

COMUNE DI TERGU

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO		TAVOLA
NORME DI ATTUAZIONE		C
	DATA: Ottobre 2003	AGG.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
INGG. A. MURA - G. SALVADOR

VIA TEMPIO N 42 - 07100 SASSARI
Tel. 079275403 -Telefax 079274330

I Progettisti:

Dott. Ing. A. Mura

Dott. Ing. G. Salvador

Il Sindaco

1 OGGETTO DELLE NORME

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal P.U.C. costituito dalle disposizioni che seguono, dal Regolamento Edilizio e dalla cartografia allegata.

2 DEFINIZIONI

2.1 ZONE OMOGENEE

- Zone B - Completamento residenziale
 - B1 - Completamento
 - B2 - Completamento
 - B3 - Completamento (rurale)
- Zone C - Espansione residenziale
- Zone D - Industriali, artigianali e commerciali
- Zone E - Agricole
 - E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
 - E5 - Aree marginali
- Zone G - Servizi generali
- Zone H - Salvaguardia
- Zone S - Aree per Standard
 - S1 - Istruzione
 - S2 - Attrezzature di interesse comune
 - S3 - Parco, gioco e sport
 - S4 - Parcheggi

2.2 DESTINAZIONI D'USO

- d0 residenziale abitativa
- d1 studi professionali e uffici
- d2 esercizi commerciali
- d3 esercizi pubblici e attrezzature collettive
- d4 laboratori artigianali e scientifici
- d5 industria
- d6 depositi
- d7 attrezzature agricole
- d8 attrezzature turistiche
- d9 attrezzature per l'istruzione e ricerca
- d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d11 attrezzature tecnologiche
- d12 attrezzature varie (speciali)

2.3 TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

- a) **MANUTENZIONE ORDINARIA:** sono gli 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.

- b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** sono 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.

- c) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al D.Leg.vo 29.10.1999 n° 490 in materia di beni culturali ed ambientali sono da considerarsi "restauri" gli interventi sulla cosa volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

- d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** gli interventi edilizi 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. Tali interventi 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 degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

- e) **NUOVA COSTRUZIONE:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6)

aumento del volume o della sola superficie di una costruzione esistente;

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;

e.4) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate

come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) 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;

- è altresì da considerarsi "nuova costruzione" la installazione di impianti per la captazione dell'energia solare ed eolica.

- f) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: gli interventi 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.

2.4 INDICI E PARAMETRI E MODALITA' DI MISURAZIONE

Gli indici ed i parametri sono di seguito riportati con la avvertenza che le misure delle superfici sono da eseguirsi sulle proiezioni su piani orizzontali e le altezze sulla direzione verticale:

- St : SUPERFICIE TERRITORIALE

si misura in m^2 e comprende tutta la parte di territorio posta all'interno del perimetro dell'area interessata dall'intervento, comprende la superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Sf : SUPERFICIE FONDIARIA

si misura in m^2 e comprende la parte di territorio destinata agli interventi edilizi anche per singole unità (lotti), escluse le opere di urbanizzazione e gli standard.

- Sc : SUPERFICIE COPERTA

si misura in m^2 ; è costituita dalla massima superficie racchiusa dalla proiezione sul piano orizzontale delle superfici verticali che delimitano il volume.

- Sf : SUPERFICIE UTILE

si misura in m^2 e comprende le superfici di tutti i vani non destinati a servizi ed accessori, come di seguito definiti, corrispondente alla superficie di pavimento visto, esclusi vani di porte e finestre ricavati nello spessore dei muri.

Al fine del calcolo della superficie utile sono considerati servizi ed accessori: cantine, soffitte, locali tecnici, androni di ingresso comuni a più unità immobiliari, porticati, logge, balconi, scale.

- Sl : SUPERFICIE LORDA

si misura in m^2 e comprende le superfici di tutti i vani compresi accessori e servizi come definiti al precedente capoverso, e comprese le murature e tramezzature.

