

SOMMARIO:

ART. 1 – NATURA, CONTENUTO E LIMITI DELLE NORME DI ATTUAZIONE...	1
ART. 2 - CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE.....	1
ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	2
ART. 4 - ZONA A - CENTRO STORICO	4
ART. 5 - ZONA B - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE	7
ART. 6 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	9
ART. 7 - ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	12
ART. 8 - ZONA E – AGRICOLA	14
Art. 8.1 - DEFINIZIONE E FINALITA'	14
Art. 8.2 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE	14
Art. 8.3 - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.....	16
Art. 8.4 - RESTAURO E AMPLIAMENTO.....	16
Art. 8.5 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.....	17
Art. 8.6 - AGRITURISMO	17
Art. 8.7 - PUNTI DI RISTORO.....	17
Art. 8.8 - SMALTIMENTO REFLUI	18
Art. 8.9 - DISTACCHI, ALTEZZE E FINITURE DI FABBRICATI.....	18
Art. 8.10 - RECINZIONI.....	18
Art. 8.11 - FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI.....	19
ART. 9 - ZONE G - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE	20
ART. 10 - ZONE H - SALVAGUARDIA E RISPETTO	21

ART. 11 - ZONE S - SERVIZI PUBBLICI.....	23
ART. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE	24
ART. 13 - BENI VINCOLATI.....	25
ART. 14 - FASCE DI RISPETTO	25
ART. 15 - DEROGHE	25
ART. 16 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	27
ART. 17 – MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE	27
ART. 18 – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE.....	31
ART. 19 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE	41
ART. 20 - NORMA FINALE	41

Art. 1 – NATURA, CONTENUTO E LIMITI DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1. Le presenti norme di attuazione insieme al Regolamento edilizio fanno parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale o di eventuali varianti ad esso apportati, contengono le norme che disciplinano l'attività Edilizia e urbanistica nel territorio comunale.

2. Le presenti Norme di Attuazione e gli altri elaborati del Piano Urbanistico Comunale sostituiscono integralmente il precedente P. di F. e successive modificazioni.

3. Per quanto non previsto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio, si applicano le leggi, disposizioni e regolamenti regionali o nazionali vigenti.

Art. 2 - CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

1. Ai sensi dell'art. 2 del decreto dell'Assessore Enti Locali ed Urbanistica n.2266/U del 20/12/1983, il Comune di Gonnostamatza è individuato nella classe IV, con popolazione residente e prevista dallo strumento urbanistico fino a 2.000 abitanti.

Art. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale è diviso, ai sensi dell'art. 34, L. 17 Agosto 1942, n.1150, e successivi, del Decreto Reg. del 20/12/93, n. 2266/U e secondo le direttive per le Zone agricole, in zone territoriali omogenee al fine di differenziare le norme urbanistico-edilizie per ogni zona, adeguandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi di sviluppo urbanistico in base alle previsioni dell'Amministrazione Comunale.

2. La delimitazione di ogni zona territoriale omogenea è indicata nelle planimetrie del P.U.C.

Zona A - Centro storico

E' quella parte di territorio interessata da agglomerati urbani d'interesse storico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Zona B - Residenziale di ristrutturazione e completamento

Comprende le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, che non presentino particolare interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Zona C - Residenziale di espansione

Sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie richiesti nella Zona B.

Zona D - Impianti attività produttive artigianali, industriali e commerciali

Sono quelle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti dell'agricoltura.

Zona E - Agricola

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

Zona G - Servizi pubblici e d'interesse pubblico.

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

Zona H - Salvaguardia e rispetto.

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio, ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, quali, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia lungo il fiume, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade provinciali e comunali, fascia di rispetto attorno al depuratore.

Zona S - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e

parcheggi.

Sono le parti del territorio ove sono ubicati i servizi di carattere generale.

Art. 4 - ZONA A - Centro storico

1. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per le loro caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi, meritevoli di tutela, ove qualunque intervento sia subordinato all'approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato.

2. La destinazione è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc., purché di modesta importanza; sono ammesse pure le attività artigianali, sempreché non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

3. Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo nel Centro storico devono essere realizzati in attesa delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di prossima predisposizione. In attesa di esso, valgono le seguenti norme:

4. Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

5. L'altezza massima non deve superare una volta e mezzo la larghezza delle strade che vi fronteggiano, né le altezze degli edifici preesistenti circostanti, senza tener conto delle sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, né il valore di m 7,50, mentre l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3,20. I cortili dovranno avere una dimensione minima pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato e mai inferiore a m 4,00.

6. Sono consentite le operazioni di trasformazione tendenti ad avere l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, giusto l'art. 1 del D.M. 05.07.1975.

7. E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

8. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Nei fabbricati costruiti o da costruire a filo strada o in arretrato su tutto il fronte lotto per imposizione di Piano, e qualora si dimostri l'impossibilità di reperire tali aree, la percentuale può essere ridotta a 1/20 o tralasciata.

9. Sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo. La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare per tali opere quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente. In occasioni di operazioni di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente solo per migliorare le condizioni igieniche, consistente in un

vano da adibire a wc della superficie utile massima di mq 8.00, ove sia dimostrata l'impossibilità di poterlo costruire all'interno. Questa prescrizione è a carattere transitorio in attesa dei piani attuativi. Tali volumetrie si misurano vuoto per pieno tutto compreso dal piano del terreno ai piani delle falde del tetto.

10. Negli interventi di ristrutturazione, i sottotetti con pendenze maggiori del 35 %, non si considerano ai fini del calcolo del volume, se già esistenti.

11. Per gli ampliamenti, ricostruzioni a seguito di demolizione e per le nuove costruzioni, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona (3mc/mq).

12. Le distanze tra gli edifici e ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

13. Per i casi di cui al punto 9 e 10, valgono le norme sulle distanze stabilite dagli artt. 873 e seguenti del vigente codice civile.

14. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta nel rispetto delle distanze minime fissate dal codice civile.

15. L'Amministrazione Comunale può impartire caso per caso particolari prescrizioni costruttive come previsto dall'art. 33 L. 17/08/42 n. 1150 salva la facoltà, di predisporre un quadro di riferimento per settori o per l'intera zona.

