i necessari elementi di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, geotecnica e di microzonazione sismica.**

Le previsioni in zona **TM2** si attuano con Piano attuativo (sigla TM2) perimetrate nella Tav 7.1a (Variante) che è parte integrante delle NTA; il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione, da parte del richiedente, delle aree per gli standards di cui al D.M. n. 1444/68 nella misura di 12 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Nelle aree perimetrate tratto marcato nella Tav. 7.1A (**TM1**) per gli interventi di Nuovo impianto si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Superficie fondiaria minima: mq. 250 ;
- b) Indice di copertura pari al 40%;
- c) Indice di **fabbricabilità fondiario 0,70 mc/mq** ;
- d) Altezza massima degli edifici ml. 9.50;
- e) Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3 ;
- f) Distanza minima dai confini ml. 5.00, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti o di progetto ;
- g) Distanza frontale minima tra i fabbricati ml 10.00;
- h) Distanza minima dalle strade ml 5.00

Nelle aree perimetrate tratto marcato nella Tav. 7.1A (**TM2**) per gli interventi di Nuovo impianto subordinati a **PIANO ATTUATIVO** si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di **fabbricabilità fondiario (If) = 0,70 mc./mq.** relativo al lotto indicato nella planimetria dei Regimi Urbanistici;
 - b) Rapporto di copertura (RC) = 40%;
 - c) altezza massima ml. 9,50;
 - d) distanza minima dai confini ml. 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari;
 - e) distanza dalle strade ml. 5,00;
 - f) distanza minima tra fabbricati ml. 10,00 o costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari.
- Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3

Art. 31 - DP - Distretti Perequativi

1. Le aree perimetrate nei distretti perequativi a norma dell' art. 34 della LUR si attuano con Piano Operativo (PO art. 15 delle LUR) con relativo piano Attuativo convenzionato e/o schede di dettaglio planivolumetriche predisposte dall'Amministrazione Comunale con il quale saranno precisati, in funzione degli obiettivi di Piano e delle condizioni oggettive delle aree, le destinazioni della parte pubblica del distretto.

2. In tali distretti le aree edificabili, libere o sottoutilizzate, disciplinate dall'indice di edificabilità, e le aree per l'armatura urbana, non ancora utilizzate ai fini previsti dal piano, hanno uno stesso indice base di edificabilità.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 52 di 63

3. Per le aree destinate all'armatura urbana tale indice è virtuale e non potrà essere effettivamente utilizzato nelle aree stesse, ma dovrà essere trasferito nelle aree edificabili dello stesso distretto o di altri distretti.

A tale scopo, per queste ultime, oltre all'indice di base uguale a quello assegnato alle aree riservate all'armatura urbana, è fissato un indice massimo integrativo che potrà essere effettivamente utilizzato in più modi alternativi e/o complementari:

a. mediante la cessione diretta, a titolo gratuito, di aree **riservate all'armatura urbana**, svuotate dei loro diritti edificatori, contestualmente al trasferimento della relativa volumetria in altri lotti edificabili, ad integrazione di quella già ivi realizzabile con l'indice base.

b. mediante la cessione gratuita al comune di altri lotti edificabili di proprietà, come individuati dal piano, utilizzando la volumetria convenzionale privata attribuita dal piano per completare la volumetria di progetto prevista per il lotto oggetto dell'intervento di edificazione; sui lotti edificabili ceduti, il Comune potrà consentire il trasferimento delle volumetrie convenzionali spettanti a proprietari di terreni le cui aree di proprietà sono destinate dal piano ad uso pubblico o prevedere la realizzazione di interventi di edilizia pubblica;

c. mediante la monetizzazione di una quantità corrispondente di aree.

A tal fine il comune dovrà preventivamente valutare i valori di monetizzazione delle aree nei i distretti urbani sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui le aree stesse si trovano al momento della formazione del Piano Operativo come prescritto dall'art. 33, 3° comma della L.R. 23/99.

Le entrate, così ottenute potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisizione eventualmente anche mediante esproprio, di aree riservate all'armatura urbana.

Naturalmente nei lotti edificabili la volumetria realizzabile non potrà comunque superare quella massima consentita dalla somma dell'indice di base e di quello integrativo, e comunque non è ammessa la realizzazione dell'aliquota di volumetria relativa al solo indice base.

