



# REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Comune di Aglientu

Piano Urbanistico Comunale

Norme tecniche di attuazione

PROGETTO  
Nova Urbs

## Indice

<b>TITOLO I – Disposizioni di carattere generale .....</b>	<b>4</b>
ART. 1	OGGETTO DELLE NORME..... 4
ART. 2	RINVIO A NORME E DISPOSIZIONI DI CARATTERE LEGISLATIVO..... 4
ART. 3	ABBREVIAZIONI..... 4
ART. 4	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PUC..... 5
ART. 5	ARTICOLAZIONE DELLE AREE ..... 6
ART. 6	PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PIANIFICATI DAL PUC..... 7
ART. 7	NORME URBANISTICHE PER IL SETTORE COMMERCIALE ..... 7
<b>TITOLO II – Elementi riportati negli elaborati grafici .....</b>	<b>8</b>
ART. 8	ELABORATO IX – ZONIZZAZIONE..... 8
ART. 9	ELABORATO X – INDICAZIONI PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO- AMBIENTALE ..... 8
ART. 10	ELABORATO XII – STUDIO DI INCIDENZA SUL PSIC DI MONTE RUSSU – CARTOGRAFIA.. 9
<b>TITOLO III – Disposizioni per la tutela paesaggistica e ambientale</b>	<b>10</b>
ART. 11	DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE ..... 10
ART. 12	DISPOSIZIONI PER LA FASCIA COSTIERA DEI 500 M DAL MARE ..... 12
<b>TITOLO IV – Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee .</b>	<b>13</b>
ART. 13	DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ..... 13
ART. 14	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A E B ..... 14
ART. 15	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C..... 15
ART. 16	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D ..... 17
ART. 17	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ..... 18
ART. 18	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F ..... 23
ART. 19	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G..... 26
ART. 20	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H – RISPETTO CIMITERIALE ..... 27
ART. 21	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H – RISPETTO BENI E MONUMENTI ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICO-CULTURALI..... 27
<b>TITOLO V – Disposizioni relative alle aree comprese nel perimetro del pSIC di Monte Russu.....</b>	<b>29</b>

ART. 22	DISPOSIZIONI DI CUI AL DPR 357/97 .....	29
ART. 23	CONSORZIO DI GESTIONE .....	31
ART. 24	DISPOSIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI ED I TITOLI ABILITATIVI DI INTERVENTI EDILIZI.....	31
<b>Appendice 1: stralci della D. G. 29/12/2000, n. 55/108.....</b>		<b>32</b>
<b>NORME RICHIAMATE NEL TESTO .....</b>		<b>43</b>

## TITOLO I – Disposizioni di carattere generale

### Art. 1 Oggetto delle norme

1. Le presenti norme tecniche individuano le modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Aglientu.

### Art. 2 Rinvio a norme e disposizioni di carattere legislativo

1. Le norme qui riportate sono specifiche del Piano Urbanistico Comunale di Aglientu e ad integrazione di quanto già stabilito dalle vigenti disposizioni di legge.
2. Per quanto non espressamente riportato nelle presenti norme, si rinvia alle norme e disposizioni di legge vigenti.

### Art. 3 Abbreviazioni

1. Le seguenti abbreviazioni sono utilizzate nelle presenti norme tecniche.
  - LR 45/1989  
Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e successive modifiche ed integrazioni.
  - DA 2266/U/83  
Decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica del 18 settembre 1983, n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" - (Decreto Floris).
  - DPGR 228/94  
Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le Zone Agricole".
  - DGR 55/108/2000  
Delibera della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, "Adozione degli atti di cui agli articoli 4, 5, comma 1, 11, 12, 13 e 14, D.P.C.M. 6 ottobre 2000 - 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. Indirizzi provvisori ai Comuni in materia di vendite di fine stagione (art. 15, commi 3 e 6, D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114).".
  - DPR 357/97  
Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna

selvatiche” e successive modificazioni e integrazioni (Decreto del Presidente della Repubblica 12 marzo 2003, n. 120)

- DLgs 490/99

Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell’articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352”

- PUC

Piano Urbanistico Comunale

- PdF

Piano di Fabbricazione del Comune di Aglientu adottato con delibera del Consiglio comunale n° 11 del 6 marzo 1981 ed approvato dall’Assessorato Regionale agli EE. LL. Finanze ed Urbanistica con decreto n° 1845/U del 23 dicembre 1981, così come modificato dalla Variante adottata con delibera del Consiglio comunale n° 7 del 23 marzo 1982 ed approvata dallo Assessorato Regionale agli EE. LL. Finanze ed Urbanistica con decreto n° 985/U del 5 luglio 1982.

- PP del Centro Urbano

Piano particolareggiato della zona B individuata nel PdF, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 31 gennaio 1983 ed approvato dall’Assessorato Regionale agli EE. LL. Finanze ed Urbanistica con decreto n° 798/U del 11 giugno 1984

- Residenziale

Destinazione d’uso per abitazione mono o pluri familiare

- Alberghiero

Destinazione d’uso per esercizi pubblici che offrono ospitalità al pubblico in uno o più stabili o parti di stabili e che possono comprendere servizi di ristorante, bar ed altri servizi funzionali alla funzione principale. Include alberghi, residence, residenze turistiche alberghiere e villaggi albergo.

- Servizi privati

Destinazione d’uso per servizi, anche di iniziativa privata, strettamente connessi con la residenza, anche stagionale, o per opere di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 4 Documenti di riferimento per l’attuazione del PUC**

1. Oltre alle presenti norme, costituiscono riferimento per l’attuazione del PUC i seguenti elaborati grafici:

- Elaborato IX – Zonizzazione

- Quadro A – Centro urbano di Aglientu (scala 1:2.000) - aggiornamento n° 3 del 21/04/04

- Quadro B – Territorio di Nord-Ovest (scala 1:10.000) - aggiornamento n° 2 del 21/04/04
  - Quadro C – Territorio di Nord-Est (scala 1:10.000) - aggiornamento n° 1 del 26/01/04
  - Quadro D – Territorio di Sud-Ovest (scala 1:10.000) - aggiornamento n° 1 del 26/01/04
  - Quadro E – Territorio di Sud-Est (scala 1:10.000) - aggiornamento n° 3 del 21/04/04
  - Elaborato X – Indicazioni per la verifica di compatibilità paesistico ambientale (scala 1:10.000) - aggiornamento n° 4 del 21/04/04
  - Elaborato XII – Studio d'incidenza sul pSIC di Monte Russu – Cartografia - aggiornamento n° 2 del 21/04/04
2. Le disposizioni delle presenti norme tecniche unitamente agli elementi contenuti nell'Elaborato IX costituiscono riferimento inderogabile per l'attuazione delle previsioni del PUC, in quanto non in contrasto con le disposizioni di legge vigenti al momento dell'attuazione stessa.
  3. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; in caso di contrasto tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevalgono le prescrizioni riportate alla scala più dettagliata.

#### Art. 5 Articolazione delle aree

1. Ai fini dell'applicazione delle norme urbanistiche stabilite dal PUC, dal DA 2266/U/83 e dal DPGR 228/94, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
  - zone territoriali omogenee;
  - gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio a servizio delle zone territoriali omogenee A e B;
  - aree destinate alla viabilità pubblica del centro urbano di Aglientu ed a quella extraurbana principale, con relative pertinenze.
2. La zona territoriale omogenea E è suddivisa in sottozona agricole.
3. All'interno delle zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art.19<sup>i</sup>, comma 1, lettera f), della LR 45/1989, sono individuate le aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria.

**Art. 6 Procedure amministrative per l'attuazione degli interventi pianificati dal PUC**

1. La procedura amministrativa da seguire per l'attuazione degli interventi pianificati dal PUC è stabilita dalle leggi vigenti al momento dell'attuazione stessa.
2. L'attuazione degli interventi pianificati dal PUC dovrà altresì rispettare le presenti norme tecniche in quanto non in contrasto con le leggi vigenti al momento dell'attuazione stessa.

**Art. 7 Norme urbanistiche per il settore commerciale**

1. Le norme stabilite dal DGR 55/108/2000 dovranno essere integralmente applicate in sede di attuazione del PUC, con la precisazione che la zona territoriale omogenea B è classificata ad alta dipendenza da auto ai sensi del punto 5.3.2.1<sup>ii</sup> di detta Delibera.
2. Al fine di agevolare l'applicazione degli indirizzi di cui al precedente comma, in Appendice 1 se ne riportano alcuni stralci con alcune note esplicative a piè di pagina.

## TITOLO II – Elementi riportati negli elaborati grafici

### Art. 8 Elaborato IX – Zonizzazione

1. L'elaborato individua in forma grafica:

- Il territorio comunale
- Le linee di distanza dalla costa dei 300 m, 500 m, 1000 m, 2000 m e 3000 m
- Il perimetro del Sito di Importanza Comunitaria di Monte Russu proposto con Decreto Ministeriale 3 aprile 2000 ai sensi della Direttiva 92/43/CEE (pSIC di Monte Russu – codice sito Natura 2000: ITB010006)
- I corsi d'acqua pubblici
- Le zone territoriali omogenee di cui al DA 2266/U/83
- Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio a servizio delle zone territoriali omogenee A e B di cui al DA 2266/U/83
- Le sottozone agricole di cui al comma 1<sup>iii</sup> dell'art. 8 del DPGR 228/94
- Le aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria
- Le infrastrutture pubbliche: strade, acquedotti, linee elettriche ad alta e media tensione
- I perimetri dei siti di tutela dei beni archeologici, artistici e storico-culturali

2. Nell'elaborato sono elencati i pubblici servizi pianificati in zona G.

3. L'Elaborato è suddiviso, per comodità di consultazione, in quattro quadri in scala 1:10000, la cui rispettiva posizione è desumibile dallo schema di unione presente su ciascuno di essi, ai quali si aggiunge un quadro di dettaglio in scala 1:2000 per il centro urbano di Aglientu.

### Art. 9 Elaborato X – Indicazioni per la verifica di compatibilità paesistico-ambientale

E' composto da un fascicolo che, per ciascuna zona interessata da nuovi insediamenti, riporta in scala 1:10.000:

- Stralci dell'Elaborato IX - Zonizzazione



- Stralci dell'Elaborato VI Tavola B - Aree per nuovi insediamenti <sup>(1)</sup>
- Fotografie aeree con l'indicazione delle aree per nuovi insediamenti <sup>(1)</sup>

### Art. 10 Elaborato XII – Studio di incidenza sul pSIC di Monte Russu – Cartografia

L'elaborato, in scala 1:10.000, riporta:

- a) il perimetro del pSIC di Monte Russu<sup>2</sup>;
- b) le zone F comprese, anche solo in parte, nel perimetro del pSIC di Monte Russu<sup>3</sup>;
- c) la localizzazione di massima delle aree per nuovi insediamenti comprese nel perimetro del pSIC<sup>4</sup>;
- d) principali habitat relativi al formulario standard "Natura 2000".

---

<sup>1</sup> Da tali indicazioni si potrà e dovrà derogare sulla base delle risultanze dello studio di compatibilità paesistica ed ambientale di maggior dettaglio da redigere in fase di attuazione laddove previsto dalle presenti norme.

<sup>2</sup> Il perimetro del pSIC è riportato nei seguenti elaborati del presente PUC

- Elaborato IX – Zonizzazione
  - Quadro B – Territorio di Nord-Ovest (scala 1:10.000)
  - Quadro C – Territorio di Nord-Est (scala 1:10.000)
- Elaborato X – Indicazioni per la verifica di compatibilità paesistico ambientale (scala 1:10.000)

<sup>3</sup> Le zone F comprese, anche solo in parte, nel perimetro del pSIC di Monte Russu sono individuate e riportate nei seguenti elaborati del presente PUC

- Elaborato IX – Zonizzazione
  - Quadro B – Territorio di Nord-Ovest (scala 1:10.000)
  - Quadro C – Territorio di Nord-Est (scala 1:10.000)

<sup>4</sup> La localizzazione di massima delle aree per nuovi insediamenti in zona F e D sono individuate e riportate nel seguente elaborato del presente PUC

- Elaborato X – Indicazioni per la verifica di compatibilità paesistico ambientale (scala 1:10.000)