16. I muri di recinzione in pietra a vista e portali d'accesso alle proprietà costituiscono elementi nell'arredo urbano di pregio ambientale. Non è ammessa la loro demolizione se non prevista dall'Amministrazione Comunale per indispensabili rettifiche od allargamenti stradali. In questo caso può essere imposta la loro fedele ricostruzione nei materiali, forme e disegni originali.

17. Nelle ricostruzioni, manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici non è ammessa la posa in opera di infissi metallici di nessun tipo sia al piano terra che ai piani alti. Detti infissi sono ammessi solo se hanno la parte esterna in legno o rivestita in legno. Le tipologie adottate dovranno essere tradizionali.

18. La copertura di qualsiasi costruzione dovrà essere eseguita con coppi laterizi possibilmente del tipo invecchiato.

19. Sono vietati gli intonaci plastici, tipo graffiato e simili. Le tinteggiature devono avere colori che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il loro paesaggio e che rispettino quelli tradizionali. Le colorazioni possono essere eseguite, in tutti i casi, solo se concordate con l'ufficio tecnico.

20. L'assetto viario dovrà essere conservato in tutti i suoi aspetti quello attuale e dovranno essere evitati tutti gli sventramenti, le rettifiche di strade o la demolizione di

recinzioni in muratura tradizionale.

Art. 5 - ZONA B - Completamento e ristrutturazione

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con assetto urbanistico definito e dotato di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e con volumetria esistente non inferiore al 10% di quella potenzialmente realizzabile.

2. La destinazione è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, le attività commerciali nei limiti fissati dal piano di commercio, le piccole attività artigianali semprechè non siano minimamente pericolose, nocive o moleste, né creino intralci alla circolazione.

3. Non sono consentite le demolizioni di fabbricati che a giudizio della Commissione Edilizia rivestono qualità di pregio architettonico, ambientale e tradizionale.

4. Valgono le seguenti norme:

5. Le costruzioni possono sorgere a filo strada (nei tratti con tessuto urbano già definito e consolidato), ovvero su allineamenti già esistenti o su nuovo allineamento arretrato fissato dal Comune. Le nuove strade avranno larghezza minima di m 8,00.

6. L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezzo la larghezza delle strade che fronteggiano, né quella degli edifici circostanti, né il valore assoluto di m 7,50, e l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3,20. Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada, l'altezza massima sarà computata con la profondità dell'arretramento.

7. E' prescritta la distanza minima assoluta di m 8,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la distanza minima dai confini pari ad almeno m 4,00, salvo diverso accordo tra i confinanti, depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima tra i fabbricati di cui sopra.

8. E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

9. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

10. I fabbricati ad un piano terra destinati ad abitazione ed esistenti alla data del 01/09/67, possono essere completati, nel limite degli indici fondiari, nel rispetto delle distanze stabilite del codice civile o di quella esistente se è maggiore.

11. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale in profondità per una lunghezza inferiore a m 20, nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti

l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

12. E' prescritto l'indice fondiario massimo di 3 mc/mq.

13. Per le trasformazioni, di singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedono il 70% del volume preesistente.

14. L'indice di copertura fondiario non potrà superare il valore massimo di 0,50 mq/mq di lotto edificabile.

15. Le recinzioni verso spazi pubblici potranno essere a parete piena per l'altezza massima di m 1,00 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno. La parte superiore fino all'altezza massima di m 2,00 dovrà essere ad aria passante. Le recinzioni di confine fra edifici binati o a schiera avranno un'altezza massima di m 1,80 e potranno essere in muratura piena, a giorno o con siepi.

16. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Nei fabbricati costruiti o da costruire a filo strada o in arretrato su tutto il fronte lotto per imposizione di Piano, e qualora si dimostri l'impossibilità di reperire tali aree, la percentuale può essere ridotta a 1/20 o tralasciata.

Art. 6 - ZONA C - Espansione Residenziale

1. Sono le zone ove sono previste le nuove espansioni dell'abitato, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e volumetrico richiesti per le zone B.

2. La destinazione è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammessi i servizi strettamente connessi con la residenza ed i servizi pubblici quali: S1 (Aree per l'istruzione), S2 (Aree per attrezzature d'interesse comune), S3 (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport), S4 (Aree per parcheggi pubblici).

3. Nella zona C è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali e attività commerciali.

4. In tale zona è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione conformi alle indicazioni del Comune, di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.

5. Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona, con la possibilità di attuazione per comparti con relative e specifiche convenzioni.

6. Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 01/07/1991 n. 20 uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un Piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il Piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali conformi al progetto generale approvato e convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. L'unità minima territoriale dei comparti dovrà essere possibilmente non inferiore a 2500 mq.

7. Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle urbanizzazioni secondarie sono a carico dei lottizzanti.

8. I piani di lottizzazione dovranno assicurare per ogni abitante da insediare una dotazione minima per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie pari a 12 mq/abitante. Di tali spazi pubblici dovranno destinarsi almeno 1mq/abitante per parcheggi e 6 mq/abitante per spazi pubblici attrezzati per il gioco e per lo sport. La rimanente quota di 5 mq/abitante dovrà essere destinata ad aree per l'istruzione e per attrezzature pubbliche d'interesse comune secondo un piano generale di servizi esteso per tutte le zone di espansione.

9. Le aree di cui sopra devono essere accorpate e di facile accesso sia da parte degli abitanti della lottizzazione che dal resto della popolazione.

10. La viabilità veicolare pubblica non potrà superare possibilmente il 15% della superficie totale interessata al Piano di Lottizzazione.

11. Nella localizzazione delle aree, si tenderà a formare un insieme di spazi, percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone, avendo come fine

l'organizzazione dell'intero insediamento abitativo attorno ai percorsi pedonali autonomi che colleghino residenza e servizi pubblici.

12. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo prescritto è di 1 mc/mq di superficie territoriale oggetto di studio del Piano Particolareggiato di lottizzazione.

13. Per la determinazione di tale indice si tiene conto dell'effettiva superficie oggetto del Piano di Lottizzazione comprese le eventuali zone di rispetto a protezione del nastro stradale ed escluse invece le aree oggetto di rettifiche di viabilità esterne al P.U.C.

14. La densità edilizia è determinata attribuendo 100 mc realizzabili per ogni abitante insediabile di cui 70 mc destinati a residenza abitativa, 20 mc destinati ai servizi connessi alla residenza e 10 mc per servizi pubblici.

15. Per servizi connessi con funzione residenziale, che possono essere separati o compresi negli edifici opportunamente localizzati in apposite zone distinte e rientranti nella disponibilità dei suindicati 20 mc, s'intendono:

- negozi, studi professionali, uffici, piccole attività artigianali non inquinanti o moleste, bar e tavole calde, attività collettive e culturali, opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.
- locali di sgombero, cantine, vani scala condominiali, garages, S.N.R. in genere, e simili.

16. Nel caso che l'Amministrazione Comunale non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati ai servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

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

18. Per tutta la zona C valgono le seguenti norme:

- a) Le strade veicolari dovranno avere una larghezza minima di m 8,50 di cui m 2,50 per marciapiedi.
- b) L'altezza massima, non potrà superare m 7,50 (piano terra più alto e sottotetto) e l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3,20.
- c) La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a m 8,00, quella dai confini non meno di 4,00 m, quella dal confine stradale non meno di 2,50 m.
- d) I tipi edilizi saranno case isolate, massimo il 70% dei volumi residenziali realizzabili, e 30% per case abbinate o case a schiera.
- e) La distanza minima dei fabbricati dal confine con spazi pubblici non deve essere

inferiore a m 4,00.

- f) Nelle zone di pertinenza delle costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione. Tale area non è da computare fra le aree per spazi pubblici previsti.
- g) Le recinzioni verso spazi pubblici potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1,00 dal piano di sistemazione definitivo dello spazio pubblico esterno, la parte superiore, fino all'altezza massima di m 2,00, dovrà essere ad aria passante. Le recinzioni di confine fra lotti o fra edifici abbinati o a schiera, avranno un'altezza massima di m 1,80 e saranno in muratura, a giorno o con siepi.
- h) Gli spazi inedificati dei lotti non destinati a parcheggio privato, devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 7 - ZONA D - Insediamenti Produttivi

1. Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi a carattere artigianale e industriale, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, nonché attività commerciali e simili

2. L'edificazione è subordinata alla predisposizione e approvazione di piano attuativo, ai sensi dell'art. 3 L.R. 20/91.

3. L'attuazione delle zone D può essere d'iniziativa pubblica o privata; se di iniziativa privata uno o più proprietari possono presentare il Piano di Lottizzazione secondo le disposizioni del vigente P.U.C. e convenzionarsi prima di procedere con l'edificazione o la modifica dello stato esistente del terreno.

4. Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona o una superficie di almeno 1 ha, purché preventivamente venga predisposto ed approvato uno studio urbanistico dell'intera zona.

5. È vietata la costruzione di edifici per abitazione ad eccezione di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia o i titolari dell'attività, nella misura massima di un alloggio per lotto (max. 75 mq).

6. Il piano di lottizzazione dovrà prevedere che almeno il 10% dell'intera superficie dell'insediamento è da destinarsi a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico od a parcheggi, oltre alla viabilità, che possibilmente non dovrà superare il 15% dell'intera superficie.

7. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

8. Valgono le seguenti norme:

a) E' prescritto l'indice territoriale massimo di 1,80 mc /mq.

b) La superficie dei lotti, i rapporti di copertura, i limiti di altezza e di allineamento sono definiti dal piano di lottizzazione.

c) I distacchi minimi assoluti sono i seguenti.

- Dovranno essere rispettate le distanze previste dal D.Lgs. 285/92 e successive integrazioni (Codice della Strada);

- m 6 dal ciglio delle strade interne;

- m 6 dai confini;

- m 12 tra i fabbricati;

d) Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

e) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione (art. 2 legge

122/89).

f) Le recinzioni potranno avere un'altezza massima di m 2,50, e dovranno essere a giorno sui fronti strada.

Art. 8 - ZONA E – Agricola

Art. 8.1 - DEFINIZIONE E FINALITA'

1. Sono definite zone agricole le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo perseguendo le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Art. 8.2 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE

1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione, trasformazione e vendita dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro;
- f) attrezzature ed impianti di interesse pubblico, quali cabine, centrali, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
- g) sono inoltre ammessi piccoli impianti sportivi quali campi da tennis, calcio, pallacanestro, pallavolo, piscine, piccole piste, minigolf e simili.

Gli edifici a servizio di questi impianti, se non a carattere precario, devono essere integrati in punti ristoro conformi a quanto prescritto nel D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0.03 mc/mq per le residenze e i vani appoggio;
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);

- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. e), incrementabile fino a 0.10 mc/mq;
- fino a 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d);
- 1.00 mc/mq per gli impianti di cui alla lettera f).

3. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui alla lettera a) potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m 500.

4. Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

5. La superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1 Ha, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0.50.

Per le residenze la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.

6. Ai fini del computo della volumetria, è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati a trascrizione nei pubblici registri, che ne riportino i vincoli derivanti dall'avvenuta utilizzazione edificatoria mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo (Circ. Ass. EE.LL. 10.05.1984 n.1). Per evitare che su aree adiacenti al centro abitato vengano trasferiti i volumi di pertinenza dell'intero territorio, si prescrive:

- tutte le suddette volumetrie possono essere concentrate in lotti compresi nella fascia di 1,00 Km intorno all'abitato solo se oltre il 60% dei terreni interessati sono compresi in tale fascia;
- qualora non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente, i volumi potranno essere concentrati in lotti esterni alla suddetta fascia di 1,00 Km.

7. I suddetti volumi potranno essere ubicati sul lotto che il proprietario riterrà più idoneo per la conduzione dell'azienda, con un minimo di mq 4000 per le residenze.

8. I vani appoggio ad uso esclusivo dell'attività agricola, potranno sorgere su fondi con superficie non inferiore a mq 2000, e dovranno avere una superficie utile massima di mq 25, ad un solo piano fuori terra dell'altezza massima di mt 3.00 all'intradosso dell'ultimo solaio.

Art. 8.3 - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI

E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi devono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattassi di allevamento di suini, 300 m per avicunicoli e 200 m per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone A, B, C, F, G.

Tali distanze non si applicano per gli impianti di acquacoltura a itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

2. I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 30%.

3. Il rapporto di copertura per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale non può superare il 30% dell'area di pertinenza.

4. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, e sono regolamentate dall'art. 878 del C.C. per quanto riguarda il rispetto delle distanze dai limiti di proprietà.

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

6. Ogni serra, purché volta alla protezione e alla forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L. 1497/39.

7. Nelle parti della zona E destinate al rimboschimento non sono ammesse nuove costruzioni, se non volume per impianti ed attrezzature a servizio della forestazione, nei limiti dello stretto indispensabile e con altezza massima di un piano fuori terra.

I nuovi rimboschimenti tenderanno a ricostruire la vegetazione tipica mediterranea, in modo da sembrare una crescita spontanea, casuale, evitando la messa a dimora a filari o simili.

Art. 8.4 - RESTAURO E AMPLIAMENTO

1. Per le costruzioni esistenti in zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione, per motivi di stabilità e di pubblica incolumità.

2. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; in mancanza di questo può essere ampliato facente corpo unico con quello esistente ed armonicamente inserito, in modo da non sminuire le

caratteristiche originarie del fabbricato.

Art. 8.5 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1404/1968, dal Codice della Strada, e in quelle di rispetto stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31 L. n. 457/78;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Tali interventi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

2. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento stradale, e per la realizzazione di opere pubbliche, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui all'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 delle Direttive per le Zone Agricole.

Art. 8.6 - AGRITURISMO

1. L'esercizio dell'agriturismo è consentito quale attività collaterale o ausiliare a quella agricola e/o zootecnica.

2. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ettari.

3. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza della medesima azienda agricola su cui esercita l'attività agrituristica.

4. Il concessionario, con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a tre ettari individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

5. Si applicano gli stessi indici e parametri previsti per le zone E.

6. Il progetto deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Art. 8.7 - PUNTI DI RISTORO

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

2. Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione dei nuovi punti ristoro isolati deve essere di 3 ettari.

4. Quando il punto ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ettari relativa al fondo agricolo.

5. La realizzazione dei punti ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale o altri enti competenti.

Art. 8.8 - SMALTIMENTO REFLUI

1. Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; inoltre gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 8.9 - DISTACCHI, ALTEZZE E FINITURE DI FABBRICATI.

1. I distacchi minimi assoluti sono i seguenti:

- m 30 dal ciglio della strada provinciale;
- m 6 dai confini;
- m 12 tra i fabbricati
- m 10 dal ciglio strada vicinale o comunale.

2. L'altezza massima consentita per le residenze è di m 6.50; maggiori altezze potranno essere concesse solo per particolari esigenze produttive dell'azienda (es. silos ecc.)

3. I fabbricati dovranno inserirsi armonicamente nel contesto circostante, dovranno essere ultimate le opere di finitura quali intonaci, tinteggiature ecc.

4. Le tinteggiature avranno colori derivanti dalla gamma delle terre.

Art 8.10 - RECINZIONI

1. Le recinzioni su strade statali, provinciali e consortili possono essere realizzate

sul limite di proprietà con un minimo di m 3,00 dal confine stradale.

2. Le recinzioni prospicienti le strade comunali e vicinali ad uso pubblico devono essere realizzate ad una distanza minima di m 1,50 dal confine della strada, con un minimo di 4,00 m dall'asse stradale.

3. Le recinzioni debbono essere realizzate in ordine di preferenza:

- Con la messa a dimora di siepe;
- Muretto in pietrame a secco con altezza max $h = 1,20$ m;
- Recinzione in rete metallica a maglia larga, onde permettere il passaggio della piccola fauna, altezza max $h = 1,80$ m, ancorata a paletti a T o a croce infissi nel terreno o fondati su blocco di calcestruzzo.

Art. 8.11 - FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2. E' vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 ha.

Art. 8.12 - FASCE DI RISPETTO LUNGO I FIUMI

1. *Fascia di rispetto lungo il Rio Mannu*

E' prevista l'inedificabilità per una fascia di mt 150 su entrambi i lati, meglio identificata come zona H3.

2. *Fascia di rispetto lungo il Rio Forru (noto anche come Riu Bennazzi Mannu) ed il Rio Coccioleddas (noto anche come Riu Funtana Murta o Riu Perdera).*

È previsto per una fascia di mt. 150 su entrambi i lati l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Galasso (L. 431/85) e della L.R. 28/98.

3. Tutti gli altri corsi d'acqua rimangono vincolati all'indice previsto per le Zone Agricole.

4. Ai sensi dell'art. 17, 3° comma, lettera h delle norme tecniche di attuazione del PPR, tutti i corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 metri, costituiscono beni paesaggistici.

Pertanto, ogni intervento di trasformazione all'interno di tale fascia è soggetto ad autorizzazione paesaggistica, come previsto dall'art. 18, 2° comma, delle suddette norme tecniche di attuazione del PPR (fatto salvo quanto previsto dall'art. 148 del D.Lgs n. 42/2004)

Art. 9 - ZONE G - Servizi pubblici e di interesse generale

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

2. L'edificazione è subordinata alla predisposizione e approvazione di piano attuativo ai sensi dell'art. 3 L.R. 20/91.

3. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq, con possibilità d'incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

- **Sottozona G₁** - Impianto di potabilizzazione in località Pala Masusu.

- **Sottozona G₂** - Depuratore comunale.

Nelle aree occupate dall'impianto di depurazione fognario e per una fascia perimetrale di ml 50,00 sono consentiti tutti gli ampliamenti dei manufatti tecnologici necessari all'esercizio dell'impianto stesso.

- **Sottozona G₃** - Magazzino comunale.

- **Sottozona G₄** - Parco pubblico San Paolo.

Sono ammesse solo strutture pubbliche e private convenzionate, finalizzate ad una utilizzazione per lo svago ed il ristoro, il tempo libero e lo sport, la fruizione naturalistica, la valorizzazione di beni culturali e ambientali.

Art. 10 - ZONE H - Salvaguardia e rispetto

1. Sono le parti del territorio di particolare interesse per la collettività che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico e paesaggistico, quali fascia lungo i fiumi, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade provinciali e comunali, fascia attorno al depuratore, ecc.
2. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq;
3. Ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 767/67 è ammessa la possibilità di deroga a tale vincolo per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Zona H₁ - Rispetto cimiteriale

E' la zona di rispetto cimiteriale entro la quale l'edificazione è vietata. Nel cimitero comunale sono consentite le costruzioni funerarie ed i servizi accessori secondo quanto previsto dal regolamento di polizia mortuaria o altro regolamento attuativo adottato dall'Amministrazione.