4. Le aree già edificate con volumetria esistente superiore a quella realizzabile applicando l'indice di base, potranno conservare la volumetria già costruita anche in caso di interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, se consentiti dalle Norme di Attuazione del P.O. Tali aree, inoltre, se il volume edificato è inferiore a quello ammesso, potranno saturare l'indice massimo integrativo con le modalità e procedure prima descritte.

5. Nelle aree confermate a Distretto Perequativo (DP) si sperimentano i sistemi perequativi orientati alle teorie della Perequazione Urbanistica (art. 33 LUR) applicata ad aree già ricomprese nel PdF, con l'obiettivo di limitare gli effetti sperequativi delle precedenti previsioni.

Si attribuisce un indice di fabbricabilità territoriale, pari a 0,60 (di base) a cui si aggiunge un indice integrativo (0,40). Le nuove previsioni si attuano mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata che ai fini delle politiche perequative, devono prevedere la cessione gratuita al Comune del 15% della Superficie da destinare ad alloggi o a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre gli standards previsti per legge (D.M.1444/68). Il Distretto può proporre soluzioni alternative al disegno urbano di R.U. (scheda Progetto), tali che non modificano le quantità e non pregiudicano il rapporto delle aree complesse con il contesto circostante.

1. Regime d'Intervento di Nuovo Impianto (NI)

2. Regime d'uso prevalente: Uso insediativo - Residenziale e relativi Servizi (R);

3. Regimi d'Uso **non consentiti**:



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 53 di 63

- per l'insediativo (R) le sottoclassi: R2, R3;
- per il produttivo (P) le sottoclassi :P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3;P7.4; P7.5; P7.8 ; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
- per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
- per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7

4. Le previsioni in detta zona si attuano con alla L.23/99 art.17 comma 5-bis.(I planivolumetrici o le schede norme di cui al comma 2, lettera i, dell'art.16 assumono valenza di piano e possono essere adottati e approvati contestualmente al RU- **Scheda Norma**) o **PIANO ATTUATIVO** così come predisposto nella Tav 7.1a che è parte integrante delle NTA; il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione, da parte del richiedente, delle aree per gli standards di cui al D.M. n. 1444/68 nella misura di 12 mq per ogni 100 mc di costruzione.

5. Nelle aree perimetrate nella Tav. 7.1a si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Superficie fondiaria minima come da Tav. n 7.1a ;
- b) Indice di copertura pari al 30%;
- c) Indice di **fabbricabilità fondiaria max 1,00 mc/mq** ;
- d) Altezza massima degli edifici ml. 9.50;
- e) Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3 ;
- f) Distanza minima dai confini ml. 5.00, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti o di progetto;
- g) Distanza frontale minima tra i fabbricati ml 10.00;
- h) Distanza minima dalle strade ml 5,00.

Art. 32 – A R – Area Complessa da Riquilificare

1. Regime d'Intervento di Trasformazione

2. Regime d'uso prevalente: Uso insediativo - Residenziale e relativi Servizi (R);

3. Regimi d'Uso **non consentiti**:

- per l'insediativo (R) le sottoclassi: R2, R3;
- per il produttivo (P) le sottoclassi :P1.1; P5; P6; P7.2; P7.3;P7.4; P7.5; P7.8 ; P7.9; P7.10; da P8.3 a P8.6; P8.11; P8.12; P15;
- per l'uso culturale (T) le sottoclassi : T2.5; T2.6; T2.7; T2.8; T2.9; T2.10; T2.11 ;
- per l'uso infrastrutturale (TN) le sottoclassi : TN2; TN3; TN7

4. E' un'area periferica marginale sita sul versante sud-ovest dell'ambito urbano; presenta aree intercluse per le quali si prevedono interventi edilizi a completamento del disegno urbano e ed interventi di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti. In tali aree sono comprese le aree parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

5. All'interno del tessuto urbano saturo si presentano aree intercluse per le quali si prevede interventi edilizi a completamento delle cortine esistenti ed interventi di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti. Nelle aree **AR**, *(in virtù di un criterio di natura generale seguito nel RU, quello di confermare nelle suddette zone le volumetrie ancora non realizzare rinvenienti dalle previsioni del Piano di Fabbricazione)* in sede di richiesta di Permesso a Costruire o altro atto concessorio il richiedente provvederà a certificare la volumetria non utilizzata e l'UTC



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 54 di 63

provvederà alle opportune verifiche. Detta notazione verrà riportata nel Certificato di destinazione urbanistica qualora l'UTC fosse chiamato a rilasciarli per atti di compravendita, successioni, ecc.