- H : ALTEZZA

si misura in m ed è la differenza tra le quote di due punti che vengono assunti, a seconda

della funzione dell'altezza, nei modi seguenti:

1) Altezza del fabbricato per la verifica delle distanze e dell'altezza massima consentita: è la differenza tra la quota di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la faccia esterna del muro perimetrale e la sottostante quota del marciapiede; per fabbricati con diverse altezze, il prospetto del fabbricato sarà suddiviso in parti di altezza costante ed eventuali parti di altezza variabile;

casi particolari:

a) determinazione del punto basso;

- nel caso di strada priva di marciapiede ma con piano stradale definito si utilizzerà tale quota;

- nel caso di strada non pavimentata si utilizzerà la quota stradale incrementata di m 0,50;

- nel caso di fabbricato non allineato con la strada e/o di forma articolata si farà riferimento alla proiezione del fronte sul bordo strada (prospetto);

- nel caso di strada in pendenza la quota a terra si misurerà sul punto medio del prospetto purchè il punto del bordo più basso non differisca di oltre m 1,00, altrimenti per la quota a terra si assumerà quella di tale punto basso incrementata di m 1,00;

b) determinazione del punto alto;

- nel caso di linea non orizzontale o curva si considererà il punto più alto;

- nel caso di pareti inclinate, di coperture con diverse inclinazioni, di superfici curve o di altri casi di impossibilità di definizione del punto alto, questo sarà dato convenzionalmente dalla quota di pavimento dell'ultimo solaio orizzontale incrementata di m 2,70 purchè il colmo della copertura non superi tale quota di oltre m 2,50, altrimenti l'altezza convenzionale sarà data dalla quota di colmo (esterno) con deduzione di m 2,50;

2) Altezza per il computo del volume edilizio: specificata nella definizione di Volume.

3) Altezza interna dei vani al fine del rispetto delle norme specifiche:

differenza tra la quota del punto più basso dell'intradosso del solaio di copertura interno al vano e la quota del pavimento finito;

casi particolari:

nel caso di pareti inclinate, di linee di intersezione inclinate o curve, di superfici curve o comunque non definibili, l'altezza sarà data dal rapporto tra il volume effettivo del vano e la superficie di pavimento.

- V: VOLUME

si misura in m³ e comprende il volume racchiuso dalla superficie esterna e verso terra del fabbricato al netto di pilastri esterni, lesene, cornicioni, sporti, parapetti, rientranze di finestre e simili. Non rientrano nel calcolo i volumi tecnici quali: torrioni, vani di corsa e locali macchine per ascensore; locali destinati a contenere esclusivamente motori a servizio di impianti del fabbricato, serbatoi e autoclavi; sono invece da computare le canalizzazioni di qualunque tipo; i volumi tecnici in deduzione sono misurati al lordo di pareti e solai.

Non rientrano nel calcolo dei volumi le scale e gli ascensori che non siano di collegamento di vani della stessa unità immobiliare.

Il computo dei volumi viene effettuato in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. 20.03.1978 n. 2A dell'Ass. Reg. Enti Locali, Finanze e Urbanistica .

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

estremi:

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

b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

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

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

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

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

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

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

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

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

- It: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

si misura in m^3/m^2 ed è dato da V/St .

- It: INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

si misura in m^3/m^2 ed è dato da V/Sf .

- Rc: RAPPORTO DI COPERTURA

si misura in m^2/m^2 ed è dato da Sc/Sf .

3 NORME

3.1 DISPOSIZIONI COMUNI

Non è consentito il travaso di cubatura fra le zone B e C (e viceversa).

Non è consentito il travaso fra la zona E e le zone B e C (e viceversa).

Non è consentito il travaso fra la zona E e le zone H.

Tutti i parametri (indici, distanze ecc.) e le prescrizioni particolari sono da considerarsi singolarmente operanti, ancorchè per alcuni non possano ottenersi i valori massimi ammessi.

E' prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di mt. 8.00 (otto).

Distanza minima dai confini mt. 4. E' consentito ove possibile costruire in aderenza sul confine.

- Cortili e spazi interni: Debbono essere aperti almeno da un lato.

- Chiostrine: Non sono ammesse.

- Corpi in aggetto: E' consentita la sola costruzione di balconate o loggiati anche contigui, nel rispetto delle disposizioni del R.E.

Per uniformità con le costruzioni contigue, il Dirigente, sentita la C.E. ha la facoltà di prescrivere sporgenze costanti di balconi affaccianti sulla stessa via. La distanza minima tra balconate e confini di proprietà é di m. 1.50.

Gli standards urbanistici saranno non inferiori a quelli prescritti dal Decreto N° 2266/U del 20.12.1983.