Zona H₂ - Rispetto stradale

È la fascia ai lati delle strade provinciali e comunali della larghezza di m 20, come previsto dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n.495, entro la quale è vietata l'edificazione ad eccezione degli impianti di rifornimento dei carburanti e le normali recinzioni. Il vincolo di inedificabilità è ai soli fini del rispetto della distanza dal nastro stradale, non cancella l'indice di fabbricabilità della zona che è lo stesso di quelle adiacenti, il volume edificabile in tali fasce può essere utilizzato nelle zone oltre la fascia stessa.

Zona H₃ - Rispetto ambientale

E' la fascia di rispetto di 150 m lungo il Rio Mogoro entro la quale è vietata l'edificazione.

Zona H₄ - Rispetto archeologico.

Rispetto attorno ai Nuraghi per una fascia di m 100 entro la quale è vietata l'edificazione. Nella fascia compresa tra i 100 e i 200 m l'edificazione è consentita solo previa autorizzazione della competente soprintendenza archeologica.

4. Inoltre costituiscono zone di rispetto anche se non esplicitamente individuate nelle planimetrie del P.U.C., il culmine delle colline e le fasce attorno alle sorgenti d'acqua.
5. Nella fascia di rispetto sono ammesse solo attività agricole che non comportano l'edificazione di edifici e di impianti fissi.
6. Per i fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento

conservativo e ristrutturazione.

Art. 11 - ZONE S - Servizi pubblici

1. Con S sono stati individuati le aree destinate ai servizi pubblici.

Gli interventi e gli impianti previsti sono attuati con progetti d'iniziativa pubblica.

Le aree per i servizi pubblici sono suddivise nelle quattro sottozone:

Sottozona S₁ - Istruzione. asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

Sottozona S₂ - Servizi interesse comune. Attrezzature di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;

Sottozona S₃ - Verde attrezzato a parco o a giardino, per lo sport, il gioco ed il tempo libero;

Sottozona S₄ - Parcheggi. Spazi di sosta veicolare di uso pubblico comprese le corsie di accesso e manovra.

Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, D e G e nelle altre zone dove espressamente richiesto dal Comune, deve presentare un piano di lottizzazione corredato di tutti gli elaborati richiesti.

2. L'Amministrazione Comunale subordina il rilascio di concessioni edilizie alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, o i proprietari, o dai loro rappresentanti autorizzati, che preveda:

- La concessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;
- L'assoluzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;
- Assunzione a carico del proprietario, nella realizzazione delle linee di distribuzione del gas e della linea telefonica;
- I termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge.

3. Il rilascio delle concessioni, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

4. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire, ed un termine di 120 giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione. Se essi non aderiscono, il Comune provvede alle compilazioni d'ufficio. Il progetto di lottizzazione approvato con le modifiche che l'amministrazione pubblica ha ritenuto di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro 30 giorni se l'accettano o in che modo propongono che sia modificato. In questo caso il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, in conformità alle richieste degli interessati e di procedere senz'altro all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del P.U.C.

Art. 13 - BENI VINCOLATI

1. Secondo quanto disposto dalla L.431/85, sono sottoposti al vincolo di tutela secondo la L.1497/39 i corsi d'acqua elencati nel D.M.LL.PP. 22/01/22.

2. Per qualunque intervento all'interno di una fascia di 150 m dagli argini è necessario richiedere il Nullaosta della competente Soprintendenza.

3. I beni inseriti dalla Soprintendenza di Cagliari per BB.AA.SS. nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1089/39, sono: i nuraghi Scalaxeddu, Pala S'Arrideli, Cadrogu, Brunchitteddus, Chiccueccis, Pallariu, S'Orcu, Saddargia, Sa Costa Manna, Pranu Aidu, Perda Cruxi, Bruncu S'Omini Mortu, Cruccu di Gonnostramatza, Bruncu S'Arbia, Corruardu, Nuraghe, Genna Maiu, Nuraxi Molas, Cuccuru Bingias, oltre alla presenza di una Tomba dei Giganti, una Tomba Megalitica, un pozzo Nuragico, e alcuni insediamenti romani.

4. Tutti gli immobili che presentano interesse artistico o storico, o con più di cinquanta anni di vita, di proprietà pubblica o di enti e istituti legalmente riconosciuti, sono oggetto di speciale tutela, come i beni già elencati. Ai sensi della legge 1089/39, essi non possono essere demoliti, rimossi, modificati, o restaurati senza l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

Art. 14 - FASCE DI RISPETTO

1. In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio devono essere rispettate le fasce di rispetto stabilite dal regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada così come previsto nel D.Lgs. 285/92, nel D.P.R. 495/92 e le successive modifiche del D.P.R. 147/93 e D.P.R. 610/96.

2. Quando le fasce di rispetto non sono classificate in zona H nel P.U.C., possono essere utilizzate nel calcolo delle superfici che producono volume che deve essere realizzato, in tutti i casi, oltre la fascia di rispetto.

Art. 15 - DEROGHE

1. Il Comune esercita i poteri di deroga di cui all'art. 16, Legge 6 Agosto 1967, n.765 e all'art. 3 Legge 21 Dicembre 1955, n. 1357, "limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico".

2. Qualora gli interventi d'interesse pubblico siano d'iniziativa privata, il Consiglio Comunale approverà, insieme alla deroga, anche le garanzie di destinazione e uso, e in altre parole i trasferimenti ed i vincoli da apporre nonché, le condizioni per accettare

eventuali variazioni, che dovranno essere inserite nella convenzione di concessione.

3. Gli stessi poteri possono essere esercitati ai sensi dell'art. 15 della L.R. 30 Agosto 1991, n. 32, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in deroga agli standard, limiti e vincoli previsti.

4. La deroga può essere concessa solo per garantire l'accessibilità delle strutture e spazi secondo le prescrizioni vigenti.

Art. 16 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

1. I progetti riguardanti opere in grado di produrre rilevanti modificazioni dell'ambiente ed elencate nel D.P.C.M. 377/88, debbono essere sottoposte a giudizio di compatibilità ambientale secondo le procedure e le competenze stabilite dalla L. 349/86, dal regolamento di cui al D.P.C.M. 377/88 e dalle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/88.