## TITOLO III – Disposizioni per la tutela paesaggistica e ambientale

### Art. 11 Disposizioni relative all'intero territorio comunale

1. Per effetto del decreto ministeriale 29 ottobre 1964, *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di S. Francesco d'Aglientu (Sassari)*, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 35 del 10 febbraio 1965, nell'intero territorio comunale, i progetti delle opere di qualunque genere sono sottoposti al regime di autorizzazione preventiva di cui all'art. 151<sup>iv</sup> del Titolo II del DLgs 490/99, così come disciplinato dall'art. 34<sup>v</sup> della LR 45/1989.
2. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PUC<sup>vi</sup> dovranno essere corredati da un apposito studio che dimostri la piena compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi proposti.
3. In sede di attuazione di quanto previsto dal PUC, si dovranno comunque osservare i seguenti indirizzi di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione del territorio.
  - a. Si dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nell'Elaborato X relative all'area ove è localizzata la pianificazione e/o progettazione attuativa. Da tali indicazioni si potrà e dovrà derogare sulla base delle risultanze di apposito studio di compatibilità paesistica ed ambientale di maggior dettaglio redatto in fase di attuazione dal proponente l'intervento. E' facoltà del proponente l'intervento predisporre tale studio anche nei casi in cui esso non è obbligatorio ai sensi delle presenti norme.
  - b. E' obbligatoria la schermatura delle discariche, di depositi di rottami et similia.
  - c. Non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:
    - i. aree a forte pendenza in relazione alla natura geologica, pedologica e morfologica dei terreni;
    - ii. aree inondabili di fondo valle;
    - iii. aree in erosione o a forte rischio di erosione;
    - iv. aree lungo le linee di cresta, falesie.

- d. In relazione alla particolare geomorfologia dei luoghi dovrà essere posta la massima cura nella definizione e studio della clivometria onde ubicare l'intervento insediativo nelle aree con pendenze minori minimizzando in tal modo il rischio erosivo; una opportuna piantumazione con essenze autoctone contribuirà alla stabilizzazione dei suoli; i suoli liberi saranno sistemati a verde; gli edifici andranno collocati preferenzialmente lungo curve di livello con interposto verde di arredo.
- e. L'analisi delle esposizioni dovrà essere operata in dettaglio con l'individuazione dei coni di visuale con percezione paesistica molto favorevole, l'interposizione di quinte di verde autoctono contribuirà alla mitigazione dell'intervento.
- f. Dovranno essere rispettate le parti più elevate o che appaiono più elevate per occlusione delle visuali od a causa della percezione indeterminata delle forme di contorno.
- g. Nelle zone di cresta rispetto al mare, con esposizione visuale da punti caratteristici, gli interventi dovranno essere quantitativamente limitati; gli edifici dovranno essere costituiti dal solo piano terra, al più con un primo piano parziale, e dovranno essere disposti su curve di livello degradanti, con interposizione di verde di arredo verso il mare.
- h. Nelle incisioni su forme collinari di granito arenizzato con modesto spessore di ricoprimento andranno rispettati i compluvi di ruscellamento e risanate le eventuali parti erose con arredo naturale e vegetazione autoctona.
- i. Dovrà essere rispettata interamente l'area nella quale è presente una visuale libera, direzione nella quale è possibile la visione indisturbata su componenti rilevanti del paesaggio.
- j. Nelle aree con occlusione prodotta da forme naturali (in genere sommità di colline o costoni), le forme occludenti dovranno essere utilizzate come scenario di fondo degli insediamenti.
- k. La presenza di macigni granitici significativi dovrà portare al rispetto e integrazione dello stesso nella progettazione architettonica.

**Art. 12 Disposizioni per la fascia costiera dei 500 m dal mare**

1. Nella fascia costiera dei 500 metri dal mare i nuovi interventi consentiti sono esclusivamente quelli di realizzazione di attrezzature leggere amovibili e di servizi, anche stagionali, a supporto della balneazione.

## TITOLO IV – Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee

### Art. 13 Disposizioni comuni a tutte le zone territoriali omogenee

1. L'altezza massima di un fabbricato è definita come la maggiore delle differenze tra la quota di un punto del marciapiede o del terreno sistemato e quella della linea di gronda. La linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).
2. Ai fini della determinazione della densità edilizia, il computo dei volumi è effettuato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato. Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a m 2,40.
3. Nell'ambito dei siti di tutela dei beni e monumenti archeologici, artistici e storico-culturali, la realizzazione di nuovi manufatti e/o sbancamenti di terra,

spietramenti, bonifiche agrarie ed interventi simili è subordinata al nulla osta preventivo delle Soprintendenze territorialmente competenti sui beni e monumenti predetti. La richiesta di nulla osta deve essere inoltrata in copia anche al Comune. Il nulla osta o la comunicazione di eventuali prescrizioni e/o divieti devono essere notificati al richiedente ed in copia al Comune entro sessanta giorni dalla data della richiesta medesima. Trascorso tale termine, in assenza di nulla osta o di comunicazione di prescrizioni e/o divieti da parte della Soprintendenza, il nulla osta si intende concesso.

4. Di norma le strade di nuova lottizzazione saranno alberate, dotate di marciapiede su entrambi i lati e con sezione stradale non inferiore a 10 m. In sede di approvazione dello strumento di attuazione delle previsioni del PUC per specifiche ragioni di carattere funzionale e/o paesaggistico si potrà derogare da questa prescrizione.

#### **Art. 14 Disposizioni relative alla zone territoriali omogenee A e B**

1. La zona territoriale omogenea A è regolata dalle previsioni e disposizioni contenute nel PP del Centro Urbano, in quanto non in contrasto con le seguenti norme stabilite dal DA 2266/U/83 per le zone A:
  - a. per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona;
  - b. per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli

edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. La zona territoriale omogenea B è regolata dalle previsioni e disposizioni contenute nel PP del Centro Urbano.
3. Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio a servizio delle zone territoriali omogenee A e B sono individuati nell'Elaborato IX con una sigla che inizia con la lettera S.
4. La revisione delle previsioni di cui ai precedenti commi avviene mediante redazione di un nuovo piano particolareggiato esteso a tutte le aree in zona A e B ed agli spazi di cui al precedente comma, senza aumento della volumetria e del massimo indice fondiario già previsti nel PdF per la zona B delimitata dal PdF medesimo. In particolare la predetta volumetria è pari a 234.087 mc di residenziale e 66.882 mc di servizi privati, complessivamente nelle zone A e B, e 33.441 mc di servizi pubblici, negli spazi di cui al precedente comma.