3.2 ZONE B

- Norme Generali: Sono destinate a zone residenziali per cui non é consentita la copertura dei cortili oltre il massimo prescritto dal rapporto tra area coperta e superficie dell'intero lotto di cui in appresso. Non é consentita l'installazione di officine e laboratori artigianali rumorosi o comunque inquinanti, al giudizio del Dirigente sentita la C.E.

Le trasformazioni di singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni che comportino volumi superiori ai limiti inderogabili di densità fondiaria, sono ammesse purchè non superino il 70% del volume preesistente.

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

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Ai fini di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona, é consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

- Allineamenti: E' in facoltà del Dirigente imporre allineamenti fra corpi di fabbrica arretrati.

- Arretramenti: Consentiti ma non inferiori a mt. 3.

3.2.1 zone B1

destinazioni d'uso ammesse:

- d0 residenziale abitativa
- d1 studi professionali e uffici
- d2 esercizi commerciali
- d3 esercizi pubblici e attrezzature collettive
- d4 laboratori artigianali e scientifici
- d6 depositi
- d8 attrezzature turistiche
- d9 attrezzature per l'istruzione e ricerca
- d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d11 attrezzature tecnologiche
- d12 attrezzature varie (speciali)

parametri massimi ammessi:

$$I_f = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H = 7,50 \text{ m}$$

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, e comunque l'altezza della zona, e non deve essere superiore alla misura corrispondente ad una volta la larghezza stradale.

$$R_c = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3.2.2 zone B2

destinazioni d'uso ammesse:

- d0 residenziale abitativa
- d1 studi professionali e uffici
- d2 esercizi commerciali
- d3 esercizi pubblici e attrezzature collettive
- d4 laboratori artigianali e scientifici
- d6 depositi
- d8 attrezzature turistiche
- d9 attrezzature per l'istruzione e ricerca
- d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d11 attrezzature tecnologiche
- d12 attrezzature varie (speciali)

parametri massimi ammessi:

$$I_f = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H = 7,50 \text{ m}$$

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, e comunque l'altezza della zona, e non deve essere superiore alla misura corrispondente ad una volta la larghezza stradale.

$$R_c = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3.2.3 zone B3 di completamento rurale

destinazioni d'uso ammesse:

- d0 residenziale abitativa

- d6 depositi

parametri massimi ammessi:

sono consentite solamente ristrutturazioni con possibilità di ampliamenti pari al 10% della volumetria esistente.

$$I_f = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H = 7,50 \text{ m}$$

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti

$$R_c = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3.3 ZONE C

destinazioni d'uso ammesse:

- d0 residenziale abitativa
- d1 studi professionali e uffici
- d2 esercizi commerciali
- d3 esercizi pubblici e attrezzature collettive
- d4 laboratori artigianali e scientifici
- d9 attrezzature per l'istruzione e ricerca
- d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d11 attrezzature tecnologiche
- d12 attrezzature varie (speciali)

- Norme Generali: La zona é destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali, per i quali sono necessari interventi urbanistici coordinati (lottizzazioni o P.P).

Inoltre l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di lottizzazione regolarmente approvata e convenzionata.

Tutti gli interventi e le lottizzazioni al fine di garantire il coordinamento, devono essere estesi ad una superficie di terreno di almeno 1 ettaro senza soluzione di continuità; devono inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde attrezzato, alla viabilità ed alla sosta.

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie libere purchè la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

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

E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m 8.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dal ciglio della strada deve essere superiore a m 4,00.

E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di

collegamento tra il centro abitato e i Comuni vicini, frazioni, borgate o insediamenti turistici.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone del medesimo abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale, e da misurarsi in proiezione orizzontale, debbono essere almeno pari a m 6,00.

Il dimensionamento delle strade dovrà rispettare le norme di cui al D.M. Infrastrutt. e Trasporti del 05.11.2001; in particolare la piattaforma stradale dovrà avere le larghezze minime previste per la categoria F del predetto decreto.

Non è consentita l'installazione di officine e laboratori artigianali rumorosi o inquinanti.

- Norme Particolari: Superficie coperta non superiore a 1/2 della superficie del lotto.

Tale superficie potrà essere raggiunta anche nelle lottizzazioni già convenzionate che prevedono un rapporto di copertura dello 0,5 riferito al lotto ed una superficie coperta inferiore, sempre che i restanti parametri vengano rispettati.

