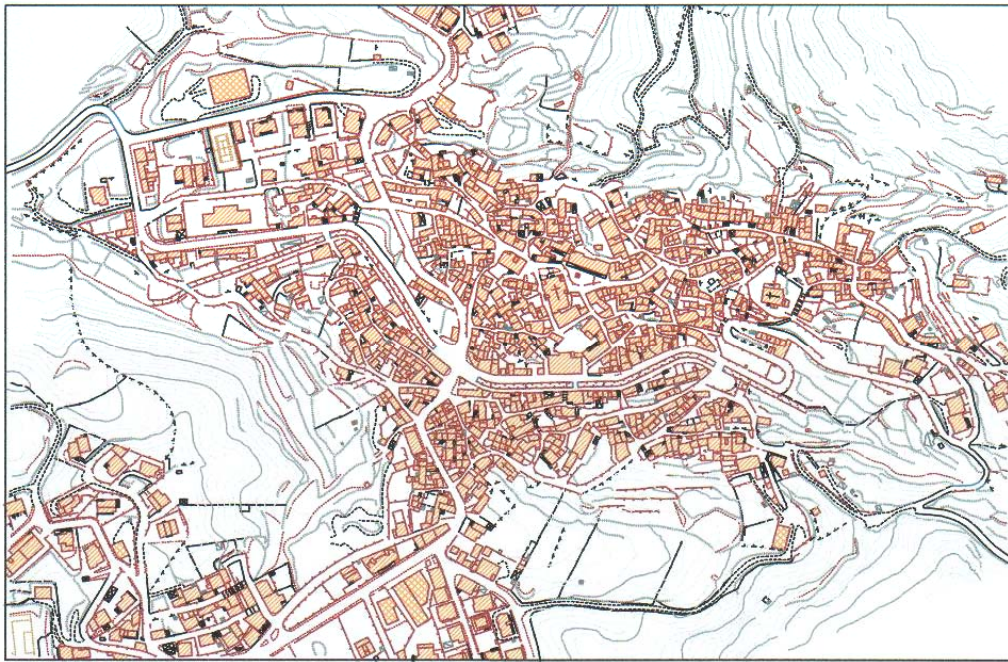


COMUNE DI OLZAI
provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE



data

PROGETTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala:

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

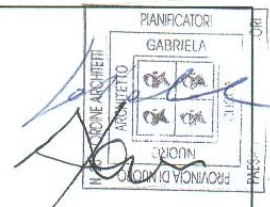
Geom. Mario Buttu

I PROGETTISTI

Arch. Gabriella Cucca

Ing. Antonello Sanna

Dott. Giovanni Calia



CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
ZONIZZAZIONE

In applicazione dell'art. 3 del Decreto dell'Assessore Regionale EE.LL., Finanze, Urbanistica 20.12.1983, n.2266/U, e per gli effetti di cui all'art. 17 della Legge 6.8.1967,n.765, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee, come individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

ZONA A - Centro storico

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

ZONA B - Completamento residenziale

Comprende le parti di territorio parzialmente edificate contigue e in diretto rapporto visuale con la zona A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.

Si articola in due sottozone: ZONA "B 1" definita di completamento residenziale "denso"

ZONA "B 2" definita di completamento residenziale "rado"

ZONA C - Espansione residenziale

Comprende le parti di territorio inedificate destinate a nuovi complessi residenziali.

Si articola in due sottozone: ZONA "C" definita di espansione residenziale "denso"

ZONA "C*" definita di espansione residenziale "rado"

ZONA D - Industriale, Artigianale, Commerciale

Comprende le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, distributiva.

ZONA E - Agricola

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

ZONA G - Servizi generali

Comprende le parti di territorio destinate a parco comunale.

ZONA H - Salvaguardia

Comprende le parti di territorio che rivestono particolare interesse per la collettività dal punto di vista paesaggistico, archeologico o a questi assimilabili.

Art. 2
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

La trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è regolata nelle varie zone omogenee, oltre che dalle norme del regolamento edilizio, dagli indici urbanistici ed edilizi così come definiti nei successivi articoli.

Art. 3

DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

3.1) -DENSITA' EDILIZIA

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

Il numero di abitanti insediabili è stato dedotto assumendo il parametro di 300 mc. ad abitante per le Zone B, di 250 per le Zone C, come evidenziato nella Relazione Generale e nelle relative tabelle.

La volumetria risultante viene ripartita nel modo seguente:

-70 % per la residenza;

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

-10 % per servizi pubblici;

3.2) -SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale l'edificazione si attua a mezzo di piano attuativo, essa è comprensiva delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità previste nel P.U.C. nonché delle aree e degli spazi ad uso pubblico già esistenti.

3.3) -SUPERFICIE FONDIARIA (area edificabile)

Si intende la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata, essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

-Le porzioni che per vincoli di legge e dello strumento urbanistico sono destinate ad uso o funzione di pubblico interesse (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico o privato);

-Le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;

Possono essere considerate aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento degli indici edilizi (volume e superficie coperta) risulti da convenzione regolarmente trascritta, e venga dimostrata la edificabilità residua.