#### **Art. 15 Disposizioni relative alla zona territoriale omogenea C**

1. La zona territoriale omogenea C, destinata agli insediamenti residenziali, è regolata dalle presenti norme tecniche e dalle previsioni e disposizioni contenute nei piani di lottizzazione convenzionati già approvati o adottati e non decaduti alla data di entrata in vigore del PUC o contenute nel vigente piano per l'edilizia economica e popolare.
2. Per ciascuna delle aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria in cui tale zona territoriale omogenea si articola, le previsioni del PUC si attuano mediante piano di lottizzazione convenzionato o piano per l'edilizia economica e popolare (art.21<sup>vi</sup>, comma 1, lettera b e lettera d, LR 45/1989).
3. Le predette aree sono individuate nell'Elaborato IX con una sigla alfanumerica che inizia con la lettera C seguite da un numero o da due numeri separati da una barra. In quest'ultimo caso, il primo numero individua l'area assoggettata a pianificazione attuativa unitaria ed il secondo le varie parti da cui l'area in oggetto è costituita.
4. In base a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3<sup>vii</sup> della legge regionale n. 20 del 1 luglio 1991, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità,

- per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
5. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone «A», le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone «A» predette. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
  6. E' obbligatorio il rispetto delle norme di cui al codice della strada vigente, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali. Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a m 6.
  7. Negli insediamenti residenziali deve essere assicurata la dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, di 12 mq per ogni 70 mc di volume realizzato. La superficie (S) complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato: a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: mq 4,00; b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: mq 2,00; c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 5,00; d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: mq 1,00.



8. Per ogni 70 mc di edilizia residenziale devono corrispondere 20 mc 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, etc..
9. Per ogni 70 mc di edilizia residenziale devono corrispondere 10 mc per servizi pubblici.
10. Per i nuovi interventi, compresi quelli che ripropongono lottizzazione decadute, devono essere osservati i seguenti limiti:
  - indice di fabbricabilità territoriale non maggiore di 1,0 mc/mq;
  - altezza degli edifici non maggiore di 9,6 m;
  - distanza minima degli edifici dal ciglio stradale in nessun caso inferiore a 5 m;
  - i fabbricati dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 75 per cento.

#### Art. 16 Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee D

1. Tali zone sono destinate a nuovi insediamenti artigianali e sono regolate dalle presenti norme tecniche.
2. Per ciascuna delle aree pianificate dal PUC, le previsioni si attuano mediante piano di lottizzazione convenzionato (art.21<sup>vi</sup>, comma 1, lettera b, LR 45/1989) esteso all'intera area.
3. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
4. E' obbligatorio il rispetto delle norme di cui al codice della strada vigente, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali. Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a m 6.

5. Nei nuovi insediamenti di carattere artigianale, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.
6. Per i nuovi interventi devono essere osservati i seguenti limiti:
  - altezza degli edifici non maggiore di 9.6 m;
  - i fabbricati dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 60 per cento.

#### Art. 17 Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee E

1. Nelle zone territoriali omogenee E, 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 del legno, si applicano le presenti norme tecniche.
2. Le zone territoriali omogenee E sono articolate nelle seguenti sottozone ai sensi del comma 1<sup>iii</sup> dell'art. 8 del DPGR 228/94:
  - E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
  - E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali. Le sottozone E4 sono individuate nell'Elaborato IX con una sigla alfanumerica che inizia con E4. seguita da un numero.

I seguenti commi, se non diversamente specificato, si applicano a entrambe le sottozone.
3. Sono ammesse le seguenti costruzioni: a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola 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 appresso normati; 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.
4. Per gli edifici diversi da quelli residenziali si applicano i seguenti indici massimi: 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma; 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma; 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1, 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.
  5. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalle presenti norme nonché, ad eccezione degli edifici soggetti al vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
  6. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi 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 A, B, C, F, G.
  7. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
  8. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
  9. 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. 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. Ogni serra purché volta alla protezione o

forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al DLgs 490/99.

10. Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al codice della strada vigente, 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 necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte 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, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti precedentemente stabiliti, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima stabilita.
11. 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; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.
12. Per quanto riguarda le nuove costruzioni destinate a residenza si dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - a) costruzioni completamente o in parte entro i 3000 m dalla costa
    - indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di 0,01 mc/mq;
    - altezza degli edifici non maggiore di 6,4 m;
    - distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a 15 m;
    - distanza degli edifici dal ciglio stradale non inferiore a 15 m;
    - superficie di intervento non inferiore a 30.000 mq.
  - b) costruzioni oltre i 3000 m dalla costa

- indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di 0,03 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore di 6,4 m;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a 10 m;
- distanza degli edifici dal ciglio stradale non inferiore a 10 m;
- superficie di intervento non inferiore a 10.000 mq.

### 13. Agriturismo

- a. È 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 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.
  - b. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.
  - c. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
14. Per i punti di ristoro di cui all'art.10<sup>viii</sup> del DPGR 228/94, indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, l'indice fondiario è fissato come segue: a) entro i 3000 m dal mare: 0,05 mc/mq; b) oltre i 3000 m dal mare: 0,1 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un 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.
15. Ai fini di quanto prescritto dal comma 5<sup>ix</sup> dell'art. 3 del DPGR 228/94, prima del rilascio della concessione edilizia, dovrà essere trasmesso al Comune

- un atto che attesti che i terreni sui quali è localizzato l'intervento saranno utilizzati ai fini edificatori ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e delle presenti norme tecniche di attuazione e che pertanto, a seguito del rilascio della concessione edilizia cui si fa menzione, non è consentito l'ulteriore loro utilizzo per addizionali interventi edificatori.
16. I nuovi edifici dovranno conformarsi ai caratteri formali delle costruzioni rurali tipiche locali e richiamare in particolare i caratteri tipici degli stazzi.
  17. Le costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potranno essere destinate a residenza o agriturismo.
  18. Gli interventi su edifici esistenti dovranno rispettarne i caratteri formali e le caratteristiche costruttive originarie. Nel caso di impossibilità ad ampliare la costruzione con una soluzione tecnica accettabile, per mancanza del rispetto delle distanze dai confini e tra corpi di fabbrica, ci si riferisce alle norme del codice civile.
  19. Per le costruzioni esistenti, nel caso di inadeguatezza dei servizi sanitari (bagno, cucina, etc.) sono ammessi ampliamenti sino ad un massimo di mq 13.
  20. Agli ampliamenti ed ai mutamenti di destinazione d'uso si applicano le stesse norme urbanistiche applicabili alle nuove costruzioni.
  21. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
  22. Per le abitazioni rurali, ubicate in una sottozona E4, la superficie minima di intervento è raggiungibile anche con accorpamento di suoli, non contigui, con superficie non inferiore a 1.000 mq. In tal caso, dovranno cedere al Comune aree nella misura di almeno 0,17 mq per mc di abitazione. Tali aree, da destinare a spazi pubblici di sosta per i veicoli o ad altri servizi pubblici, devono essere funzionali al centro rurale stesso ed accessibili dalla pubblica via. Per le abitazioni rurali così localizzate, l'indice fondiario riferito alla superficie minima di intervento è elevato fino a 0,03 mc/mq.
  23. Per ciascuna delle sottozone E4, ai sensi del comma 3<sup>x</sup> dell'art. 8 del DPGR 228/94, l'attuazione delle relative previsioni è subordinata alla redazione di un piano particolareggiato (art.21<sup>vi</sup>, comma 1, lettera a, LR 45/1989), che fissi anche le distanze dai confini del ciglio stradale, nonché l'indice fon-

rio massimo riferito ai singoli lotti ove sono ubicate le abitazioni nella misura non maggiore di 0,5 mc/mq.