Il comparto minimo lottizzabile è di m² 10.000.

Indice territoriale $I_t = 1,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$.

Indice fondiario $I_f = 1,50 \text{ m}^3 / \text{m}^2$

Rapporto di copertura 0,50.

Superficie minima del lotto m² 450 se in isolato e m² 300 se in linea

In caso di tipologia "a schiera", fronti di corpi di fabbricati non superiori a m 70 in prospetto e non superiori a m 13 nella dimensione trasversale.

In caso di tipologia "isolate", fronti di corpi di fabbrica non superiori a m 25 complessivi, misurati su una proiezione parallela ai fronti stessi, la distanza minima dei confini di ml. 4,00.

- Altezza relativa consentita: una volta la larghezza della strada o spazio pubblico corrispondente più l'arretramento.

- Altezza massima assoluta: m 7,50, con possibilità di deroga per edifici di interesse pubblico.

La distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti sarà non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a m 8,00.

Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

L'edificazione deve essere del tipo aperto.

- Chiostrine: Non sono ammesse.

- Corpi in aggetto: Valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente.

La dotazione minima di spazi pubblici (S), riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è determinata in mq 12,00 per ogni 100 mc di volume realizzabile.

3.4 ZONE D

- Norme Generali: La zona è destinata alle industrie, ai depositi ed alle attrezzature di servizio.

Non è ammessa la destinazione esclusivamente commerciale, possono essere commercializzati solamente i prodotti effettivamente realizzati all'interno della stessa zona.

E' ammessa una sola abitazione in misura strettamente necessaria ad assicurare la funzione di custodia.

- Norme particolari: E' previsto l'obbligo della lottizzazione convenzionata. Comparto minimo lottizzabile 1 (uno) ha. Il Dirigente può imporre che le lottizzazioni siano estese a comparti superiori a 1 ha o ad intere zone se ciò comporta un migliore distribuzione urbanistica.

Indice territoriale $It = 3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$.

Indice fondiario $If = 5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$.

Lotto minimo m^2 1000.

Altezza max. m. 8.00.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad esse assimilati compresi in questa zona, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti, per la parte commerciale, a cento m^2 di superficie lorda deve corrispondere la quantità minima di m^2 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. n. 765).

E' imposto inoltre, in corrispondenza degli accessi carrai, un arretramento delle cancellate e opere di chiusura in genere, non inferiore a ml. 5.00 dal filo della recinzione stessa.

Non sono ammesse costruzioni a confini di proprietà.

La distanza dai confini non deve essere inferiore a ml. 5.

La distanza tra i manufatti insistenti sulla stessa proprietà non potrà essere inferiore a ml. 10.

Sono vietati i depositi di materiali su aree scoperte.

A fronte della strada principale deve essere prevista una fascia di rispetto della larghezza di m. 30 piantumata.

3.5 ZONE E

3.5.1 definizione

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

3.5.2 interventi ammessi

Interventi edificatori ammessi:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo punto 3.5.6.
- 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 tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.

Le costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potranno mutare destinazione, nell'ambito degli interventi ammessi sopra indicati e nel rispetto degli indici massimi.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite esclusivamente le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.3.5.3.

3.5.3 indici fondiari, superfici minime, distanze.

Indici fondiari massimi:

- 0,20 m³/ m² per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- 0,03 m³/ m² per le residenze;
- 0,01 m³/ m² per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
- fino a 0,10 m³/ m² per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Superfici minime:

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha1,00 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

E' ammessa la costruzione di un ricovero per attrezzi della superficie massima di 10 mq. anche su superfici inferiori ad ha 1,00.

Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha1,00.

Distanze:

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivo debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali B, C, G.

E inoltre prescritta una distanza di rispetto di 100 m dal depuratore; non sono consentite in tale intorno residenze e ricoveri per animali ma solo strutture strettamente connesse con la produzione agricola che non prevedano la presenza continua di persone.

Le distanze dalle strade fuori dal centro abitato sono quelle indicate all'art.26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

3.5.4. annessi rustici, allevamenti zootecnico-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

1. E' vietato l'allevamento ed il pascolo a m 50 dalle case.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli, preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può essere superiore il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
6. 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 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
7. Ogni serra purchè volta alla protezione o 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 Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

3.5.5 smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni della entrata in vigore della presente direttiva, eliminando lo scarico delle acque reflue nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

3.5.6 agriturismo e punti di ristoro

E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. 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 m^3 . Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie che successivamente risulti inferiore a ha 3 e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici prescritti per le zone E.