Non possono essere aggregate porzioni di aree pertinenti a costruzioni eseguite o autorizzate, qualora la sottrazione di una parte di superficie, venga ad alterare gli indici e prescrizioni di zona previste per i fabbricati esistenti o autorizzati ricadenti su quell'area.

Ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni di cui sopra dovrà essere tenuta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una planimetria nella quale saranno indicate le aree relative a ciascun intervento edificatorio autorizzato. Nel caso di lotto confinante con un cortile comune, può essere considerata area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di atti pubblici o di convenzione tra i comproprietari interessati.

3.4) -INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Si intende il volume massimo costruibile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadro di superficie territoriale.

3.5) -INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Si intende il volume massimo costruibile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadro di superficie fondiaria (area edificabile), come definita al comma 3.3).

3.6) -INDICE DI COPERTURA

Si intende la percentuale massima di superficie copribile in rapporto alla superficie

fondiarìa (area edificabile), come definita al comma 3.3).

Art. 4 **DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

4.1) -SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Nelle zone omogenee dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie minima del lotto, quella di cui all'art.3, comma 3.3).

4.2) -SUPERFICIE COPERTA

E' la superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del piano di massima estensione dell'edificio delimitato dalle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti costituite da balconi aperti, pensiline, sporti di gronda e simili.

4.3) -ALTEZZA

L'altezza massima degli edifici non può superare nelle diverse zone omogenee quella fissata nelle presenti norme di attuazione.

L'altezza delle pareti esterne di un edificio, intendendo per parete ogni superficie con inclinazione superiore al 100%, è determinata dalla distanza misurata dal piano di sistemazione esterna dell'edificio, o dal piano stradale, alla linea di copertura definita come segue:

- dalla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura a terrazzo;
- dalla linea di gronda per le coperture a tetto con pendenza uguale o inferiore al 35 %;
- dalla linea corrispondente alla proiezione verticale dei due terzi del solaio inclinato nel caso di copertura con pendenza superiore al 35 %;

Quando la linea di terra e la linea di copertura non sono parallele, si considera la media delle altezze per ogni 12 metri di parete, fermo restando che l'altezza sul lato maggiore non può essere superiore di 2 metri all'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è determinata:

- come quota superiore, così come definito in precedenza;
- come quota inferiore dalla linea di terra ideale ottenuta collegando i due punti nel quale il piano della parete in ritiro incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano di raccordo tra due strade o sistemazioni esterne più vicine.

4.4) -VOLUME EDIFICABILE

Si intende il volume del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo e delle superfici coperte ma non tamponate limitatamente, per queste ultime, al 10% della superficie coperta di ogni singolo piano.

Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiario, il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti v'è aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. Ai soli fini del calcolo dei volumi l'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

I piani interrati o seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi anche annessi a locali commerciali, locali caldaie, autorimesse e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Nel caso di difficoltà interpretative sulle modalità di calcolo delle volumetrie degli

edifici si fa riferimento alle esemplificazioni contenute nella circolare dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20 marzo 1978, n.2/A.

4.5) -VOLUMI TECNICI

I volumi tecnici possono essere inseriti in aggiunta alle volumetrie consentite nelle diverse zone solo nel caso di documentata impossibilità di comprenderli nel complesso architettonico degli edifici.

Volumi tecnici potranno essere considerati i torrini-ascensore, i torrini vano scala al di sopra dell'ultimo solaio, eventuali locali accessori da inserire in edifici da ristrutturare sempre che siano riconducibili alle condizioni di cui al 1° comma.

Non sono considerati in alcun caso volumi tecnici i sottotetti od i locali seminterrati destinati comunque ad abitazione, depositi, stenditoi e locali di sgombero.

4.6) -NUMERO DEI PIANI

Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale/i piano/i in ritiro ed il piano seminterrato qualora abitabile e non rientrasse in una delle categorie escluse dal computo dei volumi di cui al punto 4.4).

4.7) -DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza misurata sulla retta orizzontale che individua il distacco minimo dell'edificio dalla linea del confine di proprietà, comprendendo nell'edificio anche i balconi aperti e chiusi e le scale qualora emergenti dal piano di sistemazione dell'area.

4.8) -DISTACCO TRA I FABBRICATI

E' la distanza misurata sulla retta orizzontale che individua il distacco minimo tra pareti di edifici antistanti, comprendendo negli edifici anche i balconi aperti e chiusi e le scale qualora emergenti dal piano di sistemazione dell'area.

4.9) -DISTACCO DAL CIGLIO STRADALE

E' la distanza misurata sulla retta orizzontale che individua il distacco minimo delle pareti dell'edificio prospiciente la strada, esclusi i balconi aperti e le pensiline, e il ciglio della strada.

Per ciglio strada si intende la linea della sede o piattaforma stradale, comprendente le sedi di transito veicolare e pedonale, ivi incluse le banchine quando transitabili, nonché le strutture di delimitazione quali parapetti e simili.

4.10) -DISTACCO DALL'ASSE STRADALE

E' la distanza misurata sulla retta orizzontale che individua il distacco minimo delle pareti dell'edificio prospiciente la strada, esclusi i balconi aperti e le pensiline, e l'asse della strada.