Le previsioni nelle aree **AR1** si attuano in riferimento alla L.23/99 art.17 comma 5-bis.(I planivolumetrici o le schede norme di cui al comma 2, lettera i, dell'art.16 assumono valenza di piano e possono essere adottati e approvati contestualmente al RU). Dette Schede dovranno essere correlate da studi geologici con tutti i necessari elementi di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, geotecnica e di microzonazione sismica.

(sigla **AR1**) così come predisposto nella Tav 7.1A che è parte integrante delle NTA; il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione, da parte del richiedente, delle aree per gli standards di cui al D.M. n. 1444/68 nella misura di 12 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Nelle aree perimetrate tratto marcato nella Tav. 7.1A (**AR1**) per gli interventi di Nuovo impianto si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Superficie fondiaria minima: mq. 250 ;
- b) Indice di copertura pari al 40%;
- c) Indice di **fabbricabilità fondiario 0,70 mc/mq** ;
- d) Altezza massima degli edifici ml. 9.50;
- e) Numero massimo dei piani compresi il piano terra: n° 3 ;
- f) Distanza minima dai confini ml. 5.00, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti o di progetto ;
- g) Distanza frontale minima tra i fabbricati ml 10.00;
- h) Distanza minima dalle strade ml 5.00

Art. 33 – T U – Trasformazione Urbana

1. Regime d'Intervento di Trasformazione

2. Regime d'uso prevalente: T1-T2 Uso Culturale e ricreativo.

TUa

In questa area a ridosso del Centro Storico , considerata come porta di accesso al nucleo urbano originario e prevista la possibilità di realizzazione di servizi atti allo spettacolo, ricettività turistica parcheggi a raso ed interrati ed attività ludiche. L'attuazione di detti interventi è subordinata alla redazione di un Piano Operativo ad iniziativa Privata o pubblica da sottoporre all'Amministrazione con finalità; è possibile intervenire anche con Distretto Perequativo da Concordare e Convenzionare con l'Amministrazione.

TUb

L'area è già oggetto di realizzazione di un'opera pubblica, si confermano tale destinazione e le realizzante opere.

Art. 34 – PAU – Parco Archeologico Urbano

La zona a tutela comprende una fascia di territorio ricadente in ambito urbano contigua al fiume Maglia sul quale si ergono i ruderi dell'antico Castello o Rocca medievale .In tale zona , per la sua particolare morfologia e condizione di rispetto al sistema urbano circostante , non sono consentiti interventi edilizi tranne quelli della tutela e salvaguardia ambientale.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 55 di 63

Art. 34 a) – AE – Area Emergenza (Piano di Protezione Civile)

Nelle aree di ammassamento ,ricovero e attesa che fanno parte del Piano di protezione Civile è vietato qualsiasi trasformazione e destinazione incompatibile con il preminente uso assegnato dallo stesso Piano per fronteggiare le condizioni di emergenza.

Art. 35– I Servizi le Attrezzature Pubbliche o di Interesse Pubblico

1. I Servizi e le attrezzature Pubbliche o di Interesse pubblico , comprendono tutte le aree destinate a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale ai sensi dell'art. 2 del D.M. n° 1444/1968, nonché le aree destinate a spazi pubblici riservati all'istruzione , alle attività collettive , al verde pubblico e al parcheggio; ai sensi dell'art. 3 del D.M. n° 1444/1968.

2. Tali aree , individuate , perimetrale e opportunamente contraddistinte da relativo simbolo grafico all'interno degli elaborati del RU , si distinguono in :

AF1 - ZONA ISTRUZIONE:

Zone adibite ad attrezzature scolastiche. Destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e palestra per attività sportive.

AF2 - ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ED INTERESSE PUBBLICO

A) Zone adibite ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo:

- attrezzature religiose: chiese, canoniche, ecc.;
- attrezzature culturali, polifunzionali;
- sociali;
- assistenziali;
- sanitarie;
- farmacie comunali;
- amministrative: uffici pubblici, municipio ed immobili connessi all'amministrazione comunale ecc.;
- pubblici servizi: uffici P.T., caserma dei Carabinieri;
- servizi tecnologici: centraline elettriche, centrali per telecomunicazioni, acquedotti, depuratori ecc.;

Sono attrezzature di proprietà privata con destinazione d'uso a interesse pubblico:

- banche;
- attrezzature ricettive/alberghiere;
- attrezzature ricreative, per il ritrovo, e per il servizio e la promozione del territorio;
- attrezzature commerciali;
- altri.