2. In attesa che la Regione Autonoma della Sardegna provveda a disciplinare la materia, sono assoggettati alla valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), i progetti pubblici e privati indicati nel DPR 12/04/96 all'allegato A e quelli indicati all'allegato B se ricadenti, anche parzialmente, all'interno di aree naturali protette. I contenuti e le procedure sono quelli stabiliti oltre che dallo stesso decreto, dalle leggi e dai decreti citati precedentemente.

3. Sono sottoposti alla verifica per lo svolgimento della procedura di V.I.A., i progetti indicati all'allegato B del DPR 12/04/96 che non ricadono in aree naturali protette. Le modalità e gli elementi per tale valutazione sono quelli indicati dallo stesso decreto.

4. Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 12/04/96, copia del progetto e dello studio d'impatto ambientale deve essere trasmessa dal proponente, oltre che all'autorità competente, anche al Comune interessato che deve esprimere il proprio parere entro sessanta giorni dalla data di trasmissione. Decorso tale termine l'autorità competente rende il giudizio di compatibilità ambientale nei successivi novanta giorni, anche in assenza del predetto parere.

Art. 17 – MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

1. Le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, previste all'art. 19 lettera i della L.R. 45/89, sono quelle indicate nei commi successivi. Poiché gli obiettivi sono quelli di proteggere la salute e di migliorare la qualità della vita umana e di conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema in quanto risorsa essenziale di vita, le norme richiedono che si valutino attentamente gli effetti diretti e indiretti sull'uomo, sull'ambiente naturale, sul paesaggio e sul patrimonio culturale. Le procedure tengono conto della necessità di garantire in ogni sua fase lo scambio di informazioni e la consultazione tra il proponente il progetto e l'Amministrazione Comunale, e di garantire l'informazione e la partecipazione dei cittadini al procedimento.

2. Le procedure per misurare la compatibilità ambientale da parte

dell'Amministrazione Comunale sono le seguenti:

- a) la G.M. prende atto della richiesta della realizzazione dell'opera e delibera: l'ammissibilità del progetto, la necessità della misurazione della compatibilità ambientale e quindi l'inizio della procedura e definisce i campi specialistici delle eventuali consulenze da acquisire;
- b) - l'U.T.C. istruisce il procedimento raccogliendo i pareri degli Uffici competenti e degli eventuali esperti nominati e acquisendo la documentazione integrativa occorrente, inoltre compie le visite sopralluogo e le misurazioni di controllo;
- c) - il progetto e l'istruttoria sono pubblicati a cura e spese del proponente, per trenta giorni con avviso all'albo comunale e nei luoghi principali di pubblica frequentazione e con il deposito presso la Segreteria comunale di una copia degli elaborati progettuali a disposizione del pubblico;
- d) - nei successivi trenta giorni i cittadini, gli Enti e le Associazioni possono presentare al Sindaco osservazioni, istanze e pareri;
- e) - negli ulteriori trenta giorni successivi l'U.T.C., o un consulente esterno designato dalla G.M., presenta le sue proposte conclusive;
- f) - il C.C. esamina il progetto, l'istruttoria, le osservazioni e le proposte conclusive e delibera l'approvazione o l'approvazione condizionata o la non approvazione.

3. Il giudizio positivo del procedimento non esclude per la realizzazione dell'opera né l'esame del progetto anche da parte della commissione edilizia comunale, né l'obbligo per il proponente di presentare al Sindaco, tutti i nulla osta, le autorizzazioni e i pareri obbligatori.

4. Sono da considerare progetti di trasformazione urbanistica e territoriale da assoggettare alla misurazione della compatibilità ambientale, fatto salvo quanto disposto nella vigente normativa, le seguenti opere:

- A) - le infrastrutture della mobilità: strade extraurbane, linee ferroviarie e opere connesse;
- B) - le opere idrauliche riguardanti, le opere fluviali;
- C) - le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori;
- D) - le opere di trasformazione superficiale: bonifica agraria e opere di forestazione con superficie superiore a 10 ha, opere di deforestazione con superficie superiore a 5 ha;
- E) - le discariche per rifiuti solidi e fanghi.

5. I progetti da sottoporre alla misurazione della compatibilità ambientale devono comprendere: la descrizione dello stato di fatto dell'ambiente iniziale; la descrizione dell'opera proposta e delle sue finalità; la descrizione e la valutazione dei rapporti

intercorrenti tra l'opera, le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente e di inquinamento e i piani e programmi vigenti; la descrizione e la valutazione dell'impatto dell'opera sulla popolazione, sull'ambiente naturale e sul patrimonio storico, culturale e paesaggistico.

6. I progetti delle opere da sottoporre alla misurazione della compatibilità ambientale dovranno in particolare seguire le indicazioni esposte di seguito.

A) - Per le opere di viabilità stradale extraurbana e ferroviaria dovrà ricercarsi la massima aderenza ai profili naturali del terreno e le superfici laterali dovranno essere trattate con manti erbacei e cespugliati, privilegiando le essenze locali.

Dovranno inoltre essere adottate soluzioni progettuali tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio, rispettando le unità ambientali.

B) - Per le opere idrauliche riguardanti, le opere fluviali si dovranno mantenere i profili naturali degli alvei, gli argini dei fiumi dovranno essere realizzati preferibilmente in terra e piantumati, inoltre si dovranno evitare le opere di difesa fluviale con canalizzazioni artificiali.

C) - Per le opere tecnologiche riguardanti gli impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui depurati, per le comunicazioni e per il trasporto dell'energia si dovranno definire i tracciati tenendo conto dello stato dei suoli, della vegetazione e della fauna, valutando con attenzione sia l'incidenza dei tracciati sul paesaggio, sia i rischi di inquinamento connessi a eventuali disfunzioni degli impianti.

D) - Per le opere di trasformazione superficiale che possono modificare in modo rilevante i caratteri del paesaggio, si dovrà verificare la compatibilità paesistico-ambientale attraverso la comparazione del progetto con un dettagliato rilievo degli elementi del paesaggio.

Il progetto inoltre dovrà assicurare il mantenimento e il ripristino della vegetazione riparia, di quella poderale e stradale, e dove necessaria delle macchie boschive.