L'asse della strada si determina trovando il luogo dei punti medi dei segmenti di rette orizzontali che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e compresi tra questi lati. Se i lati non sono paralleli, si considerano rette facenti con questi angoli uguali. Nel caso di due strade in adiacenza si determina l'asse considerando la larghezza della sola strada adiacente l'area o l'edificio interessato.

CAPO II
DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE

Art. 5
ZONA "A" - Centro Storico

5.1) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

In questa zona l'edificazione si attua mediante Piano Particolareggiato.

5.2) -DESTINAZIONE D'USO:

Residenze e servizi connessi alle residenze, uffici pubblici, attività commerciali e artigianali non moleste nè inquinanti.

5.3) -INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO:

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a quello indicato nelle tabelle degli interventi allegate al Piano Particolareggiato.

5.4) -ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI:

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti intendendosi per circostanti gli edifici adiacenti l'area interessata e gli edifici che la fronteggiano su strade o piazze, salvo diversa disposizione dettata dalle tavole dei profili regolatori allegati al Piano Particolareggiato.

5.5) -DISTACCHI FRA GLI EDIFICI:

Nei casi di nuova costruzione o ampliamento la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt.3,00. Nel caso di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti.

E' consentita la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti per la medesima profondità edificata dal confinante.

5.6) -DISTACCHI DAI CONFINI:

Nel caso di nuova costruzione o ampliamento il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a due terzi dell'altezza del nuovo fabbricato con un minimo assoluto di mt.1,50.

Nel caso di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione il distacco minimo dai confini non potrà essere inferiore a quello preesistente.

L'edificazione sul confine anche di parti eccedenti quelle in aderenza è consentita solo sulla base di un progetto unico o di un atto unilaterale di assenso da parte del proprietario confinante, da presentarsi unitamente alla richiesta di concessione edilizia.

5.7) -TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI:

Per le tipologie edilizie e i materiali da impiegare nelle costruzioni, così come per le altre norme non indicate nel presente articolo valgono le disposizioni del Piano Particolareggiato.

5.8) -DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

In attesa dell'adozione del nuovo Piano Particolareggiato resta in vigore il Piano Particolareggiato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 in data 06.10.1989, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 11.08.1990, esecutiva per presa d'atto del CO.CI.CO di Nuoro, prot. n. 34388 dell' 11.09.1990.

Art. 6

ZONA " B 1" - Completamento residenziale denso

6.1) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

In questa zona l'edificabilità si attua mediante concessione diretta.

E' facoltà del Comune adottare il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, le cui norme di attuazione potranno imporre limiti di edificabilità, di distanze di altezze inferiori o superiori a quelli contenuti nelle presenti norme.

6.2) -DESTINAZIONE D'USO:

Residenze e servizi connessi alle residenze, uffici pubblici, attività commerciali e artigianali non moleste né inquinanti.

6.3) -INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO:

a)- Per le trasformazioni conservative mediante demolizione e ricostruzione totale o parziale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare quello preesistente anche se questo risulti superiore a quello consentito per le aree inedificate.

b)- Per le aree inedificate e per i completamenti di edifici esistenti non potrà essere superiore a 3,00 mc/mq.

6.4) -ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI:

Non potrà essere superiore a mt. 10,00.

6.5) -DISTACCHI FRA GLI EDIFICI:

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è fissata in mt. 8,00;

E' consentita la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti per la medesima profondità edificata dal confinante;

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a mt. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzo dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si potrà consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a quelle sopraindicate, purchè conformi alle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

6.6) -DISTACCHI DAI CONFINI:

Il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 4,00, salvo i casi di cui al punto precedente;

L'edificazione sul confine anche di parti eccedenti quelle in aderenza è consentita sulla base di un progetto unico o di un atto unilaterale di assenso da parte del proprietario confinante, da presentarsi unitamente alla richiesta di concessione edilizia.

6.7) -DISTACCO DALL'ASSE STRADALE:

Il distacco minimo dei fabbricati dall'asse stradale non deve essere inferiore a mt. 4,00.

E' fatta salva la possibilità di conservare gli allineamenti preesistenti, o di imporre, allineamenti a distanza inferiore o superiore a mt. 4,00 dall'asse stradale nei tratti di strada ricadenti in zone con tessuto urbano già definito e consolidato.

6.8) -SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

La superficie minima del lotto non dovrà essere inferiore a mq. 300, salvi i casi di aree contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire il lotto minimo richiesto.

6.9) -INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura è fissato in un massimo di 0,70 mq/mq.

6.10) -TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI:

Negli interventi di restauro, ricostruzione, ristrutturazione, nonché nei nuovi edifici, in particolare nelle zone prospicienti la zona A, si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali locali. Le case costruite in aderenza dovranno eseguirsi in modo da costituire possibilmente un unico volume architettonico ed in armonia con l'ambiente circostante.

Art. 7

ZONA "B 2" - Completamento residenziale rado

7.1) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona "B 1"

7.2) -DESTINAZIONE D'USO:

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona "B 1"

7.3) -INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO:

a)-Per le trasformazioni conservative mediante demolizione e ricostruzione totale o parziale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare quello preesistente anche se questo risulti superiore a quello consentito per le aree inedificate.

b)-Per le aree inedificate e per i completamenti di edifici esistenti non potrà essere superiore a 1,80 mc/mq.