AF3 - ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO e IMPIANTI SPORTIVI

- parchi pubblici
- aree destinate a verde (giardini) pubblico attrezzato.

Nella sistemazione di tali aree si dovrà tenere conto degli elementi di arredo urbano quali: pavimentazioni, alberature, illuminazione, panchine, aiuole, recinzione e ogni altro elemento che possa contribuire alla caratterizzazione dello spazio urbano. Nelle aree di verde pubblico sono ammesse anche attrezzature per il gioco libero. Gli interventi a completamento degli impianti



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 56 di 63

sportivi esistenti devono essere eseguiti nel rispetto della qualità dei materiali e della cura delle sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai confini dell'area dove sono collocate le recinzioni. Il loro impatto dovrà essere opportunamente mitigato da arbusti ed alberature.

AF4 - ZONA SOSTA -PARCHEGGI- NODI URBANI

1. L'indicazione grafica delle strade e dei nodi urbani stradali è riportata negli elaborati ed ha un valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.
2. Le aree stradali sono destinate alla conservazione , all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale. In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.
3. I percorsi pedonali devono avere la larghezza minima di ml 1,50.
4. Nelle aree della viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, quali illuminazione , semafori, ecc..., potranno essere realizzati impianti di verde , di arredo stradale ed urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc...) , aree di parcheggio, stazioni di servizio e di rifornimento carburanti.
5. la viabilità è sottoposta alle prescrizioni delle leggi vigenti per quanto riguarda le distanze di rispetto , gli accessi, ecc... , anche se queste non sono espressamente indicate nelle planimetrie del RU.
6. L'indicazione di sosta e parcheggio è riportata nelle tavole del RU ed ha valore di massima fino alla redazione dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica e Privata.
7. Le aree di parcheggio sono destinate ad esclusivo uso pubblico; nei punti in cui è possibile possono essere distribuite anche su più di un livello con opportune opere di sistemazione.
8. In tutti i parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto, il cui numero sarà calcolato in base alla superficie totale destinata a parcheggio.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 57 di 63

AMBITO EXTRA-URBANO

Art. 36 - Zona per Insediamenti Produttivi Industriale

1. La Zona è perimetrata sulla Tavola n. 7.0 – Perimetrazione dei Regimi Urbanistici, Tavola n. 10 - Perimetrazione dei Sistemi del presente RU.

Costituisce previsione del P.R.G. previgente; le aree vengono riconfermate con le destinazioni d'uso e le norme contenute nel PDF e nel Piano Attuativo già redatto e appaltato.

Zona D 1 – Artigianale Industriale
Indice di Fabbricabilità Fondiaria = **2,5 Ift**
Indice di Copertura = 1/3
Sup. minima del Lotto = vedi Piano Attuativo (**800 mq**)
Altezza = ml 10,50 salvo costruzioni speciali
N. di piano = 3
Distanza dagli edifici = (in rapporto all'altezza ml/ml o in aderenza)
Distanza assoluta = ml 10
Distanza dai confini = H/2

In detta zona è ammessa la residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode con annessi uffici, con superficie non superiore a **100 mq**. E' consentita la realizzazione di stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, attività artigianali e commerciali, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi.

Art. 37 - Zona per Insediamenti Produttivi Artigianali

1. La Zona è perimetrata sulla Tavola n. 7.0 – Perimetrazione dei Regimi Urbanistici, Tavola n. 10 - Perimetrazione dei Sistemi del presente RU. costituiscono previsione del P.R.G. previgente.

Per le norme tecniche vengono riconfermate quelle del Piano Attuato tranne che per il Parametro edilizio dell'Altezza che si può raggiungere l'altezza media pari a ml 9,50 per motivi di orografia rispetto alla sede stradale attuale .

Zona D –Artigianale Mista
Indice di Fabbricabilità Fondiaria = **1,5 Ift**
Indice di Copertura = 1/3
Sup. minima del Lotto = vedi Piano Attuativo
Altezza = ml 9,50 salvo costruzioni speciali
N. di piano = 2
Distanza dagli edifici = (in rapporto all'altezza ml/ml o in aderenza)
Distanza assoluta = ml 10
Distanza dai confini = H/2
Distanza strade = D.M 1.4.68 n 1404
Destinazione d'uso = Deposito - Rimesse - Attività Artigianali e Commerciali (70% produttivo, 30% commerciale)



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 58 di 63

In detta zona è ammessa la residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode con annessi uffici, con superficie non superiore a **100 mq.** E' consentita la realizzazione di attività artigianali e commerciali, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi.