#### Art. 18 Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee F

1. Le zone territoriali omogenee F, destinate agli insediamenti turistici, sono articolate in aree assoggettate a pianificazione attuativa unitaria mediante piano di lottizzazione convenzionato (art.21<sup>vi</sup>, comma 1, lettera b, LR 45/1989), nel rispetto delle norme stabilite dal DA 2266/U/83 per le zone territoriali omogenee F e di quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Le predette aree sono elencate nella “Tabella dei volumi delle aree in zona F assoggettate a pianificazione attuativa unitaria” più avanti riportata e sono individuate nell’Elaborato IX con una sigla alfanumerica che inizia con la lettera F seguita da un numero o da due numeri separati da un punto. In quest’ultimo caso, il primo numero individua l’ambito funzionale ed il secondo l’area assoggettata a pianificazione attuativa unitaria rientrante nel predetto ambito funzionale.
3. In base a quanto previsto dal comma 3 dell’art. 3<sup>vii</sup> della legge regionale n. 20 del 1 luglio 1991, uno o più proprietari di una delle aree sopra individuate, qualora dimostrino l’impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
4. Qualora entro tre anni dall’approvazione del PUC, i proprietari di tali aree non abbiano dato inizio all’attuazione di quanto previsto nel PUC, il Comune potrà dare corso alle previsioni del PUC stesso mediante piano particolareggiato (art.21<sup>vi</sup>, comma 1, lettera a, LR 45/1989).
5. I volumi consentiti in ciascuna area sono riportati nella già menzionata “Tabella dei volumi delle aree in zona F assoggettate a pianificazione attuativa unitaria” e sono articolati nelle destinazioni d’uso residenziale, alberghiero e servizi privati.

Tabella dei volumi delle aree in zona F assoggettate a pianificazione attuativa unitaria		
Sigla area	Volumi in mc	Prescrizioni

	Residenziale	Alberghiero	particolari
F1	166.415	0	
F2.1	18.000	0	
F2.2	0	8.000	
F2.3	0	1.500	
F3.1	6.000	30.000	
F3.2	0	6.000	
F3.3	4.000	0	
F3.4	13.000	15.000	
F3.5	0	15.000	
F4	12.947	5.548	
F5.1	0	3.000	
F5.2	0	5.000	
F5.3	0	3.839	
F5.4	0	1.000	
F5.5	0	2.500	i
F6.1	27.550	3.117	
F6.2	0	5.000	
F7.1	3.000	3.000	
F7.2	46.000	11.500	
F7.3	3.000	10.000	
F7.4	0	3.000	
F7.5	10.000	0	
F7.6	10.000	0	
F8.1	0	10.000	
F8.2	0	5.000	
F8.3	0	4.000	
F9	0	3.500	i
F10.1	0	9.000	
F10.2	0	28.000	
F10.3	0	9.000	
F11	0	25.000	
F12.1	0	3.000	ii
F12.2	8.000	60.000	ii
F12.3	0	35.000	ii
F12.4	0	28.000	ii
F13	0	25.000	
F14	0	16.000	
F15	10.000	15.000	
F16.1; F16.2	0	125.000	iii
F16.3	0	35.000	



Tabella dei volumi delle aree in zona F assoggettate a pianificazione attuativa unitaria			
Sigla area	Volumi in mc		Prescrizioni particolari
	Residenziale	Alberghiero	
F17.1	0	14.000	
F17.2	5.000	0	
F17.3	0	22.000	
F17.4	13.320	0	
F17.5	3.000	10.000	
F18	250.000	0	
F19.1	0	4.000	
F19.2	0	18.000	
F20.1	0	26.000	
F20.2	0	26.000	
F21	0	20.000	
F22	0	15.000	
F23	0	5.000	
F24.1	10.390	0	
F24.2	14.140	0	
F24.3	8.020	0	
F24.4	16.110	0	
F24.5	2.960	0	
F24.6	5.380	0	
F24.7	9.080	0	
F24.8	3.460	0	
F24.9	5.640	0	
F24.10	3.780	0	

Prescrizioni particolari

- i. Sono ammesse esclusivamente strutture al servizio del campeggio.
  - ii. Tutti i volumi in tabella devono essere localizzati a distanza maggiore di 2000 m dalla costa.
  - iii. Le aree denominate F16.1 ed F16.2 sono assoggettate, nel loro insieme, a pianificazione attuativa unitaria.
6. In sede di predisposizione del piano di lottizzazione, sono ammessi esclusivamente i seguenti mutamenti di destinazione d'uso:
- da residenziale ad alberghiero;
  - da residenziale a servizi privati;
  - da alberghiero a servizi privati.

7. La volumetria per servizi pubblici ammessa in ciascuna area assoggettata a pianificazione attuativa unitaria, da computarsi in sede di redazione del piano di lottizzazione, in nessun caso dovrà essere superiore a 1/5 della volumetria residenziale più 1/10 di quella alberghiera. Tali limiti massimi sono dimezzati per aree interamente o in parte localizzate entro i 2 km dal mare.
8. L'altezza degli edifici non dovrà essere maggiore di 9,6 m.
9. E' prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq.
10. I fabbricati dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
11. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
12. I piani di lottizzazione potranno essere estesi anche a più di una delle aree sopra elencate purché ricadenti nel medesimo ambito funzionale. In tal caso, ai fini della redazione del piano di lottizzazione le aree così accorpate sono considerate come una unica area. In particolare la distribuzione della volumetria tra l'una e l'altra delle aree accorpate potrà discostarsi da quella prevista nella predetta tabella, fermo restando i volumi complessivi.
13. Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.
14. Per gli interventi di lottizzazione su aree in parte rientranti nel perimetro del pSIC di Monte Russu, la cessione al Comune delle aree prevista dovrà preferenzialmente interessare le aree rientranti nel perimetro del pSIC di Monte Russu.

#### **Art. 19 Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee G**

1. Le previsioni relative alle aree in zona territoriale omogenea G sono attuate mediante piano particolareggiato esteso anche a porzioni dell'intera area.
2. I servizi pubblici pianificati in ciascuna area sono identificati nell'Elaborato IX.
3. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

4. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
5. Le attrezzature ubicate nell'area G4 sono a servizio dell'approdo turistico di Vignola di cui alla Delibera della Giunta Regionale 35/24/1983.

#### **Art. 20 Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee H – Rispetto cimiteriale**

1. In tali aree vigono le specifiche norme di legge di rispetto cimiteriale di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, al regolamento di polizia mortuaria approvato con Regio Decreto 21 dicembre 1942, n. 1880, alla legge 4 dicembre 1956, n. 1428, alla legge 17 ottobre 1957, n. 983, ed alla legge 13 marzo 1958, n. 296.
2. L'estensione di questa fascia è stata ridotta ai minimi di legge con apposito decreto del Medico Provinciale di Sassari, Prot. N° 1749/MP, del 13 giugno 1973, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale del 15 marzo 1973.
3. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.
4. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

#### **Art. 21 Disposizioni relative alle zone territoriali omogenee H – Rispetto beni e monumenti archeologici, artistici e storico-culturali**

1. Trattasi delle zone di rispetto assoluto dei beni e monumenti archeologici, artistici e storico culturali di varie età (nuragica, neolitica, medioevale, moderna e contemporanea).
2. In tali zone sono consentite solo attività di conservazione dello stato dei luoghi.
3. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, comunque strettamente connessi alla conservazione dei beni.
4. La realizzazione di nuovi manufatti e/o sbancamenti di terra, spietramenti, bonifiche agrarie ed interventi similari è subordinata al nulla osta preventivo

delle Soprintendenze territorialmente competenti sui beni e monumenti predetti. La richiesta di nulla osta deve essere inoltrata in copia anche al Comune. Il nulla osta o la comunicazione di eventuali prescrizioni e/o divieti devono essere notificati al richiedente ed in copia al Comune entro sessanta giorni dalla data della richiesta medesima. Trascorso tale termine, in assenza di nulla osta o di comunicazione di prescrizioni e/o divieti da parte della Soprintendenza, il nulla osta si intende concesso.

## TITOLO V – Disposizioni relative alle aree comprese nel perimetro del pSIC di Monte Russu

### Art. 22 Disposizioni di cui al DPR 357/97

1. Ai sensi dell'art. 5<sup>xi</sup>, comma 3, del DPR 357/97, in sede di attuazione delle previsioni del PUC, sono da sottoporre a valutazione di incidenza tutti gli interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel pSIC di Monte Russu, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi.
2. Ai fini della valutazione di incidenza, i proponenti di piani e interventi non finalizzati unicamente alla conservazione di specie e habitat del pSIC di Monte Russu, presentano uno studio volto ad individuare e valutare i principali effetti che il piano o l'intervento può avere sul sito stesso. Lo studio per la valutazione di incidenza deve essere redatto secondo gli indirizzi dell'allegato G al DPR 357/97. Tale allegato prevede che lo studio per la valutazione di incidenza debba contenere:
  - una descrizione dettagliata del piano o del progetto che faccia riferimento, in particolare, alla tipologia delle azioni e/o delle opere, alla dimensione, alla complementarietà con altri piani e/o progetti, all'uso delle risorse naturali, alla produzione di rifiuti, all'inquinamento e al disturbo ambientale, al rischio di incidenti per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate;
  - una analisi delle interferenze del piano o progetto col sistema ambientale di riferimento, che tenga in considerazione le componenti biotiche, abiotiche e le connessioni ecologiche. Nell'analisi delle interferenze, occorre prendere in considerazione la qualità, la capacità di rigenerazione delle risorse naturali e la capacità di carico dell'ambiente. Il dettaglio minimo di riferimento è quello del progetto CORINE Land Cover, che presenta una copertura del suolo in scala 1:100.000, fermo restando che la scala da adottare dovrà essere connessa con la dimensione del pSIC di Monte Russu, la tipologia di habitat e la eventuale popolazione da conservare.

3. Per i progetti già assoggettati alla procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), la valutazione d'incidenza viene ricompresa nella procedura di VIA (DPR 357/97, art. 5<sup>xi</sup>, comma 4). Di conseguenza, lo studio di impatto ambientale predisposto dal proponente dovrà contenere anche gli elementi sulla compatibilità fra progetto e finalità conservative del pSIC di Monte Russu in base agli indirizzi dell'allegato G.
4. Qualora, a seguito della valutazione di incidenza, un piano o un progetto risulti avere conseguenze negative sull'integrità del pSIC di Monte Russu (valutazione di incidenza negativa), si deve procedere a valutare le possibili alternative. In mancanza di soluzioni alternative, il piano o l'intervento può essere realizzato solo per motivi di rilevante interesse pubblico e con l'adozione di opportune misure compensative dandone comunicazione al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio (DPR 357/97, art. 5<sup>xi</sup>, comma 9).
5. La studio di cui al precedente comma 2 deve essere presentato unitamente al piano attuativo e deve specificare se tale valutazione dovrà essere approfondita in sede di redazione dei singoli progetti edilizi previsti dal piano attuativo stesso. Nella redazione di tale studio si dovranno evidenziare:
  - le eventuali soluzioni alternative alla localizzazione delle strutture, che rispondano ai criteri di conservazione dell'integrità del sito e delle sue funzioni ecologiche. In particolare, tali soluzioni devono essere volte a limitare:
    - la frammentazione degli habitat naturali di cui all'Elaborato XII, evitando la creazione di sotto aree e la realizzazione di barriere alla mobilità degli animali selvatici;
    - la asportazione di vegetazione conseguente alla localizzazione dei corpi di fabbrica, preferendo la presenza di radure e/o aree di minore pregio vegetazionale;
    - l'impatto visivo;
  - le misure compensative volte a migliorare l'habitat adiacente alle aree interessate dalle opere, in misura proporzionale alla perdita dovuta al progetto.

6. Nelle aree oggetto di piani attuativi già approvati prima dell'entrata in vigore del PUC, i titoli abilitativi dei singoli interventi edilizi dovranno essere corredati dalla valutazione di cui al precedente comma 1.

#### **Art. 23 Consorzio di gestione**

1. Tra i proprietari delle aree ricadenti all'interno del perimetro del pSIC di Monte Russu dovrà essere istituito un consorzio di gestione, avente per finalità la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche in accordo alla Direttiva 92/43/CEE e, in particolare, con quanto previsto dal DPR 120/2003.
2. Nelle convenzioni dei piani di lottizzazione od altro strumento attuativo delle previsioni del PUC, interessanti aree ricadenti all'interno del perimetro del pSIC di Monte Russu, dovrà essere riportato l'obbligo di partecipazione al predetto consorzio.
3. Gli interventi sul territorio e sul patrimonio edilizio all'interno del perimetro del pSIC di Monte Russu sono subordinati alla previa adesione dei proprietari degli immobili interessati dagli interventi stessi al predetto consorzio.
4. Il Consorzio di gestione dovrà in particolare curare lo sviluppo dei piani di gestione di cui al paragrafo 1 dell'articolo 6<sup>xi</sup> della Direttiva 92/43/CEE, nonché delle procedure per la elaborazione della valutazione di cui al DPR 120/2003.

#### **Art. 24 Disposizioni per i piani attuativi ed i titoli abilitativi di interventi edilizi**

1. Nei piani attuativi delle previsioni del PUC che interessano aree ricadenti all'interno del perimetro del pSIC di monte Russu dovrà essere data evidenza del rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo.
2. I titoli abilitativi di interventi edilizi ricadenti all'interno del perimetro del pSIC dovranno essere corredati dalla verifica del rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo.

## **Appendice 1: stralci della D. G. 29/12/2000, n. 55/108**

Stralci degli “Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 “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”.

*(Parte integrante della Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n. 55/108 pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 al Buras n. 6 del 19 febbraio 2001)*

### **Premessa agli stralci**

Al fine di agevolare l'applicazione degli indirizzi in epigrafe, di seguito se ne riportano alcuni stralci con alcune note esplicative a piè di pagina.

### **Stralci**

#### **2 Definizioni.**

Per le definizioni di 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. 114/98.

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 le 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 mq ovvero 300 mq nei comuni con meno di 10.000 residenti.



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

1) *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 al successivo punto 5.*

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

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:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426;
- b) 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 tre anni, la superficie alimentare utile ( $SV_{UTILE}$ ) è data dalla relazione:

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

- $SV_{ORIGINARIA}$  = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$  = n° 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).

2) *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 al punto 5.
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
  - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426,
  - b) 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 tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale ( $SV_{UTILE}$ ) è data dalla relazione:

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

- $SV_{ORIGINARIA}$  = Superficie di Vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$  = N° Giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

*Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), 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.

5 Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

5.3.1.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.

◆ Zone A

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) esclusivamente di:

- EV; è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Tabella 1<sup>5</sup> 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 A <sup>6</sup>	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		
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili	
	SV > 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari		
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili	
	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		
	1.500 ≤ SV ≤ 2.500 mq	ammissibili	
	SV < 1.500 ed SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari		
	non ammissibili (vincolante)		
Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)			
ammissibili			

<sup>5</sup> Viene riportata solo la parte applicabile e cioè quella relativa ai Comuni fino a 10.000 abitanti.

<sup>6</sup> Al di fuori delle zone A non ci sono edifici di pregio che si possono assimilare alle zone A.

*Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.*

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

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 etc) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

### 5.3.1.2 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, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

### 5.3.2 Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.

Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

#### 5.3.2.1 Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.

Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela<sup>7</sup>

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV <= 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e <= 1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV > 1.500 mq	Grandi Strutture di vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA>=0,12xSV and SP>=3xSV			
Zone C e F	Alta dipendenza da auto	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV		PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV	PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di vendita	Grandi Strutture di vendita
Zone C, D, F, G	Alta dipendenza da auto	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	
Zone A	Altre zone - Bassa dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,02xSV and SP>=0,5xSV	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP>=0		

SP = Superficie di Parcheggio	PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita
-------------------------------	-----------------	----------------------------

<sup>7</sup> I parametri di questa tabella sono incrementati rispetto agli analoghi riportati nel cosiddetto Decreto Floris (DA 2266/U/83).

### 5.3.3 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  $SV \leq 2.500$  mq, deve essere verificata la seguente relazione:  $SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48$  [mq]

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  $5 \times 10$  [ml].

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq,  $SP_{mov}$  deve essere comunque maggiore di 500 mq.

$SP_{mov}$  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  $SV \leq 600$  mq 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  $SP \geq SP_{standard} + 50$  [mq]
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

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

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq 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.

#### 5.3.4 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

#### 5.4 Verifica delle condizioni di compatibilità.<sup>8</sup>

Sono previsti tre 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;
- verifica della compatibilità ambientale.

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)].

---

<sup>8</sup> Tale verifica deve essere prodotta all'atto della richiesta di autorizzazione di apertura o ampliamento.



#### 5.4.1 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 GSV.

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

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto 5.3.2.

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" di cui al punto 4);
- 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.

#### 5.4.2 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 raccordate 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).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

#### 5.4.3 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 di vendita.

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.

#### 5.4.4 Verifica della compatibilità ambientale

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle Amministrazioni Provinciali e Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

## NORME RICHIAMATE NEL TESTO

<sup>i</sup> LR 45/1989 – Art. 19. La pianificazione comunale

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività del fabbisogno abitativo;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitamente alla pianificazione attuativa anche in accordo con il successivo punto i);
- g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- h) l'individuazione degli ambienti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale anche non vincolati dalla legge 1 giugno 1939, n°1089, e dalla legge 29 giugno 1939, n°1497;
- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

Il piano deve considerare l'intero territorio comunale, può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, di impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

<sup>ii</sup> DGR 55/108/2000 – 5.3.2.1. Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.

.....omissis.....

- per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del "livello di dipendenza (dell'attività di acquisto) dall'automobile"; le zone B ad "alta dipendenza da auto" ed a "media dipendenza da auto" sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20.000 residenti a kmq, come soglia che discrimina l'alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall'auto.

<sup>iii</sup> DPGR 228/94 – Art. 8, comma 1

Nella formazione di nuovi piani urbanistici comunali di revisione di quelli vigenti o mediante apposite variante, i Comuni tutelano le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola e rurale.