7.4) -ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI:

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona "B 1"

7.5) -DISTACCHI FRA GLI EDIFICI:

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è fissata in mt. 8,00.

E' consentita la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti per la medesima profondità edificata dal confinante;

7.6) -DISTACCHI DAI CONFINI:

Il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 4,00;

L'edificazione sul confine anche di parti eccedenti quelle in aderenza è consentita sulla base di un progetto unico o di un atto unilaterale di assenso da parte del proprietario confinante, da presentarsi unitamente alla richiesta di concessione edilizia.

7.7) -DISTACCO DALL'ASSE STRADALE:

Il distacco minimo dei fabbricati dall'asse stradale non deve essere inferiore a mt. 4,00;

E' fatta salva la possibilità di conservare gli allineamenti preesistenti, o di imporre allineamenti a distanza superiore a mt. 4,00 nei tratti di strada ricadenti in zone particolari nelle quali l'edificazione preesistente è stata realizzata con distacco minimo dal ciglio strada di mt. 3,00.

7.8) -SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

La superficie minima del lotto non dovrà essere inferiore a mq. 300.

7.9) -INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura è fissato in un massimo di 0,50 mq/mq.

7.10) -TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI:

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona "B 1"

Art. 8

ZONA "C" - Espansione residenziale densa

8.1) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

L'edificabilità nella sottozona **C 1** si attua in base al vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n.167.

Nelle sottozone **C 2 - C 3 - C 4 - C 5 - C 6 - C 7** si attua a seguito di Piano di Lottizzazione Convenzionata, riferito alle singole sottozone individuate come unità minime di intervento nella cartografia del P.U.C.

I Piani di Lottizzazione potranno essere attuati mediante stralci funzionali convenzionabili separatamente.

8.2) -DESTINAZIONE D'USO:

Residenze e servizi connessi alle residenze

8.3) -DOTAZIONE MINIMA DI SPAZI PUBBLICI:

Dovrà essere assicurata integralmente la dotazione minima di 12 mq. per abitante insediabile, di cui all'art.6 del Decreto dell'Assessore Regionale EE.LL., Finanze, Urbanistica 20.12.1983, n.2266/U, così ripartiti:

S1)-Aree per l'istruzione (Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) **mq. 4,00/abitante**

S2)-Aree per attrezzature di interesse comune (Religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi, ecc.) **mq. 2.00/abitante**

S3)-Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade **mq. 5,00/abitante**

S4)-Aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alla superficie a parcheggio di cui all'art. 41 sexies della Legge 17.8.1942, n.1150, modificato con l'art.2, comma 2°, della Legge 24.3.1989, n.122) **mq. 1,00/abitante**

Il numero degli abitanti potenzialmente insediabili sarà calcolato, per quanto riguarda il dimensionamento degli standard minimi di spazi pubblici, nella misura di 1 abitante per ogni 100 mc. di edificazione pubblica o privata.

8.4) -INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 1,00 mc/mq.

8.5) -DISTANZE DALLE STRADE:

Nelle zone "C" ricadenti fuori dal centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade con possono essere inferiori a:

-a)- 30 metri per le strade di tipo A

-b)- 20 metri per le strade di tipo B

-c)- 10 metri per le strade di tipo C

-d)- 5 metri per le strade di tipo E

-e)- 5 metri per le strade di tipo F

Nelle zone "C" ricadenti all'interno del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade con possono essere inferiori a:

-a)- 30 metri per le strade di tipo A

-b)- 20 metri per le strade di tipo B

-c)- 10 metri per le strade di tipo C

-d)- 5 metri per le strade di tipo E

-e)- 5 metri per le strade di tipo F

Ai fini dell'applicazione della presente norma valgono le definizioni e la classificazione delle strade di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo Codice della Strada.

8.6) -DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

Gli altri indici urbanistici ed edilizi verranno dettati in sede di piano attuativo.

Sono fatte salve le disposizioni previste nei piani attuativi approvati o adottati riguardanti le sottozone C1-C6-C7

Art. 9

ZONA "C *" - Espansione residenziale rada

9.1) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

L'edificabilità nelle sottozone **C* 1 - C* 2 - C* 3** si attua a seguito di Piano di Lottizzazione Convenzionata, riferito alle singole sottozone individuate come unità minime di intervento nella cartografia del P.U.C.

I Piani di Lottizzazione potranno essere attuati mediante stralci funzionali convenzionabili separatamente.

9.2) -DESTINAZIONE D'USO:

Residenze e servizi connessi alle residenze.

9.3) -DOTAZIONE MINIMA DI SPAZI PUBBLICI:

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona "C"

9.4) -INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 0,70 mc/mq.

9.5) -DISTANZE DALLE STRADE:

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona "C"

9.6) -DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

Gli altri indici urbanistici ed edilizi verranno dettati in sede di piano attuativo.

Sono fatte salve le disposizioni previste nei piani attuativi approvati o adottati riguardanti la sottozona C* 2

Art. 10

ZONA "D" - Industriale, Artigianale, Commerciale

10.1) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

L'edificabilità nella zona D si attua a seguito di Piano di Lottizzazione Convenzionata.

L'unità minima di intervento per la predisposizione dei Piani Attuativi sarà riferita a singoli comparti funzionali delimitati dai confini di altre Zone omogenee, oppure dalla viabilità principale esistente che attraversa alcune porzioni della stessa Zona "D", e comunque su conforme indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I piani di lottizzazione potranno essere attuati mediante stralci funzionali convenzionabili separatamente.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di redigere un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n.865.

10.2) -DESTINAZIONE D'USO:

Fabbricati per attività artigianali, industriali, commerciali e assimilabili compreso l'eventuale alloggio per il custode, con esclusione delle MSV (medie strutture di vendita) e GSV (grandi strutture di vendita), così come definite al successivo Capo IV delle presenti Norme.

10.3) -DOTAZIONE MINIMA DI SPAZI PUBBLICI:

La superficie da destinare a spazio pubblico, attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie di intervento.

10.4) -INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura non potrà essere superiore a 0,50 mq/mq.

10.5) -SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

La superficie minima di ciascun lotto non dovrà essere inferiore a mq. 800.

10.6) -ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI:

Non potrà essere superiore a mt. 7,50

10.7) -NUMERO DEI PIANI:

Non è consentito costruire più di due piani fuori terra, compreso il seminterrato o eventuale piano in ritiro.

10.8) -DISTACCHI FRA GLI EDIFICI:

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è fissata in mt. 10,00.

10.9) -DISTACCHI DAI CONFINI:

Il distacco degli edifici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a mt. 5,00.

10.10) -DISTACCHI DAL CONFINE STRADALE:

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona "C"

Art. 11
ZONA "E" - Agricola

11.1) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

Concessione diretta

11.2) -INTERVENTI AMMISSIBILI:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;
- 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.
- e) impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponte radio, ripetitori e simili.
- f) fabbricati destinati alla residenza

11.3) -CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone:

E 1) Comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, nelle quali sono ammessi gli interventi con destinazione d'uso di cui alle lettere a) b) d) e) f) del comma 2;

E2) Comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nelle quali sono ammessi gli interventi con destinazione d'uso di cui alle lettere a) b) d) e) f) del comma 2;

E5) Comprende le aree marginali per attività agricole, le aree con pendenza superiore al 35%, le vette ed ai crinali nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. In queste aree sono ammessi gli interventi con destinazione d'uso di cui alle lettere a) b) c) e) f) del comma 2;

11.4) -INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO:

-0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)

-0.03 mc/mq per le residenze di cui alla lettera f)

-0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c)

-0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

-1.00 mc/mq per le opere di cui alla lettera e)

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice prescritto per i fabbricati 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 mt. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati o comunque con volumi superiori a 3.000 metri cubi, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali a norma dell'art. 4, ultimo comma, del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20/12/1983.

11.5) -SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:

ha 1.00 per le residenze di cui alla lettera f)

ha 3.00 per gli interventi di cui alla lettera b)

ha 0.50 per impianti serricoli, orticoli in pieno campo, vivaistici, viticoli e frutticoli intensivi;

ha 1.00 in tutti gli altri casi ad eccezione delle opere di cui alla lettera e) per le quali non è posto alcun limite di superficie;

Per gli interventi di cui alle lettere a) e c) l'unità di intervento è costituita dall'intera azienda agricola che può essere localizzata anche in ambiti territoriali discontinui.

Per gli interventi di cui alla lettera a) l'unità di intervento può comprendere la superficie delle aziende consorziate.

11.6) -DISTACCHI FRA GLI EDIFICI:

Il distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

E' consentita la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti per la medesima profondità edificata dal confinante;

11.7) -DISTACCHI DAI CONFINI:

Il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5,00.

L'edificazione sul confine anche di parti eccedenti quelle in aderenza è consentita sulla base di un progetto unico o di un atto unilaterale di assenso da parte del proprietario confinante, da presentarsi unitamente alla richiesta di concessione edilizia.

11.8) -NUMERO DEI PIANI:

Non è consentito costruire più di due piani fuori terra, compreso il piano seminterrato e l'eventuale piano in ritiro.

11.9) -DISTANZE DALLE STRADE:

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade con possono essere inferiori a:

- a)- 60 metri per le strade di tipo A
- b)- 40 metri per le strade di tipo B
- c)- 30 metri per le strade di tipo C
- d)- 20 metri per le strade di tipo E
- e)- 10 metri per le strade di tipo F

Ai fini dell'applicazione della presente norma valgono le definizioni e la classificazione delle strade di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo Codice della Strada.

11.10) -EDIFICI ESISTENTI:

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalle presenti normative per le zone agricole.

E' altresì consentita la demolizione e ricostruzione in loco degli edifici per inderogabile motivo di staticità o di tutela della pubblica incolumità con esclusione dei fabbricati sottoposti a vincolo monumentale o artistico.

La destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere modificata nel rispetto delle presenti normative per quanto attiene le volumetrie e le superfici minime.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto del nastro stradale vincolate come inedificabili nello strumento urbanistico, sono consentite 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 strettamente contenuto nei limiti indispensabili ad adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati a condizione che non comportino riduzione della distanza fra il fabbricato ed il nastro stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere ed anche nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima prescritta con il mantenimento delle destinazioni d'uso e nei limiti già descritti al primo capoverso.

11.11) -ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI:

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno mt. 50 dai confini di proprietà.

Detti fabbricati, se destinati ad allevamento di suini devono distare almeno mt. 500 dalle zone classificate A, B, C, F, G.

I fabbricati destinati ad allevamenti avicunicoli devono distare almeno mt. 300 dalle suddette zone territoriali.

I fabbricati destinati ad allevamenti bovini, ovi-caprini ed equini devono distare almeno mt. 200 dalle suddette zone territoriali.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere una superficie coperta non superiore al 50% di quella dell'area di pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agroindustriale possono essere ubicati nelle aree classificate agricole qualora gestiti da produttori agricoli che trattino prodotti locali, negli altri casi debbono essere localizzati nelle zone omogenee D.

Negli insediamenti di tipo agroindustriale il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse senza struttura muraria 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.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra per un'altezza non superiore in ogni caso a cm. 100, 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.

Ogni serra, purché volta alla protezione ed alla forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire il provvedimento autorizzativo, per gli interventi da eseguire nelle zone vincolate, prescritto nel "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42.

11.12) -AGRITURISMO:

E' consentito nelle zone E l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria di quella agricola 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.

Le aziende agrituristiche non possono superare il limite massimo di ospitalità pari a 12 camere e 20 posti letto nonché di 10 piazzole e 30 campeggiatori. 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 nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3,00.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore ad ha. 3 individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per un periodo di venti anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti a meno che questi non preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

11.13) -PUNTI DI RISTORO:

Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, da realizzarsi con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive o ricreative.

I punti di ristoro, non potranno essere ubicati a distanza inferiore a mt. 500 dai limiti delle zone omogenee classificate A, B, C, D. In presenza di particolari esigenze la predetta distanza potrà essere ridotta con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per i punti di ristoro deve essere di ha 3,00

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende anche attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata per il punto di ristoro deve essere aggiunta quella minima di ha. 3,00 relativa al fondo agricolo.

11.14) -DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

Le aree già definite agricole nei precedenti strumenti urbanistici e computate al fine di conseguire precedenti volumetrie edificatorie di qualunque tipo dovranno essere escluse dal conteggio delle superfici utili per determinare le nuove volumetrie e dal conteggio delle superfici minime necessarie ai fini edificatori.

Gli interventi edilizi ricadenti in zona "E", ubicati a distanza inferiore a 150 mt. dai monumenti o aree archeologiche come individuate nella cartografia del P.U.C., dovranno essere oggetto di specifico nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica. Il nulla-osta non è richiesto per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi.

Art. 12

ZONA "G" - Servizi Generali

12.1) -DESTINAZIONE D'USO:

Le aree comprese in questa zona sono destinate a parco comunale.

12.2) -STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

L'edificabilità in questa zona si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

12.3) -INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. con possibilità di incremento in sede di piano attuativo.

Art. 13

ZONA "H" - Salvaguardia

13.1) -INTERVENTI AMMESSI:

In queste zone è vietata l'edificazione, salvo possibilità di deroga limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici; dette opere in ogni caso dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

Sono ammessi inoltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di manufatti esistenti connessi con l'uso agricolo e zootecnico.

Gli interventi edilizi ricadenti in zona "H", ubicati a 150 mt. dai monumenti o aree archeologiche come individuate nella cartografia del P.U.C., dovranno essere oggetto di specifico nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica.

Il nulla-osta non è richiesto per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi.

13.2) -INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq. con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 14 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Art. 14

ZONE "S" - Aree per servizi pubblici

Le zone indicate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale con la sigla S.1 - S.2 - S.3 - S.4, sono destinate ad assicurare la dotazione minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, previste dalle vigenti norme regionali.

Le aree individuate hanno le seguenti specifiche destinazioni:

S1)-Aree per l'istruzione (Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);

S2)-Aree per attrezzature di interesse comune (Religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi, ecc.);

S3)-Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport ;

S4)-Aree per parcheggi pubblici

CAPO III
NORME E PROCEDURE PER LA DEFINIZIONE DELLA COMPATIBILITÀ
AMBIENTALE

Art. 15
DISPOSIZIONI GENERALI

Per gli strumenti urbanistici attuativi previsti per la Zona D, la procedura per la misurazione e verifica della compatibilità ambientale consisterà in uno *studio di compatibilità ambientale* da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani attuativi stessi, e da approvarsi con la procedura di tali Piani, consistente in linea generale nelle seguenti elaborazioni:

- a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c. indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con verifica della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);
- d. simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- e. documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- f. concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In dettaglio, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, lo studio di cui sopra corredato dai seguenti quadri illustrativi e di indagine:

1 - quadro di riferimento progettuale:

- 1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
- 1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche generali e specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
- 1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali,
- 1.4 - le ricadute e gli impatti economici ed occupazionali
- 1.5 - le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

2 - quadro di riferimento ambientale:

- 2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;
- 2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;
- 2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;

2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

3 - quadro di riferimento paesistico:

3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;

3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto 3.1.