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

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro deve essere di ha 3; in tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

3.6 ZONE G

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali beni culturali, sanità, sport ed attività ricreative, comunicazioni, parchi comunali e attrezzature turistiche pubbliche, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari ed altri ai predetti assimilati.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- d3 esercizi pubblici e attrezzature collettive
- d8 attrezzature turistiche di emanazione pubblica
- d9 attrezzature per l'istruzione e ricerca
- d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d11 attrezzature tecnologiche
- d12 attrezzature varie (speciali)

parametri massimi ammessi:

$$I_f = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H = 7,50 \text{ m}$$

$$R_c = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

la superficie da destinare a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie

3.7 ZONE H

Le parti del territorio non classificabili nelle altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia e che rivestono particolari interessi.

Nelle zone di tutela non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno, se non previa adozione da parte del Consiglio Comunale di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno.

Sono consentiti soltanto, i seguenti interventi:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi alle zone H o in esse preesistenti.
- e) nell'area di rispetto cimiteriale è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi, e a titolo precario, la costruzione di piccoli manufatti per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di $0,001 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con possibilità di deroga esclusivamente per attrezzature ed impianti pubblici; la distanza dai confini deve essere di mt 6,00.

Le zone H comprendono:

- Fasce di rispetto stradale: sono le zone di rispetto della viabilità e comprendono parti del territorio destinate alla protezione del nastro stradale. Dette fasce devono avere la larghezza indicata nelle planimetrie del P.U.C. per il centro urbano e per la restante parte la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.92 n° 495 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada) così come modificato dal D.P.R. 26.4.95 n° 147.

Sono consentiti in queste fasce esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di interventi di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

- Zone di salvaguardia ambientale e storico archeologica: sono le parti del territorio destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela.

- Tutti i beni archeologici vicolati o individuati, in particolare il sito del nuraghe "Riu-Riu" vincolato con D.M. del 15.10.1987.

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle zone e dei beni territoriali di interesse archeologico, artistico e storico così come esplicitate nel D.L. n° 490 del 29 ottobre 1999.

2. In particolare sono assoggettati alla tutela.

- tutti i beni vincolati ai sensi della legge 1089/39 art. 1 e 3 e successive modifiche ed integrazioni.
- Tutte le aree vincolate ai sensi della legge 1089/39 art. 21 e successive modifiche e integrazioni.
- Tutte le categorie dei beni culturali previsti dall'art. 1 della legge 1089/39 e successive modifiche e integrazioni, ancorchè non vincolati dallo strumento urbanistico.
- Tutte le zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1 lettera m) della legge 431/85, ovvero non solo le testimonianze in sè, ma anche quelle aree che, pur prive di testimonianze, costituiscono le interconnessioni tra tali zone ed il territorio circostante, costituendo una unitarietà inscindibile, e siano riconosciute necessarie ai fini della migliore lettura, comprensione e salvaguardia delle testimonianze stesse.

In particolare si intendono comunque indicati come zone H e comunque vincolati tutti i seguenti beni archeologici conosciuti o che verranno scoperti o comunque individuati anche successivamente:

- a) Nuraghi
- b) Templi a pozzo e tombe dei giganti
- e) Villaggi neolitici
- f) Tombe rupresti a facciate architettoniche
- g) Siti di ritrovamento di materiale ceramico
- h) Aree con tombe neolitiche
- i) Aree con insediamenti del periodo romano

3. La tutela va intesa in senso globale, comprendono l'ambiente naturale esistente ed il rispetto del monumento anche in relazione ad interventi relativi e modifiche recenti.

4. Sono zone H le zone agricole di valore archeologico, speleologico, geomorfologico che assumono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per i reperti archeologici rinvenuti o da rinvenire, per le bellezze naturali dei luoghi, per le grotte e le rocce affioranti.

5. In tali zone saranno consentiti solo interventi destinati alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonchè al riassetto idrogeologico del terreno, nel rispetto delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39.

6. Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivo di interventi di ricostruzione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazioni, nonchè ampliamenti (purchè entro l'indice di fabbricabilità ammesso) e salvo parere della competente soprintendenza Archeologica.