Art. 38 - Zona per area di cui all'art. 45 LR 23/99

Aree per cui si rimanda all'art. 45 della L.R. 23/99 "*norme transitorie per gli strumenti urbanistici adottati e/o approvati antecedente alla presente legge*"; gli strumenti urbanistici generali di cui agli artt. 7 e 34 della L. 1150/42, vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, conservano validità fino all'approvazione del R.U.; a partire da tale data, le previsioni di detti strumenti riguardanti le aree esterne al perimetro dei SU individuato dal RU, restano in vigore quali previsione strutturali e ricognitive, la cui attuazione è subordinata alla definizione di Piani Operativi e/o Accordi di Localizzazione .

Art. 39 –Aree edificate e sature

Aree per cui valgono le Norme Tecniche Attuative che dettagliano con precisione gli interventi ammessi in merito alla classificazione dei fabbricati e dalle definizioni dettate dal recente Testo Unico per l'Edilizia. E' possibile sviluppare la quantità di volumetria residua per interventi diretti e/o ampliamenti e sopraelevazioni , ove è consentito.

SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE

Art. 40 - E1 - Zona Agricola

1. La Zona Agricola nel territorio aperto comprende le parti del territorio destinate prevalentemente alle attività agro-silvo-pastorali, poste in sinistra idrografica del Fiume Maglia.
2. La realizzazione di strutture edilizie per attività zootecniche e/o per impianti di allevamento e di trasformazione, così come per gli annessi agricoli, potranno essere consentite previa presentazione di specifico Piano di Sviluppo Aziendale, che attesti l'effettiva necessità a fini della conduzione dell'azienda agricola. *(Norma Regionale Dipartimento Ambiente)*
3. Nelle more dell'adozione e approvazione del Piano strutturale Comunale (PSC) di cui all'art. 14 della LUR, in tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - *abitazioni rurali, ed annessi, per la conduzione dei fondi, per la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame,*
 - *serre fisse e mobili;*
 - *magazzini;*
 - *infrastrutture tecniche per la difesa del suolo, canali, opere di difesa idraulica e simili;*
 - *impianti per la trasformazione ed il trasporto dell'energia,*
 - *attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi,*
 - *edifici per il culto, scuole dell'obbligo e relativi servizi,*
 - *cabine elettriche, telefoniche,*
 - *modifiche di destinazioni d'uso di edifici esistenti per attività agrituristiche;*
4. Sono escluse tutte quelle destinazioni d'uso che, sono ritenute incompatibili con il carattere agricolo della zona ed in particolare: depositi a cielo aperto di materiale edile, marmi, rottami,



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 59 di 63

auto, ecc. e di quelle attività contrastanti con il paesaggio agrario e/o destabilizzanti l'equilibrio ecologico e naturale.

5. Per tutte le costruzioni in tale zona, nel caso di proprietà agricola frazionata, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di terreno anche non contigui, ricadenti nell'ambito del territorio comunale di proprietà del richiedente. In tal caso, l'accorpamento delle aree deve risultare da apposito atto di vincolo di asservimento, regolarmente trascritto, e le aree medesime devono essere riportate su una mappa catastale, tenuta in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Al fine del calcolo della volumetria edificabile va computato anche il volume degli edifici esistenti.
7. E' prescritta la conservazione e tutela di tutte le aree boschive; il taglio delle alberature è sottoposto alle prescrizioni delle vigenti norme in materia.
8. Al fine del contenimento delle emissioni in atmosfera e dei consumi energetici, per gli edifici oggetto di ristrutturazione e per quelli di nuova edificazione dovrà essere previsto l'utilizzo di tecnologie utili a consentire il contenimento energetico dei fabbricati ed incentivato il ricorso all'energia prodotta da fonti rinnovabili.

L'attività edilizia in tale zona deve rispettare, inoltre, la seguente normativa:

EDILIZIA ABITATIVA

- Indice di **edificabilità fondiario 0,03 mc./mq;**
- Indice di copertura non superiore ad 1/15 della superficie del lotto;
- Altezza massima ml. 7.50 ;
- Nell'ipotesi di costruzioni su terreni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle pari al dislivello tra le quote di spicco delle due pareti di monte e valle. Tale maggiore altezza non potrà in ogni caso superare la misura di ml. 2.90.;
- Numero massimo dei piani fuori terra 2;
- Distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle vigenti leggi:
- D.L. 30 Aprile 1992 n.285;
- Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n. 495;
- Decreto Presidente della Repubblica 26 Aprile 1993 n.147;
- D.L. 10 Settembre 1993 n. 360
- Per le strade vicinali e di bonifica la distanza minima a protezione del ciglio stradale è di ml. 10,00;
- Distacco dai confini ml. 5,00 ; previa accordo tra le parti è consentita una distanza inferiore o in aderenza .
- Distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00 oppure in aderenza previo accordo tra i proprietari;
- Superficie minima del lotto su cui deve insistere la costruzione non inferiore a mq. 1500.

ANNESSI AGRICOLI

- Indice di **fabbricabilità fondiario 0,07 mc./mq;**
- Altezza massima a monte 7.50 ml con esclusione dei volumi tecnici;



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 60 di 63

- Nell'ipotesi di costruzioni su terreni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle pari al dislivello tra le quote di spiccato delle due pareti di monte e valle. Tale maggiore altezza non potrà in ogni caso superare la misura di ml. 2.90.
- Distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle vigenti leggi:
- D.L. 30 Aprile 1992 n.285;
- Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n. 495;
- Decreto Presidente della Repubblica 26 Aprile 1993 n.147;
- D.L. 10 Settembre 1993 n. 360;
- per le strade vicinali e di bonifica la distanza minima a protezione
- del ciglio stradale è di ml. 10,00;
- Distacco dai confini ml. 5,00; previo accordo tra le parti è consentita una distanza inferiore o in aderenza;
- Distanza tra gli edifici non inferiore a m. 10,00 oppure in aderenza previo accordo tra i proprietari;
- Superficie minima del lotto su cui deve insistere la costruzione non inferiore a mq. 1000.

Art. 40 Bis - E2 (Zona Agricola di Tutela)

1. La Zona Agricola di Tutela comprende le parti del territorio destinate prevalentemente alle attività agro-silvo-pastorali, poste in destra idrografica del Fiume Maglia.
2. Nelle more dell'adozione e approvazione del piano Strutturale Comunale (PSC) di cui all'art. 14 della L.R. 23/1999, in tale zona sono ammesse le medesime destinazioni d'uso previste per la Zona Agricola E1.
3. Per tutte le costruzioni in tale zona, nel caso di proprietà agricola frazionata, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti di terreno ricadenti nel raggio di 1.000 m da misurarsi in senso orizzontale a partire dall'area di sedime della costruzione in progetto.
4. Al fine del calcolo della nuova volumetria edificabile, va detratto il volume degli edifici esistenti sui lotti di pertinenza.
5. Per tutti gli interventi edificatori in tale zona, il rilascio del permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di un atto di impegno da parte dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto presso un notaio a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.
6. E' prescritta la conservazione e tutela di tutte le aree boschive; il taglio delle alberature è sottoposto alle prescrizioni delle vigenti norme in materia.
7. Al fine del contenimento delle emissioni in atmosfera e dei consumi energetici, per gli edifici oggetto di ristrutturazione e per quelli di nuova edificazione dovrà essere previsto l'utilizzo di tecnologie utili a consentire il contenimento energetico dei fabbricati ed incentivato il ricorso all'energia prodotta da fonti rinnovabili.

L'attività edilizia nella Zona E2 (Zona Agricola di Tutela) deve rispettare la seguente normativa:

- Indice di **edificabilità fondiario per residenze 0,03 mc/mq;**



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 61 di 63

- Indice di **edificabilità fondiaria per annessi agricoli 0,07 mc/mq**;
- La realizzazione di strutture edilizie per attività zootecniche e/o Impianti di allevamento e di trasformazione, così come per gli annessi agricoli, potranno essere consentite previa presentazione di specifico Piano di Sviluppo Aziendale, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione dell'azienda agricola;
- Superficie minima del lotto su cui deve insistere la costruzione non inferiore a 5.000 mq;
- Indice di copertura per residenze non superiore ad 1/20 della superficie del lotto;
- Altezza massima 7,50 m;
- Nell'ipotesi di costruzioni su terreni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle pari al dislivello tra le quote di spiccato delle due pareti di monte e valle. Tale maggiore altezza non potrà in ogni caso superare la misura di 2,90 m;
- Numero massimo di piani fuori terra 2, comprensivo di eventuale piano seminterrato;
- Distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle vigenti leggi: D.lgs 30 aprile 1992 n 285, D.P.R. 16 dicembre 1992 n 495, D.P.R. 26 aprile 1993 n 147, D.Lgs. 10 settembre 1993 n 360;
- Per le strade vicinali e di bonifica la distanza minima a protezione del ciglio stradale è di m 10,00;
- Distacco dai confini m 5,00; previo accordo tra le parti, è consentita una distanza inferiore o in aderenza;
- Distanza tra gli edifici non inferiore a m 10,00 oppure in aderenza previo accordo tra i proprietari.

Art. 41 - Attività estrattive

1. La modificazione del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva è disciplinata dalle leggi vigenti in materia di aperture di cave e salvaguardia del territorio.
2. All'interno del perimetro di cava è consentita, nel rispetto delle norme igieniche e di sicurezza, solamente la realizzazione di modeste costruzioni di tipo provvisorio, tenendo conto delle superfici e delle volumetrie esistenti, che dovranno essere rimosse ad attività ultimata. In particolare è consentita la costruzione di un ufficio ad un piano con annessi servizi igienici, mensa e spogliatoi avente una superficie complessiva coperta massima di mq. 90 ed un' altezza massima di ml. 3.50;
3. Relativamente alla distanza dai confini di proprietà e dalle strade si applicano le norme previste per la Zona E.
4. Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno del concessionario per sé ed aventi - causa al rispetto dei vincoli e prescrizioni delle presenti norme e delle modalità e destinazioni d'uso indicate nel progetto edilizio concesso e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario, sui registri delle proprietà immobiliari. Nel caso in cui gli impegni assunti nella convenzione non vengano assolti in tutto o in parte per inerzia del concessionario gli edifici eventualmente realizzati sono da ritenersi non conformi al progetto approvato e pertanto sono considerati abusivi.
5. In caso di rilascio o chiusura di una cava si richiede da parte del proprietario il ripristino morfologico dei terreni, nonché il ripristino della vegetazione. La normativa urbanistico-edilizia che si applica, a ripristino ultimato, è quella relativa alla Zona E.

Art. 42 - Impianti pubblici speciali

Gli impianti pubblici speciali quali depuratori e impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 62 di 63

sono sottoposti alla specifica normativa vigente in materia; in particolare per quest'ultimo tipo di impianto si applica la Legge Regionale n. 22 del 04/09/1986 e successive modifiche ed integrazioni.

AREE DI SALVAGUARDIA

Art. 43 - Aree con vincolo idrogeologico

(R.D. n. 3267 del 3 0-12-1923)

1. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n. 3267 del 3 0-12-1923, prevalgono le esigenze di salvaguardia assoluta delle risorse idriche sotterranee.

2. All'interno di queste aree, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e a quelli relativi alla costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, sono consentite anche nuove edificazioni, nel rispetto delle norme relative alla zona omogenea in cui esse ricadono.

3. Il rilascio del permesso di costruire per le nuove costruzioni è subordinato alla preventiva presentazione alla autorità comunale di preventivo parere rilasciato dagli uffici regionali competenti in materia

Art. 44 - Aree sottoposte a vincolo Geologico

Le aree perimetrate (Tav.7.1a) :

Classe III a, sono Aree esondabili, per piene straordinarie e/o con fenomeni di erosione diffusa;

Classe IIIb, sono aree con versanti in stabilità precaria;

Classe IV a , sono aree esondabili ,per piene ordinarie e/o con fenomeni di erosione attiva

Classe IVb ; sono aree instabili per presenza di frane attive e/o di fenomeni erosivi intensi.

Si rimanda alle Note Geologiche.

Art. 45 - Contenimento Consumi Energetici

Al fine del contenimento delle emissioni in atmosfere e dei consumi energetici, per gli edifici oggetto di ristrutturazione **rilevanti** e per quelli di nuova edificazione è obbligatorio l'installazione di sistemi legati all'uso di fonti energetiche alternativi utili a consentire il contenimento energetico dei fabbricati. Qualsiasi forma di premialità vanno riferite esclusivamente alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali.

Art. 46 - Verde di Tutela

In detta zona, qualsiasi trasformazione dello stato di fatto è finalizzato alla manutenzione ed al potenziamento del patrimonio boschivo; nel caso specifico di Sarconi, considerato la pericolosità geologica idrogeologica e la morfologia del territorio nelle aree soggette a verde di Tutela si vieta qualunque volume edilizio, si prevedono inoltre interventi finalizzati al fine di migliorare le condizioni dello stato arboreo e incrementare la percentuale di esemplare d'alto fusto e di favorire l'espansione di specie autoctone.

Art. 47 - Orti e giardini privati

Sono aree interne ai tessuti urbani e limitrofi di particolare pregio ambientale e per tale vocazione possono essere di godimento privato mediante arredi da giardini; sono consentiti inserire arredi da giardini, quali accessori necessari per l'utilizzazione e il godimento dello spazio all'aperto o la coltivazione di ortaggi.



REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SARCONI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2023
Pag. 63 di 63

Art. 48 - Aree sottoposte a vincolo Parco Nazionale Appennino Val d'Agri-Lagonegrese

Le destinazioni d'uso e parametri urbanistici fanno riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Superficie minima del lotto per la costruzione di fabbricati rurali da destinare, anche parzialmente ad abitazione pari a 10.000 mq;
- Indice di Edificabilità Fondiaria pari a 0,01 mc/mq, sia per usi residenziali che per annessi agricoli.

Nelle aree del Parco Nazionale dell'Appennino Lucano Val d'Agri-Lagonegrese, **sono vietate** le seguenti attività:

- a) La cattura ,l'uccisione ,il danneggiamento ed il disturbo della specie animali ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio previa autorizzazione dell'Ente parco e salvo eventuali abbattimenti selettivi necessari per ricomporre equilibri ecologici accertati dall'Ente parco ai sensi dell'art. 11 comma 4, legge 6 dicembre 1991, n 394;per quanto riguarda le specie ittiche si applica la normativa vigente salvo quanto previsto alla successiva lettera c);
- b) La raccolta e il danneggiamento della flora spontanea, fatte salve le attività agro-silvo-pastorali, nonché la raccolta di funghi, tartufi e degli altri prodotti del bosco nel rispetto delle vigenti normative e degli usi civici;
- c) L'introduzione in ambienti naturali non recintato di specie vegetali o animali estranee alla flora e alla fauna autoctona;
- d) Il prelievo di materiali di rilevante interesse geologico e paleontologico , ad eccezione di quello eseguito per fini di ricerca e di studio previa autorizzazione dell'Ente Parco;
- e) L'apertura e l'esercizio di cave, di miniere e di discariche, nonché l'asportazione di minerali, fatte salve le rispettive attività già in atto, esclusivamente finalizzate al ripristino ambientale dei siti, previa autorizzazione dell'Ente Parco;
- f) L'introduzione da parte dei privati, di armi, esplosivi ,qualsiasi mezzo distruttivo o di catture se non autorizzata, fatto salvo quanto previsto dall'art.2.comma 1 lettera g), della legge 11 febbraio 1992, n 157;
- g) Il campeggio, al di fuori delle aree destinate a tale scopo ed appositamente attrezzate ad eccezione del campeggio temporaneo autorizzato;
- h) Il sorvolo non autorizzato dalle competenti autorità secondo quanto espressamente definito dalle leggi sulla disciplina del volo e dall'Ente parco per quanto attiene alle necessità di tutela delle aree di cui all'art.1;
- i) Il transito di mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù e fatta eccezione per i mezzi di servizio e per mezzi accessori all'esercizio delle attività agro-pastorali;
- j) La costruzione nelle zone agricole di qualsiasi tipo di recinzione, ad eccezione di quelle necessarie alla sicurezza delle abitazioni e degli impianti tecnologici, di quelle accessorie alle attività agro-pastorali purché realizzate utilizzando tipologie e materiali tradizionali, e delle delimitazioni temporanee a protezione delle attività zootecniche;
- k) Lo svolgimento di attività pubblicitarie al di fuori dei centri urbani, non autorizzate dell'Ente Parco;
- l) L'attività di estrazione e di ricerca di idrocarburi liquidi e relative infrastrutture tecnologiche;
- m) La realizzazione di opere che comportino la modifica del regime delle acque ,fatte salve quelle necessarie alla sicurezza delle popolazioni e le opere minori legate all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali che comunque non incidono sugli alvei naturali.