3.3 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime, ed in particolare dimostrazione della effettiva compensazione degli impatti indotti con l'opera mediante contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli attraverso piantumazioni, schermature, mitigazioni etc.

Art. 16

CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE AMBIENTALE

Nessuna delle Zone "C" e "D" dovrà costituirsi come barriera ambientale aggiuntiva; al contrario, ciascuna di esse dovrà predisporre opportuni "corridoi", sotto forma di fasce verdi, alberature lungo gli assi stradali, continuità dei verdi interni ai lotti o accorpati, tipologia di recinzioni "filtrante", etc. La stesura dei Piani Attuativi dovrà rendere esplicito, in scala opportuna, il disegno previsto per tali elementi; lo *studio di compatibilità ambientale* potrà proporre alternative che garantiscano standard almeno equivalenti, o migliorativi, relativamente alle caratteristiche di potenzialità ambientale.

E' fatto obbligo in generale ai soggetti pubblici e privati di seguire, nell'esecuzione di interventi su:

- corsi d'acqua
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni

nonché i più aggiornati criteri di progettazione e salvaguardia ambientale, e comunque gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Urbanistico.

Si richiamano in particolare:

- *le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura vegetale dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento*
- *la ricostituzione di "corridoi ambientali" lungo gli assi stradali mediante filari alberati, inerbimento delle scarpate, costituzione di "dune alberate" di fiancheggiamento e mascheramento,*
- *l'obbligo di minimizzare gli impatti*
- *l'obbligo di provvedere a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi.*

Tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della *schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari.*

CAPO IV
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE
COMMERCIALE

Art. 17
OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme sono attuative degli Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica adottati, in attuazione del DPCM 6 ottobre 2000, con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n. 55/108 - Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art.31, comma 1, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, così come modificato dalla Delibera della Giunta Regionale del 28 maggio 2003, n° 15/35 (BURAS n° 28, del 19/09/03), che in seguito verranno sinteticamente chiamati “Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica”.

Esse, ai sensi dell’art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, si applicano agli esercizi di vendita al dettaglio.

Art. 18
DEFINIZIONI

Per le definizioni di:

- Superficie di vendita (SV);
- Esercizi 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. 114/99.

Per le definizioni di:

- MSV e GSV “Alimentari”;
- MSV e GSV “Non Alimentari”;
- MSV e GSV “Prevalentemente non Alimentari”;
- “Centri Commerciali urbani di Via o di Strada”;

si rinvia al punto 2 ed alla parte finale del punto 5.3.1.1 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Per le definizioni di:

- Posti auto ”PA”;
- Superficie di Parcheggio “SP”;
- Posti auto standard ”PA_{standard}”;
- Superficie di Parcheggio standard “SP_{standard}”;

si rinvia al punto 5.3.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Per la definizioni di:

- Superficie Pertinenziale di movimentazione “SP_{mov}”

si rinvia al punto 5.3.3. degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Art. 19

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;

è subordinato alla verifica dei criteri di compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune) di seguito riportati in forma di “*abaco delle compatibilità*”

Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV<=100 mq	ammissibili
	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli Misti (alimentari+Non Alimentari)	
	SV<=150 mq	ammissibili
	SV>150 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
Zona B	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	ammissibili
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
Zona C e Zona F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari e	
	SV<=1.500 mq	ammissibili
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV<=1.500 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV<=1.500 mq	ammissibili
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
Zona D e Zona G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	SV<=1.500 mq	ammissibili
	SV>1.500 mq	non ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV<=1.500 mq	ammissibili
	SV>1.500 mq	non ammissibili
	Esercizi singoli e centri commerciali prevalentemente o esclusivamente non alimentari	
	SV<=1.500 mq	ammissibili
SV>1.500 mq	non ammissibili	

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'“*abaco delle compatibilità*” valgono le precisazioni riportate al punto 5.3.1.1 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, così come modificato dalla Delibera della Giunta Regionale del 28 maggio 2003, n° 15/35 (BURAS n° 28, del 19/09/03).

Art. 20 CENTRI COMMERCIALI URBANI DI VIA O DI STRADA

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, e' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

Art. 21

PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA

A meno di specifiche ed ulteriori norme relative alla singola sottozona, o collegate all'uso previsto da norme specifiche, nelle zone B, C, D, G, per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, esclusi gli esercizi di vicinato, la dotazione minima per parcheggi ed aree per verde pubblico o di uso pubblico è di 80 mq/100 mq di Superficie lorda (Sl).

Per gli **esercizi di vendita al dettaglio**, disposti in tutte le zone, per il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali si deve fare riferimento a quanto più specificatamente stabilito per le varie tipologie di struttura di vendita dalla normativa di settore vigente. Nello specifico tale normativa è la Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n° 55/108, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, di accoglimento degli "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica" di cui al DPCM del 6/10/2000, pubblicato sulla G.U. n. 284 del 05/12/2000.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV o GSV;
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, di una MSV o GSV;

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela previsti dai punti 5.3.2, 5.3.2.1 e 5.3.2.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Art. 22

AREE DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento o l'ampliamento di una MSV o di una GSV è subordinato alle verifiche previste dal punto 5.3.3 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, relativamente alla dotazione di SP_{mov}.

Art. 23

PARAMETRAZIONE TRA "SV" e "SLP"

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme a 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) a destinazione d'uso commerciale corrisponde un valore di SV pari a 75 mq.

Art. 24
RICHIESTA DI APERTURA DI UNA "MSV" o "GSV"

Qualora ai fini dell'apertura, del trasferimento o dell'ampliamento di una MSV o GSV sia necessario il rilascio di apposita concessione od autorizzazione edilizia, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- 1) l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV o GSV;
- 2) la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, di una MSV o GSV;

è subordinato al positivo esito delle seguenti verifiche:

- 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;
- verifica della compatibilità ambientale.

Tali verifiche vanno effettuate nei casi e con le modalità previsti dai punti 5.4, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 e 5.4.4 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Le verifiche 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.

Art. 25
**RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E
DELL'AUTORIZZAZIONE DI APERTURA**

In attuazione dell'art. 6, comma 2 lett. d), del D.Lgs. 114/98, dell'art. 10, comma 8, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 e del punto 5.3.1.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, sono predisposte contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia e di autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

Art. 26
RINVIO AD ULTERIORI DECISIONI

In applicazione dell'art. 7, comma 1, del D.P.C.M. 6 ottobre 2000, in tutta la Zona "A" di Olzai, negli immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, ogni intervento riguardante la modifica degli affacci (aperture, vetrine, serramenti e infissi, insegne) dovrà essere sottoposto a specifica valutazione e approvazione da parte dei competenti organi comunali, tenuto conto del valore storico dell'immobile interessati e degli aspetti ambientali e di contesto.

I criteri di indirizzo, indicati nelle presenti norme ed in quelle da esse richiamate, hanno carattere vincolante sino a quando non si disponga diversamente con l'adozione di specifiche norme.

In tale momento, sulla base del modello di rete commerciale che si vorrà adottare, saranno rideterminati i criteri, riportati dalle presenti norme come di indirizzo e assunti come vincolanti, relativamente alla:

- 1) eliminazione delle specifiche limitazioni riferite alle MSV, costituite da esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari, nelle Zone A;
- 2) riduzione della dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela nelle zone B;
- 3) modifica degli standard per parcheggi pertinenziali per la clientela;
- 4) definizione di "alta dipendenza da auto" e media dipendenza da auto";
- 5) individuazione di un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP inferiore a 0,75;
- 6) individuazione di una soglia inferiore ai 100 posti auto per la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale;
- 7) individuazione di una soglia inferiore ai 100 posti auto per la verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

Art. 27

IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Il trasferimento, la modifica e la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti sono assoggettati alle prescrizioni allegate alla deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 05/12/2003, contenente "Linee guida per la razionalizzazione e l'ammodernamento delle reti distributive carburanti".

In presenza di richieste di installazione di nuovi impianti verrà apportata specifica variante al Piano Urbanistico Comunale nel rispetto delle predette prescrizioni.

INDICE

CAPO I		DISPOSIZIONI GENERALI		
Articolo	1	Zonizzazione	Pag.	1
"	2	Indici urbanistici ed edilizi	"	1
"	3	Definizione degli indici urbanistici	"	2
"	4	Definizione degli indici edilizi	"	3
CAPO II		DISPOSIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE		
Articolo	5	Zona "A" - Centro Storico	Pag.	5
"	6	Zona "B1" - Completamento residenziale denso	"	6
"	7	Zona "B2" - Completamento residenziale rado	"	7
"	8	Zona "C" - Espansione residenziale densa	"	8
"	9	Zona "C*" - Espansione residenziale rada	"	9
"	10	Zona "D" - Industriale, Artigianale, Commerciale	"	10
"	11	Zona "E" - Agricola	"	11
"	12	Zona "G" - Servizi Generali	"	14
"	13	Zona "H" - Salvaguardia	"	14
"	14	Zone "S" - Servizi Pubblici	"	15
CAPO III		NORME E PROCEDURE PER LA DEFINIZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE		
Articolo	15	Disposizioni generali	"	16
"	16	Criteri generali di progettazione ambientale	"	17
CAPO IV		CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE		
Articolo	17	Oggetto e campo di applicazione	"	18
"	18	Definizioni	"	18
"	19	Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali	"	19
"	20	Centri commerciali di via o di strada	"	20
"	21	Parcheggi pertinenziali per la clientela	"	20
"	22	Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci	"	20
"	23	Parametrazion tra "SV" e "SLP"	"	21
"	24	Richiesta di apertura di una "MSV" o "GSV"	"	21
"	25	Rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura	"	21
"	26	Rinvio ad ulteriori decisioni	"	21
"	27	Impianti distribuzione carburanti	"	22

COMUNE DI OLZAI

Provincia di Nuoro

La presente copia è conforme all'originale allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 27 in data 06/10/2005

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Antonio Maria Patteri