7. Nelle aree monumentali ed archeologiche, saranno consentiti interventi ed attività ordinati alla fruizione culturale ed alla tutela. Saranno perciò ammessi gli interventi di scavo, restauro, diserbo, miglioramento dell'accessibilità, attrezzature didattiche, a seguito di progetti regolarmente approvati dalle competenti Soprintendenze Territoriali.

8. Le zone circostanti i monumenti sono da ritenersi, di norma, oggetto di salvaguardia per un'area con un raggio minimo di 100 metri dal centro del nucleo centrale della preesistenza, salvo diversa determinazione da parte della competente Soprintendenza.

9. E' esclusa l'attività di trasformazione agraria comportante movimenti di terra superiori ai cm 30, salvo diversa determinazione delle competenti Soprintendenze e salvo approvazione del singolo progetto. E' inoltre vietata qualsiasi attività non compatibile con la natura del monumento; peraltro è consentita l'attività pascolativa.

10. Nelle zone H è consentita:

- a) l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo dei beni;
- b) l'attività di fruizione ai fini didattici;
- c) l'attività di fruizione ricreativa che comporti soltanto un uso temporaneo delle risorse con modalità ad esse coerenti;
- d) le opere necessarie per consentire l'eventuale godimento pubblico dei reperti archeologici.

11. Tutti i progetti ricadenti in aree nelle quali sorgono i beni di cui sopra o interessanti direttamente tali beni, che comportano una qualunque modificazione della situazione attuale dovranno essere esaminati dagli Enti territoriali preposti alla tutela, ovvero la soprintendenza ai Beni Archeologici ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici e gli uffici per la tutela del paesaggio della R.A.S. ciascuno per le categorie di beni di competenza.

A tali enti compete l'onere della verifica territoriale diretta e dell'emissione di parere formale entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Per le adiacenze delle aree in oggetto, oltre i 100 m e in relazione visuale con i monumenti, gli interventi consentiti e le modalità di realizzazione sono specificati dalla Soprintendenza Archeologica nei provvedimenti puntuali, in relazione alle opere da realizzare e in relazione al monumento presso il quale si trovano. I progetti che prevedono ogni tipo di movimento di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo e vincolante della Soprintendenza Archeologica ove si verifichi che gli interventi interessino monumenti o aree archeologiche individuate in sede di rilascio del nulla osta, sono adottate le cautele e le prescrizioni ritenute necessarie.

3.8 ZONE S

Sono gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, si suddividono in : S1 , S2 , S3 , S4 ;

- S1 - Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo) ;
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici P.T., protezione civile, ecc.) ;
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- S4 - Aree per parcheggi pubblici ;

su tali aree i parametri ammessi per le eventuali edificazioni verranno determinate dal Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia e comunque saranno consentiti solo interventi che si inseriscano nel contesto circostante soprattutto in riferimento all'ambiente.

3.9 NORME SUL COMMERCIO

3.9.1. definizioni

Per le definizioni di Esercizio di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC) si rinvia all'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 114/98.

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

- Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- Tutte altre sono convenzionalmente definite "Non Alimentari". Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 500 m² ovvero 300 m² nei comuni con meno di 10.000 residenti.

3.9.2. Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. 114/1998.

- L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui ai successivi punti.

- L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita mista).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura, potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare "utili" degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare "utile" di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426;

- superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie alimentare utile (SVUTILE) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times NG_{ESERCIZIO} / 1095 \quad \text{con:}$$

$SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO} = n^{\circ}$ giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura, si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui ai punti successivi.
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori
- superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426.
- superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SVUTILE) è data dalla relazione

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times NG_{ESERCIZIO} / 1095 \quad \text{con:}$$

$SV_{ORIGINARIA}$ = Superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione.