Si considerano opere di trasformazione rilevanti quelle di bonifica agraria con superficie superiore a 10 ha, di forestazione con superficie superiore a 10 ha e di deforestazione con superficie superiore a 5 ha.

E) - Per le discariche per rifiuti solidi e fanghi, si dovranno definire i siti compatibili attraverso un'attenta valutazione dei rischi ambientali sia dal punto di vista idrogeologico che da quello delle modificazioni indotte nel paesaggio, nella vegetazione e nella fauna.

7. Si dovrà perciò considerare anche la sicurezza dell'impianto, l'impatto della via di accesso ad esso, le sistemazioni previste sia in via provvisoria che definitiva, i tempi di esercizio e le modalità di gestione.

Elenco delle principali norme citate: L. 08/07/1986, n°349; D.P.C.M. 10/08/1988, n°377; D.P.C.M. 27/12/1988; L. 06/12/1991, n°394; L. 26/10/1995, n°447; DPR 12/04/1996; L.R. 45/89.

Art. 18 – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

Art. 18.1 - DEFINIZIONI

- Superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale:

Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

- Esercizio di vicinato (EV):

Esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 m² nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

- Media struttura di vendita (MSV):

Esercizio commerciale avente superficie superiore a **EV** e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000. Essa si distingue in "**Alimentare**" se la struttura di vendita è esclusivamente alimentare ovvero mista in cui alla vendita alimentare è destinata una superficie maggiore. Tutte le altre MSV sono definite "**Non alimentari**" ove la SV alimentare non può superare il **20%** della SV globale e comunque non essere maggiore di **300 m²**.

- Grande struttura di vendita (GSV)

Esercizio commerciale aventi superficie superiore ai limiti **MSV**. Essa si distingue in "**Alimentare**" se la struttura di vendita è esclusivamente alimentare ovvero mista in cui alla vendita alimentare è destinata una superficie maggiore. Tutte le altre **GSV** sono definite "**Non alimentari**", ove la SV alimentare non può superare il **20%** della SV globale e comunque non essere maggiore di **300 m²**.

- Centro commerciale (CC)

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

PA = Posti Auto

SP = Superficie di Parcheggio

SP_{mov} = Superficie per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci.

Art. 18.2 - ATTIVITA' COMMERCIALI NELLE ZONE OMOGENEE**ZONA A**

1. E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento dei seguenti esercizi commerciali:

Esercizi singoli esclusivamente alimentari
$SV \leq 100 \text{ m}^2$
Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)
$SV \leq 150 \text{ m}^2$
Esercizi singoli Non alimentari
$SV \leq 250 \text{ m}^2$

2. Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti.

3. Tutti gli interventi dovranno essere autorizzati e dovranno rispettare le norme del piano attuativo.

4. In particolare, non sono ammessi gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e simili di qualsiasi nature esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

5. Eventuali nuove aperture o posa di insegne pubblicitarie potranno essere autorizzate se in accordo con il piano attuativo.

6. Gli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono, e simili, potranno essere autorizzati solo se i vani di alloggiamento non sono prospicienti la pubblica via.

7. Per eventuali centri commerciali urbani di via o di strada dovrà essere predisposto apposito piano e relativa approvazione ai sensi dell'art. 21 L.R. 45/89.

Parcheggi

<i>Superfici Alimentari</i>		<i>Esercizi di vicinato</i>
Zona A	Nessuna dipendenza da auto	PA = SP = O

<i>Superfici Non Alimentari</i>		Esercizi di vicinato	$MSV \leq 250 \text{ m}^2$
Zona A	Bassa dipendenza da auto	PA = SP = O	PA = SP = O

Per le MSV miste, alimentari + non alimentari, l'area destinata a parcheggi è data dalla seguente formula, inerente la sola quota eccedente l'EV:

$$SP = \frac{(S_{alim} \times SV_{alim} + S_{nonalim} \times SV_{nonalim})}{SV_{tot}}$$

Dove:

S_{alim} = Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta la

SV sia alimentare

SV_{alim} = Superficie di vendita alimentare

$S_{nonalim}$ = Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta la

SV sia non alimentare

$SV_{nonalim}$ = Superficie di vendita non alimentare

Nel caso in cui nella domanda di concessione sia specificata solo la SV complessiva di applica la seguente formula:

$$SP = (2 \times S_{alim} + S_{nonalim}) / 3$$

Per le MSV oltre alle suddette superfici dovrà destinarsi una ulteriore superficie pari a mq 50 (5x10 m) da destinarsi alla movimentazione e sosta dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci.

La superficie a parcheggi potrà essere tralasciata se viene dimostrata la difficoltà per il reperimento.

ZONA B

1. E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento dei seguenti esercizi commerciali:

<i>Esercizi di Vicinato</i>
Alimentari e Non alimentari (Esercizi singoli) $SV \leq 500 \text{ m}^2$

Parcheggi

1. I parcheggi devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa dal quella interna al parcheggio.

2. Nel caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento.

<i>Superfici Alimentari</i>		Esercizi di vicinato	MSV con $SV \leq 250 \text{ m}^2$ ^{*1}	MSV con $250 \text{ m}^2 \leq SV \leq 500 \text{ m}^2$ ^{*2}
Zona B	Media dipendenza da auto	PA = SP = 0	PA = 0,04xSV SP = 1,0xSV	PA = 0,112xSV-18 SP = 2,8xSV- 450

<i>Superfici Non Alimentari</i>		Esercizi di vicinato	MSV con $SV \leq 500 \text{ m}^2$
Zona B	Media dipendenza da auto	PA = SP = 0	PA = 0,03xSV SP = 0,75xSV

*1: Per la superficie eccedente i mq 150 e fino a mq 250

*2: Per la superficie eccedente i mq 250 e fino a mq 500

Per le MSV miste, alimentari + non alimentari, l'area destinata a parcheggi è data dalla seguente formula, inerente la sola quota eccedente l'EV:

$$SP = \frac{(S_{\text{alim}} \times SV_{\text{alim}} + S_{\text{nonalim}} \times SV_{\text{nonalim}})}{SV_{\text{tot}}}$$

Dove:

S_{alim}	= Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta la
	SV sia <u>alimentare</u>
SV_{alim}	= Superficie di vendita alimentare
S_{nonalim}	= Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta la
	SV sia <u>non alimentare</u>
SV_{nonalim}	= Superficie di vendita non alimentare

Nel caso in cui nella domanda di concessione sia specificata solo la SV complessiva si applica la seguente formula:

$$S = (2 \times S_{alim} + S_{nonalim}) / 3$$

Per le MSV oltre alle suddette superfici dovrà destinarsi una ulteriore superficie pari a mq 50 (5x10 m) da destinarsi alla movimentazione e sosta dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci.

ZONA C

1. E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento dei seguenti esercizi commerciali:

<i>Esercizi di Vicinato</i>
<i>Esercizi singoli alimentari e Non alimentari</i> $SV \leq 500 \text{ m}^2$

Parcheggi

1. I parcheggi devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa dal quella interna al parcheggio.

2. Nel caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento.

<i>Superfici Alimentari</i>		Esercizi di vicinato	MSV con $SV \leq 250 \text{ m}^2$	^{*1} MSV con $250 \text{ m}^2 \leq SV \leq 500 \text{ m}^2$
Zona C	Alta dipendenza da auto		PA = 0,05xSV SP = 1,25xSV	PA = 0,11xSV-15 SP = 2,75xSV- 375

<i>Superfici Non Alimentari</i>		Esercizi di vicinato	MSV con $SV \leq 500 \text{ m}^2$
Zona C	Alta dipendenza da auto		PA = 0,04xSV SP = 1,00xSV

^{*1}: Per la superficie eccedente i mq 250 e fino a mq 500

Per le **strutture commerciali miste**, alimentari + non alimentari, l'area destinata a parcheggi è data dalla seguente formula:

$$SP = \frac{(S_{\text{alim}} \times SV_{\text{alim}} + S_{\text{nonalim}} \times SV_{\text{nonalim}})}{SV_{\text{tot}}}$$

Dove:

S_{alim} = Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta

la

SV sia alimentare

SV_{alim}

= Superficie di vendita alimentare

S_{nonalim}

= Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta

la

SV sia non alimentare

SV_{nonalim}

= Superficie di vendita non alimentare

Nel caso in cui nella domanda di concessione sia specificata solo la SV complessiva si applica la seguente formula:

$$S = (2 \times S_{alim} + S_{nonalim}) / 3$$

Per le MSV oltre alle suddette superfici dovrà destinarsi una ulteriore superficie pari a mq 50 (5x10 m) da destinarsi alla movimentazione e sosta dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci.

ZONA D

1. Nelle zone D, ove previsto dal Piano Attuativo, è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento dei seguenti esercizi commerciali:

<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari</i>
$1500 \text{ m}^2 < \text{SV} < 2500 \text{ m}^2$
<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Non alimentari</i>
Sempre ammissibili

Parcheggi

1. I parcheggi devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa dal quella interna al parcheggio.

<i>Superfici Alimentari</i>		MSV con $\text{SV} \leq 250 \text{ m}^2$	MSV con $\text{SV} > 250$ e $\text{SV} \leq 1500 \text{ m}^2$	MSV con $\text{SV} > 1500 \text{ m}^2$
Zona D	Alta dipendenza da auto	$\text{PA} = 0,12 \times \text{SV}$ $\text{SP} = 3 \times \text{SV}$		

<i>Superfici Non alimentari</i>		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita
Zona D	Alta dipendenza da auto	$\text{PA} = 0,04 \times \text{SV}$ $\text{SP} = 1 \times \text{SV}$	

Per le **strutture commerciali miste**, alimentari + non alimentari, l'area destinata a parcheggi è data dalla seguente formula:

$$\text{SP} = \frac{(\text{S}_{\text{alim}} \times \text{SV}_{\text{alim}} + \text{S}_{\text{nonalim}} \times \text{SV}_{\text{nonalim}})}{\text{SV}_{\text{tot}}}$$

Dove:

S_{alim}	= Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta la
	SV sia <u>alimentare</u>
SV_{alim}	= Superficie di vendita alimentare
S_{nonalim}	= Standard calcolato assumendo convenzionalmente che tutta la
	SV sia <u>non alimentare</u>
SV_{nonalim}	= Superficie di vendita non alimentare

Nel caso in cui nella domanda di concessione sia specificata solo la SV complessiva si applica la seguente formula:

$$S = (2 \times S_{alim} + S_{nonalim}) / 3$$

Per le MSV oltre alle suddette superfici dovrà destinarsi una ulteriore superficie pari a mq 50 (5x10 m) da destinarsi alla movimentazione e sosta dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci.

Art. 18.3 - RELAZIONE FRA SUPERFICIE DI VENDITA (SV) E SUPERFICIE UTILE (SU)

$$1 \text{ m}^2 \text{ Su} = 0,75 \text{ m}^2 \text{ SV}$$

Art. 18.4 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ

1. Per ogni MSV devono essere espletata la *verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale*.

2. Il rilascio della concessione è subordinato al positivo esito delle suddette verifiche, che debbono essere autocertificate da ingegnere, architetto o Responsabile di società di ingegneria esperto in materia di pianificazione e regolamentazione di traffico.

3. La *verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale* è costituita da relazione tecnica ove si dimostri che nelle condizioni di massimo utilizzo delle aree di sosta raccordate alla viabilità non si crei intralcio alla normale condizione di circolazione.

4. Per quanto non previsto nelle presenti norme si rinvia alla Deliberazione della Giunta Regionale del 29.12.2000 n°55/108.

Art. 19 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

1. Il regolamento edilizio costituisce compendio normativo e procedurale alle presenti norme di attuazione.
2. In caso di contrasto tra le sue prescrizioni e le presenti norme valgono in via generale queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.
3. Mancando norme specifiche per le singole zone omogenee si applicheranno quelle più generali del Regolamento Edilizio.
4. Il contrasto tra differenti cartografie si risolve adottando le previsioni previste dalla cartografia in scala più dettagliata mentre in caso di contrasto tra la cartografia e le presenti norme prevalgono queste ultime.

Art. 20 - NORMA FINALE

Tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti norme, nel regolamento edilizio e nella cartografia di piano è regolamentato dalle disposizioni di legge statali, regionali e dalle norme vigenti in materia urbanistica e edilizia.