I comuni suddividono le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:

- E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5) aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

<sup>iv</sup> DLgs 490/99 – Articolo 151 – Alterazione dello stato dei luoghi - (Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 7; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 1 e 2 e comma 9, aggiunto dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431, art. 1).

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati a norma dell'articolo 140 o dell'articolo 144 o nelle categorie elencate all'articolo 146

non possono distruggerli né introdurvi modificazioni, che rechino pregiudizio a quel loro esteriore aspetto che è oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.

3. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni.

4. Le regioni danno immediata comunicazione delle autorizzazioni rilasciate alla competente soprintendenza, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione.

5. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 3, nei successivi trenta giorni è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione al Ministero che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata da triplice copia del progetto di realizzazione dei lavori e da tutta la relativa documentazione, è presentata alla competente soprintendenza e ne è data comunicazione alla Regione.

<sup>v</sup> LR 45/1989 – Art. 34 – Autorizzazioni

1. Le richieste di autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono esaminate e istruite dagli uffici provinciali previsti dal precedente articolo competenti per territorio entro sessanta giorni.

2. Le richieste e gli atti istruttori sono sottoposti all'esame della commissione di cui al precedente articolo che esprime voto consultivo.

<sup>vi</sup> LR 45/1989 – Art. 21. Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale o intercomunale sono:

- a) il piano particolareggiato;
- b) il piano di lottizzazione convenzionato;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi;
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

2. Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d), sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo precedente, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n°1150, 18 aprile 1962, n° 167, e 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

<sup>vii</sup> Legge Regionale 1 luglio 1991, n. 20 – Art. 3. Disposizioni per i piani attuativi

1. Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

2. Nelle zone omogenee A, prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno all'intero isolato.

3. Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

<sup>viii</sup> DPGR 228/94 – Art. 10, comma 1

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posto letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabili con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.

<sup>ix</sup> DPGR 228/94 – Art. 3, comma 5

I Comuni devono introdurre nel P.U.C. apposite norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole nello strumento urbanistico comunale, già computate per precedenti edificazioni. Con lo stesso strumento potrà essere normata la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima indicata.

<sup>x</sup> DPGR 228/94 – Art. 8, comma 3

All'interno delle zone E4) gli strumenti urbanistici provvedono a delimitare come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E) le aree interessate all'organizzazione di centri rurali, con la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza, anche stagionale.

<sup>xi</sup> DPR 357/ 1997 e successive modificazione e integrazioni – Art. 5 (Valutazione di incidenza)

1. Nella pianificazione e programmazione territoriale si deve tenere conto della valenza naturalistico-ambientale dei proposti siti di importanza comunitaria, dei siti di importanza comunitaria e delle zone speciali di conservazione.

2. I proponenti di piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti, predispongono, secondo i contenuti di cui all'allegato G, uno studio per individuare e valutare gli effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Gli atti di pianificazione territoriale da sottoporre alla valutazione di incidenza sono presentati, nel caso di piani di rilevanza nazionale, al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e, nel caso di piani di rilevanza regionale, interregionale, provinciale e comunale, alle regioni e alle province autonome competenti.

3. I proponenti di interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della valutazione di incidenza, uno studio volto ad individuare e valutare, secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G, i principali effetti che detti interventi possono avere sul proposto sito di importanza comunitaria, sul sito di importanza comunitaria o sulla zona speciale di conservazione, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi.

4. Per i progetti assoggettati a procedura di valutazione di impatto ambientale, ai sensi dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e del decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 210 del 7 settembre 1996, e successive modificazioni ed integrazioni, che interessano proposti siti di importanza comunitaria, siti di importanza comunitaria e zone speciali di conservazione, come definiti dal presente regolamento, la valutazione di incidenza è ricompresa nell'ambito della predetta procedura che, in tal caso, considera anche gli effetti diretti ed indiretti dei progetti sugli habitat e sulle specie per i quali detti siti e zone sono stati individuati. A tale fine lo studio di impatto ambientale predisposto dal proponente deve contenere gli elementi relativi alla compatibilità del progetto con le finalità conservative previste dal presente regolamento, facendo riferimento agli indirizzi di cui all'allegato G.

5. Ai fini della valutazione di incidenza dei piani e degli interventi di cui ai commi da 1 a 4, le regioni e le province autonome, per quanto di propria competenza, definiscono le modalità di presentazione dei relativi studi, individuano le autorità competenti alla verifica degli stessi, da effettuarsi secondo gli indirizzi di cui all'allegato G, i tempi per l'effettuazione della medesima verifica, nonché le modalità di partecipazione alle procedure nel caso di piani interregionali.

6. Fino alla individuazione dei tempi per l'effettuazione della verifica di cui al comma 5, le autorità di cui ai commi 2 e 5 effettuano la verifica stessa entro sessanta giorni dal ricevimento dello studio di cui ai commi 2, 3 e 4 e possono chiedere una sola volta integrazioni dello stesso ovvero possono indicare prescrizioni alle quali il proponente deve attenersi. Nel caso in cui le predette autorità chiedano integrazioni dello studio, il termine per la valutazione di incidenza decorre nuovamente dalla data in cui le integrazioni pervengono alle autorità medesime.

7. La valutazione di incidenza di piani o di interventi che interessano proposti siti di importanza comunitaria, siti di importanza comunitaria e zone speciali di conservazione ricadenti, interamente o parzialmente, in un'area naturale protetta nazionale, come definita dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, è effettuata sentito l'ente di gestione dell'area stessa.

8. L'autorità competente al rilascio dell'approvazione definitiva del piano o dell'intervento acquisisce preventivamente la valutazione di incidenza, eventualmente individuando modalità di consultazione del pubblico interessato dalla realizzazione degli stessi.

9. Qualora, nonostante le conclusioni negative della valutazione di incidenza sul sito ed in mancanza di soluzioni alternative possibili, il piano o l'intervento debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, inclusi motivi di natura sociale ed economica, le amministrazioni competenti adottano ogni misura compensativa necessaria per garantire la coerenza globale della rete "Natura 2000" e ne danno comunicazione al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio per le finalità di cui all'articolo 13.

10. Qualora nei siti ricadano tipi di habitat naturali e specie prioritari, il piano o l'intervento di cui sia stata valutata l'incidenza negativa sul sito di importanza comunitaria, può essere realizzato soltanto con riferimento ad esigenze connesse alla salute dell'uomo e alla sicurezza pubblica o ad esigenze di primaria importanza per l'ambiente, ovvero, previo parere della Commissione europea, per altri motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.".