$NG_{ESERCIZIO}$ = N° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Nei casi precedenti l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

3.9.3. TABELLA 1 (abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune))

Comuni fino a 10.000 abitanti

Zona B	Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 1.500 m ²	ammissibili
	SV > 1.500 m ²	non ammissibili (vincolante)

Zona C e Zona F	Esercizi singoli Alimentari ed Esercizi singoli Non alimentari	
	SV ≤ 1.500 m ²	ammissibili
	SV > 1.500 m ²	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV ≤ 1.500 m ²	ammissibili
	SV > 1.500 m ²	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente Non alimentari	
	SV ≤ 1.500 m ²	ammissibili
	SV > 1.500 m ²	non ammissibili (vincolante)

3.9.4. Concessioni

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio in concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

Tabella 2 : Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV ≤ 250 m ²	Medie strutture di vendita con SV > 250 m ² e ≤ 1500 m ²
Zone C ed F	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05xSV and SP ≥ 1,25xSV	PA ≥ 0,05xSV and SP ≥ 1,25xSV	PA ≥ 0,11xSV-15 and SP ≥ 2,75xSV-375
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,04xSV and SP ≥ 1xSV	PA ≥ 0,112xSV-18 and SP ≥ 2,8xSV-450

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita
Zone C,D,F	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,04xSV and SP ≥ 1xSV	

Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,02xSV and SP>=0,5xSV
--------	--------------------------	----------	----------------------------

3.9.5. Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

- L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari. In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP)) è dato dalla formula

$$S = (S_{ALIM} \times SV_{ALIM} + S_{NONALIM} \times SV_{NONALIM}) / SV_{TOT}, \text{ dove:}$$

- S_{ALIM} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- $S_{NONALIM}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia nonalimentare
- SV_{ALIM} = Superficie di Vendita Alimentare
- $SV_{NONALIM}$ = Superficie di Vendita Non Alimentare
- SV_{TOT} = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di SV_{ALIM} e S_{ALIM} richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

- L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV)
- Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

$$S = (2 \times S_{ALIM} + S_{NONALIM} N) / 3$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assume un rapporto convenzionale tra SV_{ALIM} e $SV_{NONALIM}$ pari a 2.

3.9.6. Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500 \text{ m}^2$, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 18 \text{ (m}^2\text{)}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5 X 10 (ml).

Per esercizi con $SV > 2.500 \text{ m}^2$, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 m^2 .

SP_{mov} deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale.
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600 \text{ m}^2$ è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- La superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione $SP \geq SP_{\text{STANDARD}} + 50 \text{ (mq)}$
- Il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione $PA \geq PA_{\text{STANDARD}} + 2$.

L'accesso ad SP_{mov} dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con $SV > 2.500 \text{ m}^2$ è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4).

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

3.9.7. Verifica delle condizioni di compatibilità.

Sono previsti due distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

Le verifiche saranno fornite al momento della richiesta di autorizzazione o concessione secondo S/4/1, S/4/2 e S/4/3.

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31/3/98 n° 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici (riferimento art. 6, comma 2, punto a)).

3.9.8. Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e le GSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

3.9.9. Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente ricordate alla viabilità, in modo tale da non determinare nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

3.9.10. Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione "attuale" (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- portata oraria di servizio, come sopra definita,
- quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E “Flusso instabile”, come definito dall’HCM:

3.10 NORME SULLE CAVE

La coltivazione delle cave é soggetta a concessione comunale e va esercitata secondo le norme contenute nel P.U.C., nella convenzione che sarà stipulata tra l'Amministrazione Comunale ed il richiedente e nel rispetto delle normative vigenti.

La concessione, salvo il preventivo assenso dell'ente concedente, non é cedibile e può essere sospesa o revocata quando il titolare non ottemperi agli obblighi della convenzione o vi sia pericolo per la stabilità del suolo o quando siano violate le norme relative alle leggi urbanistiche o igienico - sanitarie, nonchè quando sopravvivono esigenze di prevalente interesse pubblico.

Chiunque intenda ottenere la concessione di cui all'art. precedente deve presentare domanda al Sindaco, in essa si deve indicare:

- 1 - generalità e domicilio del richiedente, se questo é persona fisica; l'indicazione della ragione sociale, della sede e del legale rappresentante, se si tratta di una società o impresa cooperativa;
- 2 - l'indicazione della cava e la dimensione dell'area oggetto della domanda con la planimetria catastale relativa;
- 3 - i materiali o il materiale oggetto della coltivazione;
- 4 - il tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione;
- 5 - i programmi per la sistemazione finale del suolo ed il ripristino ambientale.

La domanda deve essere corredata dai seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

1. programma di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio della cava ed i metodi di coltivazione da adottare;
2. programma di sfruttamento che specifichi la sede ove avviene la lavorazione del materiale estratto, la gamma dei prodotti trattati e le previsioni di impiego della manodopera;
3. qualità e quantità dei servizi sociali da installare in rapporto a manodopera impiegata;
4. documentazione attestante la libera disponibilità dei terreni interessati;
5. fotografie dell'area interessata in numero e formato opportuno a rappresentarla adeguatamente;
6. piano quotato attuale e piano quotato finale con sezioni significative.
7. l'ottenimento del giudizio positivo di Compatibilità Ambientale (lex 8/7/1986 n°349)

Per i fabbricati e le altre opere accessorie resta valido quanto prescritto in linea

generale per i progetti ordinari.

4. MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI

I progetti, piani e programmi per i quali è prevista per legge la V.I.A. ed inoltre i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale in tutto il territorio comunale devono essere dotati degli elaborati indicati al punto successivo al fine della valutazione della compatibilità paesistico ambientale da parte dei competenti organi regionali.

Restano esclusi dall'obbligo dello studio di compatibilità paesistico ambientale i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
- ristrutturazioni murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazione delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari - nei limiti ed in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali - per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento delle barriere architettoniche
- esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie o alterazione dell'assetto idrogeologico del territorio.

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale dovrà contenere:

A - Individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria inteso come sito ed area vasta.

B - Descrizione di tale area con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto sui seguenti fattori ambientali:

- Atmosfera, per stabilire la compatibilità ambientale delle eventuali emissioni con le normative vigenti.
- Ambiente idrico, per stabilire la compatibilità ambientale di scarichi e prelievi.
- Suolo e sottosuolo, per l'individuazione delle modifiche che l'intervento può causare sulla evoluzione dei processi geodinamici.
- Vegetazione, flora e fauna, per verificare l'incidenza dell'intervento sugli equilibri naturali. La vegetazione presente sarà indicata su una apposita carta in scala opportuna e correlata con l'ampiezza dell'intervento.
- Salute pubblica, per verificare la compatibilità delle conseguenze dirette ed indirette delle opere e del loro esercizio con la salute umana.
- Rumore e vibrazioni, per verificare le modifiche introdotte dall'opera e la compatibilità normativa.
- Paesaggio, per verificare le azioni di disturbo esercitate dal progetto e le modifiche introdotte in rapporto alla qualità dell'ambiente. Il paesaggio sarà analizzato nei suoi dinamismi spontanei, antropizzazione, condizioni che ne hanno generato l'evoluzione, aspetti percettivi, beni storici e culturali.

C - Caratterizzazione dell'intervento proposto dal punto di vista tecnico e fisico nonché dell'utilizzo, ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione.

D - Simulazione degli effetti della iniziativa sulle componenti ambientali descritte al punto B, con fotografie o viste prospettiche mediante grafica computerizzata.

Valutazione estesa anche alle possibili alternative di localizzazione.

E- Indicazione delle concrete misure per la eliminazione, se possibile, o la minimizzazione dello sfavorevole impatto ambientale.

1 OGGETTO DELLE NORME

2 DEFINIZIONI

2.1 ZONE OMOGENEE

2.2 DESTINAZIONI D'USO

2.3 TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

2.4 INDICI E PARAMETRI E MODALITA' DI MISURAZIONE

3 NORME

3.1 DISPOSIZIONI COMUNI

3.2 ZONE B

3.2.1 zone B1

3.2.2 zone B2

3.2.3 zone B3 di completamento rurale

3.3 ZONE C

3.4 ZONE D

3.5 ZONE E

3.5.1 definizione

3.5.2 interventi ammessi

3.5.3 indici fondiari e superfici minime

3.5.4. annessi rustici, allevamenti zootecnico-industrialie altri insediamenti
produttivi agricoli

3.5.5 smaltimento dei reflui

3.5.6 agriturismo e punti di ristoro

3.6 ZONE G

3.7 ZONE H

3.8 ZONE S

3.9 NORME SUL COMMERCIO

3.9.1. definizioni

3.9.2. Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. 114/1998.

3.9.3. Tabella 1 (abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune))

3.9.4. Concessioni

3.9.5. Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari

3.9.6. Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

3.9.7. Verifica delle condizioni di compatibilità.

3.9.8. Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

3.9.9. Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

3.9.10. Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

3.10 NORME SULLE CAVE

4 MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI