



**PROGETTO DI COSTRUZIONE ED ESERCIZIO
DI UN IMPIANTO EOLICO DELLA POTENZA DI
99 MW DENOMINATO “OLVINDITTA” DA
REALIZZARSI NEL COMUNE DI ALA’ DEI
SARDI (SS) CON LE RELATIVE OPERE DI
CONNESSIONE ELETTRICHE**

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI

Rev. 0.0

Data: Novembre 2023

WIND006-RC10

Committente:

Repsol Alà Dei Sardi S.r.l.
Via Michele Mercati n. 39
00197 Roma (RM)
C.F. e P.IVA: 17089351005
PEC: repsolaladeisardi@pec.it

Progetto e sviluppo:

Queequeg Renewables, ltd
2nd Floor, the Works,
14 Turnham Green Terrace Mews,
W41QU London (UK)
Company number: 11780524
email: mail@quren.co.uk

Progettazione e SIA:

I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.



www.iatprogetti.it



PROGETTAZIONE:

I.A.T. Consulenza e Progetti S.r.l.

Ing. Giuseppe Frongia (Direttore Tecnico)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Ing. Giuseppe Frongia (Coordinatore e responsabile)

Ing. Marianna Barbarino

Ing. Enrica Batzella

Dott. Pian. Andrea Cappai

Ing. Paolo Desogus

Pian. Terr. Veronica Fais

Dott. Fabio Mancosu

Ing. Gianluca Melis

Dott. Fabrizio Murru

Ing. Andrea Onnis

Pian. Terr. Eleonora Re

Ing. Elisa Roych

Ing. Marco Utzeri

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE:

Verifiche strutturali: Ing. Gianfranco Corda

Aspetti geologici e geotecnici: Dott. Geol. Mauro Pompei

Aspetti faunistici: Dott. Nat. Maurizio Medda

Caratterizzazione pedologica: Agr. Dott. Nat. Nicola Manis

Acustica: Ing. Antonio Dedoni

Aspetti floristico-vegetazionali: Dott. Nat. Francesco Mascia

Aspetti archeologici: Dott. Luca Sanna

750000
17

AGGIORNATE IL 28/12/89 IN BASE ALLE
DISPOSIZIONI IMPARTITE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE
CON NOTA N° 4219 DEL 06/12/89

ING. ATTILIO SANNIO

STUDIO TECNICO - VIA GRAMSCI, 11 - TEL. 33.345 - 08100 NUORO

COMUNE DI BITTI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ALL.

NORME DI ATTUAZIONE

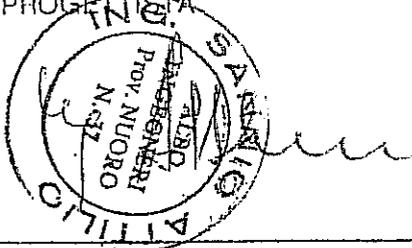
SCALA

DATA

AGG.

28 DIC. 1989

PROGETTISTA



COMMITTENTE

COMUNE DI BITTI

IL SINDACO

Dott. F. Lai

le

NORME DI ATTUAZIONE

ZONA A1

Gli edifici o le parti di isolati che rappresentano una particolare testimonianza dell'architettura caratteristica locale e sui quali, anche se vi siano state delle alterazioni di epoca recente, si intravede la possibilità di ottenere, attraverso un restauro conservativo da definirsi in fase progettuale, un ripristino delle caratteristiche storico-ambientali.

Tali restauri saranno realizzati od incentivati da parte dell'Amministrazione fermo restando che ciò che esiste non può essere demolito né casualmente modificato da parte dei privati. Ciò al fine di cautelarsi contro la altrimenti probabile scomparsa delle poche testimonianze pervenute ad oggi.

Indice fondiario: non dovrà essere superiore a quello preesistente relativo all'unità edilizia oggetto dell'intervento con esclusione di eventuali volumi tecnici indispensabili che sia impossibile reperire nell'ambito della volumetria esistente.

Altezze degli edifici: non dovrà essere superiore a quella preesistente.

Distanze fra gli edifici: non dovrà essere inferiore a quella preesistente.

ZONA A2

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

6-

In tali zone sono consentiti esclusivamente interventi di risanamento conservativo fino alla predisposizione di Piano Attuativo.

Indice fondiario: 1) 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 o del Piano di Recupero.

ZONA A3

L'area circostante il Santuario dell'Annunziata.

Per tale zona è in via di redazione un Piano Particolareggiato di intervento che stabilirà la valorizzazione ambientale e prevederà gli studi tipologici delle costruzioni integrative alle "CUMBISSIAS" esistenti e della chiesa.

ZONA B1

Le parti di territorio parzialmente edificate contigue e in diretto rapporto visuale con la zona A1 secondo la perimetrazione riportata in cartografia.

Indice fondiario: 1) per le trasformazioni conservative mediante demolizioni e ricostruzioni totali o parziali la densità fondiaria non deve superare quella preesistente relativa all'unità edilizia oggetto dell'intervento con esclusione di eventuali volumi tecnici indispensabili che sia documentatamente impossibile reperire nell'ambito della volumetria

6-

preesistente.

2) per le aree inedificate e per i completamenti non potrà essere superiore ai 3.00 mc/mq.

Potrà essere consentito un indice superiore solo previa predisposizione di piani attuativi (particolareggiati).

3) nel caso che l'intervento edilizio riguardi in parte una demolizione e ricostruzione ed in parte un terreno libero il volume consentito potrà essere determinato o con la somma delle volumetrie esistenti e di quelle di competenza delle aree libere oppure facendo riferimento esclusivamente all'indice foindiaro relativo alle aree libere calcolato sull'intera area.

Altezza 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. In ogni caso non si dovranno superare i 4 piani o l'altezza di ml. 12.00.

Distanza degli edifici: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8.00.

La distanza dal confine di proprietà dovrà essere di mt. 4.00.

La distanza dell'edificio dall'asse stradale dovrà essere di mt. 4.00.

E' consentito conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito anche se la distanza

tra p.f. è minore di mt. 8.00 e la distanza dal confine del lotto è inferiore a mt. 4.00.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00 nel caso di impossibilità a costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate e/o dai confini di proprietà comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può 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 distanze inferiori a mt. 8.00 purchè nel rispetto di quanto previsto dal R.E.

ZONA B2

Le parti del territorio parzialmente edificate secondo le perimetrazioni riportate in cartografia.

Indice fondiario: 1) per le aree inedificate non potrà essere superiore a mc/mq 3.:

- 2) per le demolizioni e ricostruzioni potrà essere consentito un indice superiore ai 3 mc. purchè non superi il 70% della volumetria preesistente.

Altezza degli edifici: non potrà essere superiore a quella degli edifici



preesistenti circostanti così come individuati nella zona A2 con un massimo di ml. 10.00 ed un numero di piani non superiori ai 3.

Distanza fra gli edifici: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8.00.

La distanza dal confine di proprietà dovrà essere di mt. 4.00.

La distanza dell'edificio dall'asse stradale dovrà essere di mt. 4.00.

E' consentito conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito anche se la distanza tra p.f. è minore di mt. 8.00 e la distanza dal confine del lotto è inferiore a mt. 4.00. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenuto in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e/o dai confini di proprietà comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può 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 luci dirette a distanze inferiori a mt. 8.00 purchè nel rispetto di quanto previsto dal R.E.

ZONA C

Le parti del territorio destinate a complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richieste per le zone B.

La parte di territorio così come individuata in cartografia. Per tale zona è resa obbligatoria la predisposizione di una lottizzazione convenzionata o di un P.P. redatti nel rispetto delle norme vigenti e delle seguenti prescrizioni.

Indice territoriale 1 mc/mq

Dotazione di spazi pubblici per abitante non inferiore a mq 12.00 riportati come previsto dal D.P.R.G. 01/08/77 n° 9743-271.

ZONA C167

La parte del territorio interessata dal P.P. già approvato è in via di attuazione per la quale vale la normativa contenuta nello stesso Piano.

ZONA D1A

La parte del territorio destinata ad insediamenti tipo artigianale così come individuata in cartografia, per tale zona è resa obbligatoria la predisposizione di una lottizzazione convenzionata o di un P.P. redatto nel rispetto delle norme vigenti e delle seguenti prescrizioni.

Indice territoriale 1 mc/mq.

E' consentita l'edificazione di un alloggio per il custode la cui

volumetria non sia superiore a mc 500.00.

la
* D.C.C. (M)
30-12-96

ZONA D1B

La parte di territorio destinata ad insediamenti tipo artigianale ^{COMMERZIALE *} così come individuata in cartografia, per tale zona è resa obbligatoria la predisposizione di una lottizzazione convenzionata o di un P.P. redatto nel rispetto delle norme vigenti e delle seguenti prescrizioni.

Indice territoriale 1 mc/mq.

E' consentita l'edificazione di un alloggio per il custode la cui volumetria non sia superiore a mc. 500.

Tenuto conto delle situazioni di fatto esistenti da diversi decenni, che coinvolgono anche costruzioni a carattere pubblico come il mattatoio comunale, il rispetto della distanza delle costruzioni dalla strada statale viene fissato in mt. 6.00

ZONA D2

La parte del territorio destinata ad insediamenti industriali sita in località SAN GIOVANNI così come individuata nella cartografia relativa agli insediamenti esistenti.

Indice territoriale 1 mc/mq.

In tale zona per le volumetrie esistenti sono concesse ristrutturazioni e/o cambi di destinazione d'uso sempre nel rispetto della destinazione a fini industriali purchè non venga alterata la volumetria esistente. I nuovi insediamenti saranno oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate.

ZONA E

Le parti del territorio non interessate dalle zone A-B-C-D-F-G.

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
- b) 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.
- c) 0.10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- d) 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Le opere di cui al punto c l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale previo nulla osta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Le opere di cui ai punti c) e d) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui, al punto c) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione del prodotto, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggi e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,20 mc/mq, è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni

6

dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessori Regionali competenti in materia agricola, programmazione, urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

ZONE S1 - S2 - S3 - S4 - SERVIZI GENERALI

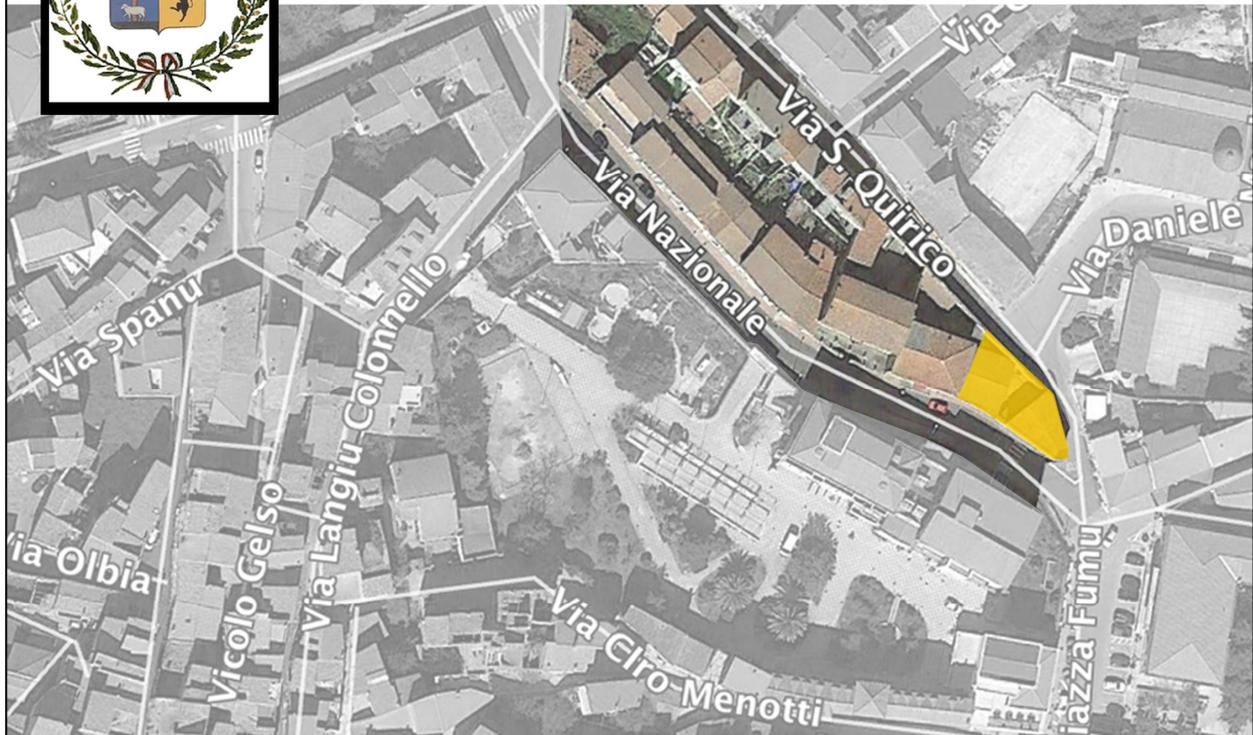
Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, parchi etc.

In dette zone è prevista l'attuazione di edifici di interesse pubblico previa la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.



COMUNE DI BUDDUSO'

PROVINCIA DI SASSARI



VARIANTE AL P.U.C.

Variante semplificata al Piano Urbanistico Comunale, approvato con Deliberazione del C.C. num. 84 del 19/11/2002, connessa alla realizzazione di un'opera pubblica ai sensi del art. 20, comma 9bis, punto 1 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.

ELABORATO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL P.U.C. VIGENTE

TAV. 06.0

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:

TECNICO:

ARCH. CRISTINA DESSOLE

COLLABORATRICE: GEOM.FRANCESCA ULERI

DATA: OTTOBRE 2018

Studio di Architettura Dessole - Via Lombardia 10, 07026 Olbia
tel: +39 333 2890479 - mail: cdessole@fiscali.it



COMUNE DI BUDDUSÒ

PROVINCIA DI SASSARI
Piazza Fumu - 07020 Buddusò
c.f. 81000470906 - p.iva 00131450900

AREA TECNICA PRODUTTIVA

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA - LL.PP. - AMBIENTE

Tel. 079/7159004-5 - Fax 079/716075

E-mail: lpp.budduso@virgilio.it



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N.30 DEL 19-05-2004)

CAPITOLO 1

DISCIPLINA URBANISTICA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 1

ZONIZZAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide l'intero territorio comunale nelle seguenti zone:

- A** - CENTRO STORICO
- B** - ZONA DI COMPLETAMENTO
- C** - ZONA DI ESPANSIONE
- D** - ZONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
- E2** - ZONE AGRICOLE DI PRIMARIA IMPORTANZA PRODUTTIVA
- E5** - ZONE AGRICOLE A VALENZA AMBIENTALE
- G** - ZONA DI ATTREZZATURE GENERALI
- H** - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE
- S** - ZONE DI SERVIZI PUBBLICI
- EC** - ZONE DI COLTIVAZIONI DELLE CAVE

ART. 2

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI

- 1) COSTRUZIONE** - Ai fini del presente regolamento per "*costruzione*" si intende:
 - a)** qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
 - b)** qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) FRONTE** - Per "*fronte*" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- 3) RICOSTRUZIONE** - Per "*ricostruzione*" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita.
- 4) AMPLIAMENTO** - Per "*ampliamento*" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 5) SOPRAELEVAZIONE** - Per "*sopraelevazione*" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 6) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** - Per "*ristrutturazione edilizia*" si intende il complesso degli interventi, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - Per "*ristrutturazione urbanistica*" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - Per "*restauro e risanamento conservativo*" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) MANUTENZIONE ORDINARIA - Per "*manutenzione ordinaria*" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

10) MANUTENZIONE STRAORDINARIA - Per "*manutenzione straordinaria*" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

11) "St" - SUPERFICIE TERRITORIALE - Per "*superficie territoriale*" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto delle strade statali, superstrade ed autostrade, o la superficie oggetto di un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

12) "It" - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq) - Per "*indice di fabbricabilità territoriale*" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

13) "Sf" - SUPERFICIE FONDIARIA (mq) - Per "*superficie fondiaria*", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa nei lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti oppure semplicemente aperte al pubblico o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria.

14) "If" - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq) - Per "*indice di fabbricabilità fondiario*" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

15) "Sm" - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq) - Per "*superficie minima del lotto*" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

16) "Su1" - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq) - Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

17) "Su2" - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq) - Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione

secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

18) "Rc" - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq) - Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

19) "Sc" - SUPERFICIE COPERTURA DI UN EDIFICIO (mq) - Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc..

20) "Sut" - SUPERFICIE UTILE (mq) - Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro interno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

21) "Su" - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq) - Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

22) "Snr" - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE / SERVIZI ACCESSORI - Si intende la superficie utile dei servizi accessori che riguarda:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

23) "V" - VOLUME DI UN EDIFICIO (mc) - Si intende il volume totale dell'edificio, compresi tutti i piani fuori terra ed interrati e comprese inoltre le eccedenze di verande coperte, logge e simili in misura superiore al 25% della superficie coperta misurata piano per piano.

24) "Vft" - VOLUME FUORI TERRA (mc):

1) Ai fini del calcolo dei volumi fuori terra e della conseguente densità edilizia viene assunta come altezza la distanza fra l'intradosso della gronda del tetto e la media dei piani di campagna naturali esistenti a monte e a valle, limitatamente a coperture aventi pendenze inferiori al 35%. In caso di pendenze maggiori verrà computato l'intero volume ottenuto moltiplicando la proiezione orizzontale del tetto per l'altezza sul colmo.

Nel caso di coperture piane, viene assunta come altezza la distanza fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la media fra i piani sopra citati.

Nelle zone "B" non partecipano al computo dei volumi i vani seminterrati, sistemati sotto la più alta sistemazione esterna, solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o attività commerciali o direzionali.

2) L'altezza è determinata per fabbricato o per porzione di esso la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 metri di lato.

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

4) I tetti sfalsati o con falde asimmetriche non determinano volumi (fermo restando il rispetto della pendenza del 30%) sempre che le due falde differiscano per meno di un quinto della lunghezza della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso della falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

25) "H" - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (m) - L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C.. Ai fini della definizione dell'altezza massima si misura la differenza di quota fra il punto d'intersezione di ciascuna parete a valle con la gronda del tetto o l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale nel caso di tetti a terrazza e il punto di intersezione fra la stessa parete a valle con la linea del terreno sistemato. Se il tetto ha una inclinazione superiore al 30% l'altezza precedentemente misurata deve essere incrementata dell'altezza del tetto fino al colmo.

26) "D" - DISTANZA DAI CONFINI (m) - Si intende il distacco tra la linea di confine e i fabbricati o fra questi e la viabilità. Essa va misurata dal corpo di fabbrica escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati aperti per almeno due lati, parti di gronda etc., purché tali aggetti non siano superiori ad 1 mt. In caso di sporgenze superiori, l'edificio dovrà essere arretrato.

27) "Ut" – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE – Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha)

28) "Uf" – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA – Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).

ART. 3

PRESCRIZIONI TIPO DELLE SINGOLE ZONE PREVISTE DAL P.U.C.

ZONA A: CENTRO STORICO

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Per tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Queste zone comprendono, come indicato nelle tavole di piano, il centro storico di Buddusò.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a)** residenza e accessori;
- b)** servizi sociali;
- c)** istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d)** associazioni o istituzioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e)** ristoranti, bar, locali;
- g)** commercio al dettaglio;
- h)** alberghi e pensioni;
- i)** garages di uso pubblico.

In caso di restauro, risanamento, ristrutturazione o ricostruzione sono consentite inoltre, limitatamente alle superfici utili rispettive esistenti alla data di adozione della presente Variante, le seguenti destinazioni:

- l)** artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- m)** attrezzature a carattere religioso;
- n)** teatri e cinematografi.

Il P.U.C. si attua per mezzo di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata di cui all'art.28 della L.457/78, che devono essere approvati entro 10 anni dalla pubblicazione della Variante stessa, con le procedure previste dalla L.1150/42 per i Piani Particolareggiati nell'ipotesi di incremento volumetrico o di superficie utile.

Fino all'entrata in vigore dei Piani di Recupero sono consentiti tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione, così come specificato nel regolamento edilizio.

Gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici saranno stabiliti dai Piani di recupero. Potranno consentirsi aumenti non superiori all'indice medio esistente al momento dell'adozione del presente Piano.

Non si computano agli effetti della cubatura i locali destinati ad impianti tecnologici e gli accessori ricavati nei sottotetti (volume compreso tra la falda inclinata e la linea orizzontale passante per l'estradosso del ultimo solaio).

Area per gli insediamenti storici (Tandalò)

(Norma cassata con provvedimento del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 331/DG del 08 luglio 2004)

In questa zona il P.U.C. si attua mediante Piano Particolareggiato di recupero delle presenze storiche esistenti. Fino all'entrata in vigore del P.P sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro conservativo, consolidamento strutturale e risanamento igienico-sanitario. Sono comunque consentiti tutti gli interventi normali dal Testo Unico dell'Edilizia e relativi alla zona specifica

ZONA B1: DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

a) DESTINAZIONE

In questa Zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

b) ATTUAZIONE

- concessioni dirette;
- piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78 e art 22 L.R.45/89.

c) DENSITA' EDILIZIA

- Densità fondiaria max 2,70 mc./mq.

d) DISTANZE

Trattandosi di zona di completamento con tessuto urbano già definito, in essa si applicano, qualunque sia la soluzione tecnica progettuale o senza necessità di deroga espressa, le deroghe alle distanze previste dall'art. 5 – “Zone B” - 4° comma - del Decreto 20.12.1983 N. 2266/U dell'Assessore regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica, con le seguenti modalità:

- *distanze dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore a m 8 dal confine; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; è consentito costruire ad una distanza minima di m 4 dal confine quale che sia la situazione edificatoria sul lotto contiguo; nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto confinante ricade in zona S; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile;*

Quando si tratti di strada urbana già definita su entrambi i lati, è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;

- distanze dalle aree G ed S: devono essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa specifica relativa alla zona confinante.

e) ALTEZZE:

L'altezza massima consentita è di m 15.00.

ZONA B2: DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

a) DESTINAZIONE

In questa Zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

- 1)- concessioni dirette;
- 2)- piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78 e art.22 L.R. 45/89;

c) DENSITA' EDILIZIA

- densità fondiaria max 2,50 mc/mq;

d) DISTANZE

E' prescritta la medesima normativa delle zone B1;

e) ALTEZZE

L'altezza massima consentita è di m 12.50.

ZONA B3: DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO

a) DESTINAZIONE

In questa Zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

- concessioni dirette;

- piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78 e art.22 L.R. 45/89;

c) DENSITA' EDILIZIA

- densità fondiaria max 2.50 mc/mq;

d) DISTANZE

E' prescritta la medesima normativa delle zone B1;

e) ALTEZZE

L'altezza massima consentita è di m 9.50

ZONA C*: DI ESPANSIONE (LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE GIA' ATTUATE).

Trattasi di lottizzazioni attuate che vengono riconfermate nella loro previsione originale.

a) DESTINAZIONE

Sono ammesse tutte le destinazioni previste dai P.L.

b) NORME DI ATTUAZIONE

Valgono le norme previste nel P.L.

c) DENSITA' EDILIZIA

Valgono le norme previste nel P.L.

d) STANDARD

Valgono le norme previste nel P.L.

e) ALTEZZE

Valgono le altezze massime previste nel P.L.

ZONA C1: DI EPANSIONE ESTENSIVA

a) DESTINAZIONE

In questa Zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse le attività industriali ed artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

Piani di lottizzazione convenzionati.

c) NORME DI ATTUAZIONE

- comparto minimo di lottizzazione 5000 mq;

- lotto minimo 500 mq;

d) DENSITA' EDILIZIA

densità territoriale max 0,8 mc/mq.

e) STANDARDS

Le aree da cedere al Comune, dovranno essere pari a 12 mq/Ab (esclusa la viabilità)

Salvo diverse richieste del Comune la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:

1) istruzione	4,5%
2) attrezzature di interesse comune	3,0%
3) aree attrezzate	3,5%

- 4) parcheggi 1,0%
- f) ALTEZZE**
L'altezza massima consentita è di m 7,50.

ZONE C2: ESPANSIONE RESIDENZIALE PUBBLICA

Trattasi di aree per l'edilizia economica e popolare già sottoposte a piano particolareggiato ai sensi della legge n. 167 del 18.4.1962. Valgono le prescrizioni previste dal piano di zona.

ZONE S: (AREE PER SERVIZI)

a) DESTINAZIONE

Servizi pubblici.

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta.

c) DENSITA' EDILIZIA

Indice fondiario max della zona pari a 0,5 mc/mq

d) DISTANZE

Ferma restando la possibilità di costruire in aderenza dovranno essere rispettati i seguenti distacchi minimi:

- m 10 fra pareti di edifici prospicienti;
- m 5 dai confini.

e) ALTEZZE

Altezza massima m 12,5 nelle aree di pertinenza delle zone B1;

Altezza massima m 9,50 in tutte le altre zone.

f) NORME VARIE

Dette norme (esclusa la destinazione) potranno essere derogate. Tutti gli interventi dovranno essere conformi alla specifica normativa, dell'erigenda opera.

Queste norme dovranno essere applicate anche agli interventi localizzati nelle aree pubbliche delle zone di espansione.

ZONA G: PER SERVIZI E ATTREZZATURE GENERALI

a) DESTINAZIONE

Saranno consentite attrezzature generali sportive, ricreative e per lo svago ivi comprese strutture ricettive e commerciali.

b) ATTUAZIONE

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

ZONA H: FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

a) DESTINAZIONE

Fascia di rispetto di inedificabilità assoluta.

b) ATTUAZIONE

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq.

ZONE D: ZONA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE (ESISTENTI)

a) DESTINAZIONE

Nuovi o ampliamenti di insediamenti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilabili con annessa casa per il custode;

b) ATTUAZIONE

Piano intermedio di iniziativa privata, per ampliamenti si dovranno osservare i dettati di cui all'art. 3 L.R. 20/91.

c) DENSITA' EDILIZIA

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,70$ mq/mq.

d) PARCHEGGI

All'interno del lotto dovranno essere destinati almeno il 15% delle aree a parcheggi, esclusa la viabilità;

e) DISTANZE

Le distanze dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m 5, le distanze fra edifici non dovranno essere inferiori a m 10.

f) ALTEZZA

Altezza massima m. 9,50;

Nelle zone D di fatto esistenti e nelle quali è stata utilizzata la volumetria ammissibile è consentito, con concessione diretta, un incremento della volumetria in ragione del 30% della volumetria edificabile. In questa quota può essere prevista anche la casa del custode nel caso in cui ne sia sprovvista.

ZONE D: ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

a) DESTINAZIONE

Insedimenti produttivi, artigianali, commerciali o ad essi assimilabili con annessa casa per il custode;

b) ATTUAZIONE

Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) ex legge 865/71, nel comparto individuata nella tavola di zonizzazione del centro urbano;

c) DENSITA' EDILIZIA

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq;

d) RAPPORTO DI COPERTURA

Indice di copertura max 60%

e) STANDARD

Il piano dovrà riservare, in base all'art.3 L.R. 20/91, superfici da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (esclusa la sede viaria) in misura non inferiore al 30% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 10 mt di larghezza;

f) DISTANZE

Le distanze dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m 5, le distanze fra edifici non dovranno essere inferiori a m 10.

g) ALTEZZA

Altezza massima m. 9,50;

ZONE Sc: STANDARD PREFERENZIALI DI CESSIONE

a) DESTINAZIONE

Trattasi di aree destinate ad essere cedute gratuitamente al comune al momento della stipula della convenzione di lottizzazione;

b) ATTUAZIONE

Queste aree sono parte integrante ad indispensabili per la progettazione della lottizzazione, essendo all'interno del comparto di lottizzazione;

c) DENSITA' EDILIZIA

Queste aree avranno lo stesso indice del comparto di lottizzazione di cui fanno parte. In queste aree non potranno essere effettuati interventi edificatori privati.

Le aree da cedere al Comune, dovranno essere pari a 12 mq/Ab. Relativamente alle aree di cessione preferenziale queste dovranno essere per prime cedute comunque al Comune anche se di entità superiore a 12 mq/Ab

ZONE Ec: ZONA DI COLTIVAZIONE DELLE CAVE

(Norma cassata con provvedimento del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 331/DG del 08 luglio 2004)

a) DESTINAZIONE

Queste aree sono destinati ad attrezzature ed impianti connessi con le attività di cava;

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

Indice di utilizzazione territoriale 0,5 mq/mq;

d) RAPPORTO DI COPERTURA

Indice di copertura max 10%

e) STANDARD

Dovranno essere riservati spazi a verde e parcheggi in misura non inferiore al 30% dell'intera superficie. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 10 mt di larghezza;

f) DISTANZE

Le distanze dai confini non dovranno essere inferiori a mt. 10, mentre quelle dalle strade non dovranno essere inferiori a m.5;

g) ALTEZZA

Altezza massima mt. 9,50;

h) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

All'interno del comparto è ammesso l'uso residenziale limitatamente alla custodia ed in misura strettamente funzionale alle necessità aziendali. Le attività di cava, di coltivazione e di discarica nonché tutte le attività connesse con la produzione, lo stoccaggio e la commercializzazione (ove previste nell'area) dovranno essere sottoposte alle norme di cui alla Legge Regionale n° 30 del 07.06.1989 ed ai successivi adeguamenti ed integrazioni.

Per gli edifici e gli stabilimenti esistenti alla data di adozione del PUC valgono le norme relative alla zona di attività produttive relative alle sole aree di pertinenza degli edifici.

La perimetrazione dovrà essere verificata sulla base della effettiva funzionalità delle aree di servizio connesse con gli edifici.

Detta norma va estesa a tutte le cave esistenti del territorio comunale regolarmente censite o che abbiano i requisiti per il censimento di cui all'art. 4 della Legge Regionale n° 30 del 07.06.1989.

Si definisce, in via provvisoria, area di pertinenza quella adiacente e contigua agli edifici connessi alla produzione (e regolarmente autorizzati) e che non disti oltre mt. 50 dal perimetro dello stabilimento.

ART. 4

DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE

1) DISTANZE: le distanze vanno misurate sempre ed in ogni caso rispetto al fronte degli edifici stessi.

2) STRADE: quando non espressamente specificato le strade di nuova apertura non dovranno essere mai inferiori a m.10; nelle zone di espansione, nelle zone turistiche "F" tale dimensione minima è ridotta a mt.8, salvo particolari casi in cui puo' essere derogata una larghezza inferiore qualora lo studio globale del sistema viario preveda attraverso una separazione della viabilità che garantisca adeguata funzionalità.

3) PARCHEGGI: Nei nuovi insediamenti a carattere residenziale e nelle aree di pertinenza, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione e comunque tali da garantire un posto macchina effettivo per ciascun appartamento.

Per le altre destinazioni la quantità suddetta va incrementata come segue:

- a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Al fine di acquisire al patrimonio pubblico aree destinate a servizi o ad attrezzature pubbliche e comunque necessarie alla attuazione dei piani esecutivi l'Amministrazione Comunale può procedere alla permuta di aree private (da acquisire) con corrispondenti aree ubicate in altre zone con destinazione residenziale o per attrezzature comunitarie o sportive, i cui valori siano equivalenti.

4) Per le nuove attività commerciali si deve fare riferimento alla normativa specifica di cui alla delibera di giunta regionale n° 55/108 del 2000

ART. 5

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

1) Significato di lottizzazioni.

Sono lottizzazioni di terreno in zone di espansione le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

2) Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.

I contratti di compra vendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

3) Redazione dei progetti di lottizzazione.

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

4) Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendo lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dell'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Comune progetti di piani attuativi, con l'impegno di attuarli, anche per sub-comparti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

b) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche le zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del piano stesso;

c) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e datata delle principali quote planimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

e) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessate dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

g) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

h) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

5) Contenuto delle convenzioni.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici, e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

6) Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 60 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio Comunale.

Espletate tutte le procedure previste dalla citata legge per l'adozione ed approvazione secondo le procedure previste dall'art.20 della L.R. n.45 del 22.12.1989, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

7) Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.

Divieto di compensazione. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

8) Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Regolamento Edilizio.

9) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

10) Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni, eventualmente prorogabile per motivi indipendenti dalla volontà del Lottizzante.

11) Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio.

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, sono tenuti a presentare al Comune il progetto al piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa vigente, dall'approvazione del programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, o in assenza del medesimo il Comune può invitare i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 120 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica.

In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha la facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite precedentemente.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che ne abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

Non si potrà procedere al rilascio delle concessioni nel piano di lottizzazione non sia stata eseguita totalmente la rete fognaria

ART. 6

AREE E MONUMENTI ARCHEOLOGICI

Sono sottoposti alla tutela del P.U.C. i monumenti archeologici individuati nelle tavole con le relative aree di rispetto. Queste sono aree di rispetto, all'interno delle quali non sono consentite alterazioni dello stato dei luoghi anche minime, senza il previo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica per la provincia di Sassari, che verrà rilasciato secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

I monumenti sono intangibili.

Eventuali giacimenti archeologici che venissero alla luce sono comunque sottoposti alle normative vigenti in materia.

Le presenti norme di salvaguardia non sostituiscono ma integrano ed ampliano eventuali vincoli già esistenti nel patrimonio archeologico.

Qualora per la realizzazione di opere in aree archeologiche fosse necessario realizzare scavi preventivi, dipendentemente dalla Soprintendenza Archeologica, il costo degli stessi potrà essere a carico dei richiedenti la concessione edilizia o altra autorizzazione; nel caso in cui si tratti di intervento di iniziativa di soggetti pubblici il costo dello scavo graverà integralmente nel soggetto stesso.

La presente normativa si applica nei confronti di qualsiasi soggetto privato o pubblico ivi compresa l'Amministrazione Comunale.

ART. 7

ACCORDI DI PROGRAMMA

Al fine di consentire la corretta attuazione (dello strumento urbanistico) dei principi di sviluppo economico sociale e tutela del territorio sui quali è fondato il P.U.C., il Sindaco, ove lo ritenga necessario e fatte salve le competenze del consiglio comunale, può avviare, condurre e concludere accordi con i soggetti interessati.

ART.8

ZONE AGRICOLE

(Attuazione Art. 8 L.R. 45/89)

La presente normativa, conformemente alla direttiva per le zone agricole approvata dal Consiglio Regionale in data 13.4.1994, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio classificato "E"-agricolo del Comune e persegue le seguenti finalità:

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

8.1 LE ZONE AGRICOLE

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

8.2 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1) Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a)** fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b)** fabbricati per agriturismo, così come normati dal successivo art.8;

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.

2) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento, nelle diverse sottozone è la seguente:

E2 : ha. 1.00 (ettari uno);

E5 : ha. 5 (ettari cinque)

8.3 RESTAURO E AMPLIAMENTO

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2) E' consentita la modifica della destinazione d'uso da agricola ad abitativa, previa richiesta di concessione edilizia ai sensi della Legge 10/77 e della L.R. 23/85.

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

8.4. ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

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

2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4) E' consentito l'ampliamento di preesistenti insediamenti produttivi agro-industriali condotti da cooperative e/o da associazioni di produttori agricoli.

5) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonchè di impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

8.5 EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1° aprile 1968, n°1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, 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.

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

3) 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 di cui al primo comma dell'art.4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.3.

8.6 SMALTIMENTO DEI REFLUI

1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n°319, e circolare di attuazione, della legge 17 maggio 1995, n.172; 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, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'amministrazione comunale.

2) Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

3) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

8.7 INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1) Nella formazione di nuovi piani urbanistici comunali di revisione di quelli vigenti o mediante apposita variante, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Il Comune suddivide le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola 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;

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

2) Il recupero di edifici preesistenti e le nuove edificazioni saranno autorizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e delle caratteristiche costruttive tipiche del sito nel quale ricadono.

ZONA E2

a) DESTINAZIONE

Attività destinata ad usi agricoli, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale, alla valorizzazione ed alla trasformazione agro-industriale dei loro prodotti, in aree di primaria

importanza, per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq. per le residenze;

2) 0,20 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 1) potrà essere elevato fino a:

-0,10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti; attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

-1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto 2) potrà essere elevato fino a 0.5 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1000.

Per i 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 venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.500.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero d'addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

d) ALTEZZA

Altezza massima mt. 10.00;

e) DISTANZE

Distanza minima dai confini e dalle strade vicinali o di penetrazione m. 5, da tutte le altre strade, dovranno osservarsi le distanze minime previste dal vigente Codice della Strada, distanza dai fabbricati m. 10.

Sono consentite le costruzioni in aderenza; è consentita l'edificazione e confine delle case di abitazione dei vari appoggio

f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I tetti dovranno essere di colore rosso e non ci dovrà essere discontinuità tra il tetto stesso e le murature.

ZONA E5

a) DESTINAZIONE

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; nelle quali sono comunque consentite le attività produttive previste per le sottozone E2.

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,01 mc/mq. per le residenze;

2) 0,10 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 1) potrà essere elevato fino a:

a:

Norme di attuazione

-0,10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

-1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto **2)** potrà essere elevato fino a 0.5 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1000.

Per i 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 venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.2000, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

d) ALTEZZA

Altezza massima mt. 6,50;

e) DISTANZE

Distanza minima dai confini e dalle strade vicinali o di penetrazione m. 5, da tutte le altre strade, dovranno osservarsi le distanze minime previste dal vigente Codice della Strada, distanza dai fabbricati mt. 10.

Non sono consentite le costruzioni in aderenza.

f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I tetti dovranno essere di colore rosso e non ci dovrà essere discontinuità tra il tetto stesso e le murature.

8.8 AGRITURISMO

1) E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare 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. 5.

2) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha.5 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le sottoposte E2.

3) 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.

4) Gli interventi dovranno, comunque, essere conformi alla normativa regionale in materia di agriturismo

8.9 PUNTI DI RISTORO

1) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, nel rispetto del disposto dell'art.4 del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n.2263/83 (decreto Frolli).

2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha. 3

Art 9

NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

- 1) I progetti di trasformazione urbanistica e territoriale da eseguirsi nel Comune di Buddusò da assoggettare a giudizio di compatibilità ambientale, ai sensi della presente normativa, sono relativi a grandi opere pubbliche o private o da altre Pubbliche Amministrazioni.
- 2) Il giudizio di compatibilità ambientale è espresso a mezzo di deliberazione di Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale. La deliberazione di cui sopra è adottata dal Consiglio Comunale non oltre 2 (due) mesi dalla data di presentazione della istanza di giudizio di compatibilità ambientale. Decorso tale termine il giudizio si intende espresso favorevolmente.
- 3) L'istanza di giudizio di compatibilità ambientale deve essere corredata dei seguenti allegati:
 - a) relazione contenente un'analisi del quadro di riferimento programmatico nell'ambito del quale si colloca l'intervento;
 - b) relazione contenente la descrizione del progetto e delle soluzioni adottate a seguito degli studi effettuati;
 - c) relazione contenente la descrizione del quadro ambientale in cui si inserisce il progetto, con l'elaborazione dei temi ambientali considerati, l'indicazione di eventuali impatti derivanti dall'esecuzione delle opere e delle misure, introdotte nel progetto, finalizzate alla mitigazione degli stessi, facendo esplicito riferimento alle analisi e agli studi allegati al presente piano.
- 4) La Commissione Edilizia Comunale, allargata ad eventuali tecnici esterni incaricati all'uopo dall'Amministrazione Comunale, procede alla valutazione della documentazione di cui al precedente punto 3, previa istruttoria eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale. La valutazione della Commissione Edilizia si sostanzia in un motivato parere scritto, tenuto conto degli studi effettuati dal proponente e previa valutazione degli effetti, anche indotti, dell'opera sul sistema ambientale.

La Commissione Edilizia può, in questa sede, proporre all'organo deliberante motivate prescrizioni finalizzate alla compatibilità ambientale del progetto.

Ove si sia verificata incompletezza della documentazione presentata, il Comune provvede a richiedere, in un'unica soluzione, le necessarie integrazioni, prorogandosi al contempo i termini di cui al 2° comma del punto 2.

Art 10

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (ex art. 8, comma 4, D. Lgs. 114/98) E LIMITAZIONI MERCEOLOGICHE NEL CENTRO STORICO

(Norma cassata con provvedimento del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 331/DG del 08 luglio 2004)

ART. 1 NORME SUL PROCEDIMENTO

Il regolamento di procedura relativo alla razionalizzazione del settore del commercio urbano recepiscono integralmente, in attuazione dell'art. 8 comma 2 del D.Lgs. 114/98

a) i dispositivi degli "INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE ED URBANISTICA" in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 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.

i criteri sono differenziati a livello locale sulla base di:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Centro Commerciale) (vedere quadro separato);
- superficie di vendita della struttura commerciale (vedere quadro separato);

- dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti) (vedere quadro separato) ;

- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n° 2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000.

b) nel rispetto della disciplina della concorrenza definiscono le superfici di vendita della struttura commerciale e lo sviluppo equilibrato o sostenibile del commercio urbano nel rispetto e tutela degli altri sistemi distributivi (commercio su aree pubbliche), funzione di asporto degli esercizi pubblici, funzione di vendita dell'artigianato locale, della produzione diretta etc. e quindi la tutela delle politiche del lavoro, dei consumatori finali (art. 8 Dlgs 114/98)

TERMINI DI VALIDITA'

La ripresa delle disposizioni regionali, nazionali, hanno validità fino alla loro modifica.

Il regolamento di procedura recepisce automaticamente le modifiche di legge.

ART. 2 AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della Superficie di Vendita, l'ampliamento del settore merceologico di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare sono soggette al rilascio di preventiva autorizzazione da parte del Comune.

La domanda di autorizzazione deve essere presentata al Comune sulla base del modulo MOD.COM2 approvato ai sensi del D.Lgs. 114/98. La domanda deve comunque contenere generalità, residenza e codice fiscale del richiedente.

ART. 3 DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL DECRETO

1. Ai fini del presente decreto si intendono:

A) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

B) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

C) superfici di vendita di un esercizio commerciale Per superficie di vendita s'intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi nonché gli spazi di pertinenza della cassa "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci (art. 4, comma 1, lett. c, D. Lgs. 114/98)

D) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

E) Per medie strutture di vendita Si intendono gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq. (ex art. 4, comma 1, lett. e, D. Lgs. 114/98).

F) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti **DI 1.500 MQ.**

G) per centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

SUPERFICIE COMMERCIALE DI MSV

La superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti

ESTENSIONE DEL SETTORE MERCEOLOGICO

Le autorizzazioni commerciali possono riguardare il solo settore merceologico della vendita di generi alimentari, il solo settore della vendita di generi non alimentari, oppure entrambi i settori.

Per estensione del settore merceologico si intende l'aggiunta ad una vigente autorizzazione di un settore merceologico precedentemente non autorizzato.

Per variazione del settore merceologico si intende qualunque modifica della Superficie di vendita che, dal punto di vista urbanistico, comporti il passaggio di una struttura di vendita dal settore alimentare al settore non alimentare o viceversa. Tale modifica richiede autorizzazione in quanto cambio di destinazione d'uso.

Dal punto di vista dei requisiti urbanistici, si considerano appartenenti al settore alimentare tutte le strutture di vendita che vendono prodotti alimentari e quelle che vendono sia prodotti alimentari che non alimentari, salvo che la Superficie di Vendita riservata al settore non alimentare sia inferiore al 5% della Superficie di vendita totale.

Si considerano appartenenti al settore non alimentare tutte le strutture di vendita che vendono prodotti non alimentari e quelle che vendono sia prodotti alimentari che non alimentari, purchè la Superficie di Vendita riservata al settore alimentare sia inferiore al 5% della Superficie di vendita totale.

DISTINZIONE TRA SUPERFICIE ALIMENTARE E NON ALIMENTARE

Dagli indirizzi regionali di urbanistica commerciale viene ripresa una specificazione e 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.

ART. 4 FORME SPECIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO ED ESONERI

per forme speciali di vendita al dettaglio si intendono la vendita a favore di dipendenti da parte di Enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;

la vendita per mezzo di apparecchi automatici;

la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;

la vendita presso il domicilio dei consumatori;

SETTORI DEL COMMERCIO ESONERATI

Il presente decreto non si applica:

ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i Comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della Legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, e della Legge 8 novembre 1991, n. 362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;

ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla Legge 22 dicembre 1957, n. 1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n. 1074, e successive modificazioni;

alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della Legge 17 luglio 1967, n. 622, e successive modificazioni;

ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del Codice Civile alla Legge 25 marzo 1959, n. 125, e successive modificazioni, e alla Legge 9 febbraio 1963, n. 59, e successive modificazioni;

alle vendite di carburanti, nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con Regio Decreto 20 luglio 1934, n. 1303, e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione compresi i lubrificanti effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del Decreto-Legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito con modificazioni, dalla Legge 18 dicembre 1970, n. 1034, e successive modificazioni, e al Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32;

agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;

ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di eratico, di fungatico e di diritti similari;

a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;

alla vendita dei beni di fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;

l) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti di visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;

m) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle **sale cinematografiche** dalle legge 4 novembre 1965, e successive modificazioni, nonché dal decreto legislativo 8 gennaio 1998, n. 3.

ART. 5 ATTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE BENSÌ A COMUNICAZIONE

Non sono soggetti ad autorizzazione commerciale, ma a sola comunicazione al Comune, da redigersi sulla base del modulo **MOD.COM3** approvato ai sensi del D.Lgs. 114/98:

- **la cessazione dell'attività;**
- **le modifiche interne che non comportino aumento della superficie di vendita;**
- **la riduzione dei settori merceologici da due a uno solo;**
- **il subingresso.**

6.1. **Per sub-ingresso** si intende la sostituzione della titolarità di un'autorizzazione rilasciata, tramite trasferimento della gestione o della proprietà dell'attività. La comunicazione al Comune del sub-ingresso da parte del subentrante deve essere accompagnata da:

- **autocertificazione** riguardo alla non sussistenza di alcuna delle condizioni ostative all'esercizio di attività commerciale di cui all'art. 5 comma 2 del D.Lgs. 31/3/1998 n.114;
- nel caso che la domanda riguardi un'attività relativa al settore merceologico alimentare, autocertificazione di possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 31/3/1998 n.114.

6.2. La modifica della disposizione interna di arredi e attrezzature di una struttura di vendita autorizzata che non determini un incremento della Superficie di Vendita è soggetta ad obbligo di comunicazione al comune, accompagnata da planimetria in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l'individuazione della Superficie di Vendita nella nuova sistemazione prevista.

Art. 6 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:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO_CON}}{1.095}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$ = 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 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;

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO_CON}}{1.095}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$ = 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. 3.1.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali

I criteri sono differenziati sulla base di

- settore merceologico (alimentare o non alimentare) (vedere quadro separato);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio singolo o Centro commerciale) (vedere quadro separato);
- superficie di vendita della struttura commerciale (vedere quadro separato);
- dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti) (vedere quadro separato);
- zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 Dicembre 1983 n. 2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate "le aree gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art.7, comma 1 del D.P.C.M. 6.10.2000.

I criteri definiscono la "compatibilità" tra:

- le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)
- e le caratteristiche urbanistiche / insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 della pagina seguente sono riepilogati i criteri in forma di "abaco delle compatibilità".

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4);
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita alimentare e non alimentare.

Zone A

Nelle Zone A ed assimilate è consentita 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 a 100 mq. realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentramenti o ampliamenti.

Tabella 1 ABACO DELLE COMPATIBILITA' 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	
<i>Esercizi singoli esclusivamente alimentari</i>	
SV < = 100 mq..	<i>ammissibili</i>
SV > = 100 mq.	<i>Non ammissibili</i>
<i>Esercizi singoli misti (alimentari + Non alimentari)</i>	
SV < = 150 mq.	<i>Ammissibili</i>
SV > = 150 mq.	<i>Non ammissibili</i>
<i>Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o Centri commerciali)</i>	
SV > =1.500 mq.	<i>Ammissibili con limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (obbligo di realizzare le MSU esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimento, concentrazione o ampliamento, in immobili di pregio).</i>
<i>Alimentari e non alimentari</i>	
SV < =1.500 mq.	<i>Ammissibili</i>
SV > =1.500 mq.	<i>Non ammissibili</i>
<i>Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari</i>	
SV < =1.500 mq.	<i>Ammissibili</i>
SV > =1.500 mq.	<i>Non ammissibili</i>
<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	

SV < =1.500 mq.	Ammissibili
SV > =1.500 mq.	Non ammissibili
<i>Centri Commerciali prevalentemente o esclusivamente non alimentari</i>	
SV < =1.500 mq.	Ammissibili
SV > =1.500 mq.	Non ammissibili
<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari</i>	
1.500 < = SV < = 2.500 mq.	Ammissibili
SV < 1.500 ed SV > 2.500 mq.	Non ammissibili
<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	
	Non ammissibili ?

Alle zone A vengono assimilate quelle di cui all'Art. 7, comma 1 del D.P.C.M. del 6 Ottobre 2000.

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 e privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè 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.

Zone B

Nelle Zone B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definite al punto 2), nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Zone C

Per le zone C si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B.

Zone D e Zone G

Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di autorizzazione di cui al punto 4) esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq. nei Comuni fino a 10.000 abitanti.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è 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, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc.) non superino 5% della superficie di via.

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

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 e di una GSV, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili dei

procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

I Comuni, ai sensi del V comma dell'articolo 6 del D.L.vo n. 114 del 1998, sono tenuti entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto relativo alla presente deliberazione ad adeguare i propri strumenti urbanistici generali ed attuativi ed ad adeguare i regolamenti ai criteri di programmazione urbanistico commerciale di cui al presente provvedimento.

In caso di inadempienza da parte dell'amministrazione Comunale, l'Assessore competente in materia urbanistica, di concerto con l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, nomina un Commissario ad Acta che vi provvede entro il termine di 60 giorni.

5.3.2 Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari),
- superficie di vendita della struttura di vendita.
- zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità) interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerentemente con i criteri di cui al punto 5.3.1.1 (abaco di tabella 1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4),
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela. Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{\text{struttura di vendita}} \geq PA_{\text{standard}}$$

$$SP_{\text{struttura di vendita}} \geq SP_{\text{standard}}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante.

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.

ART. 13 DISPOSIZIONI FINALI

1. Si stabilisce che, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'istruttoria sarà **curata dal Servizio Attività Produttive**, ma per quanto concerne il rispetto dei criteri e delle norme tecnico – urbanistiche, con particolare riguardo ai parametri di parcheggio, il predetto Servizio dovrà far riferimento al Servizio Urbanistica – Edilizia Privata, specificatamente competente per materia

2. Il Servizio Urbanistica – Edilizia Privata dovrà rinviare le piantine planimetriche presentate dalla Ditta istante, vistate per la conformità ai regolamenti edilizi, alle norme urbanistiche, alle norme relative alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo ai parametri di parcheggio.

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si rimanda alla vigente normativa ed in particolare alla legge 07/08/1990, n. 241, nonché alle relative successive modifiche ed integrazioni.

INDICE

CAPITOLO 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Zonizzazione	pag.	1
Art. 2 - Definizione dei parametri edilizi urbanistici.....	pag.	2
Art. 3 - Prescrizione tipo delle singole zone previste dal P.U.C.....	pag.	5
Zona A - Centro storico.....	pag.	5
Zona B1 - Di completamento intensive	pag.	5
Zona B2 - Di completamento semintensivo	pag.	6
Zona B3 - Di completamento estensivo	pag.	6
Zona C* – Di espansione (lottizzazione convenzionale).....	pag.	6
Zona C1 - Di espansione estensiva.....	pag.	7
Zona C2 - (espansione residenziale pubblica).....	pag.	7
Aree per servizi S	pag.	7
Zona G per servizi e attrezzature generali.....	pag.	7
Zona H Fasce di rispetto	pag.	8
Zona D Zona di attività produttive (esistenti).....	pag.	8
Zona D Zona per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).....	pag.	8
Zona Sc – Standard preferenziali di cessione	pag.	8
Zona Ec – Zona di coltivazione delle cave.....	pag.	9
Art. 4 - Disposizione di carattere generale	pag.	10
Art. 5 - Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio.....	pag.	10
Art. 6 – Aree e movimenti archeologici.....	pag.	13
Art. 7 – Accordi di programma.....	pag.	13
Art. 8 – Zone agricole.....	pag.	14
Zona E2	pag.	16
Zona E5	pag.	17
Art. 9 – Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale	pag.	18
Art. 10 – regolamento comunale per la presentazione delle domande per l'insediamento di medie strutture di vendita e limitazioni merceologiche nel centro storico	pag.	19

750000
17

AGGIORNATE IL 28/12/89 IN BASE ALLE
DISPOSIZIONI IMPARTITE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE
CON NOTA N° 4219 DEL 06/12/89

ING. ATTILIO SANNIO

STUDIO TECNICO - VIA GRAMSCI, 11 - TEL. 33.345 - 08100 NUORO

COMUNE DI BITTI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ALL.

NORME DI ATTUAZIONE

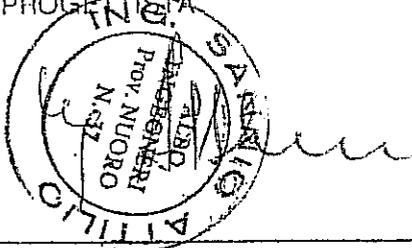
SCALA

DATA

AGG.

28 DIC. 1989

PROGETTISTA



COMMITTENTE

COMUNE DI BITTI

IL SINDACO

Dott. F. Lai

le

NORME DI ATTUAZIONE

ZONA A1

Gli edifici o le parti di isolati che rappresentano una particolare testimonianza dell'architettura caratteristica locale e sui quali, anche se vi siano state delle alterazioni di epoca recente, si intravede la possibilità di ottenere, attraverso un restauro conservativo da definirsi in fase progettuale, un ripristino delle caratteristiche storico-ambientali.

Tali restauri saranno realizzati od incentivati da parte dell'Amministrazione fermo restando che ciò che esiste non può essere demolito né casualmente modificato da parte dei privati. Ciò al fine di cautelarsi contro la altrimenti probabile scomparsa delle poche testimonianze pervenute ad oggi.

Indice fondiario: non dovrà essere superiore a quello preesistente relativo all'unità edilizia oggetto dell'intervento con esclusione di eventuali volumi tecnici indispensabili che sia impossibile reperire nell'ambito della volumetria esistente.

Altezze degli edifici: non dovrà essere superiore a quella preesistente.

Distanze fra gli edifici: non dovrà essere inferiore a quella preesistente.

ZONA A2

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

6-

In tali zone sono consentiti esclusivamente interventi di risanamento conservativo fino alla predisposizione di Piano Attuativo.

Indice fondiario: 1) 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 o del Piano di Recupero.

ZONA A3

L'area circostante il Santuario dell'Annunziata.

Per tale zona è in via di redazione un Piano Particolareggiato di intervento che stabilirà la valorizzazione ambientale e prevederà gli studi tipologici delle costruzioni integrative alle "CUMBISSIAS" esistenti e della chiesa.

ZONA B1

Le parti di territorio parzialmente edificate contigue e in diretto rapporto visuale con la zona A1 secondo la perimetrazione riportata in cartografia.

Indice fondiario: 1) per le trasformazioni conservative mediante demolizioni e ricostruzioni totali o parziali la densità fondiaria non deve superare quella preesistente relativa all'unità edilizia oggetto dell'intervento con esclusione di eventuali volumi tecnici indispensabili che sia documentatamente impossibile reperire nell'ambito della volumetria

6-

preesistente.

2) per le aree inedificate e per i completamenti non potrà essere superiore ai 3.00 mc/mq.

Potrà essere consentito un indice superiore solo previa predisposizione di piani attuativi (particolareggiati).

3) nel caso che l'intervento edilizio riguardi in parte una demolizione e ricostruzione ed in parte un terreno libero il volume consentito potrà essere determinato o con la somma delle volumetrie esistenti e di quelle di competenza delle aree libere oppure facendo riferimento esclusivamente all'indice foindiaro relativo alle aree libere calcolato sull'intera area.

Altezza 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. In ogni caso non si dovranno superare i 4 piani o l'altezza di ml. 12.00.

Distanza degli edifici: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8.00.

La distanza dal confine di proprietà dovrà essere di mt. 4.00.

La distanza dell'edificio dall'asse stradale dovrà essere di mt. 4.00.

E' consentito conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito anche se la distanza

tra p.f. è minore di mt. 8.00 e la distanza dal confine del lotto è inferiore a mt. 4.00.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00 nel caso di impossibilità a costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate e/o dai confini di proprietà comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può 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 distanze inferiori a mt. 8.00 purchè nel rispetto di quanto previsto dal R.E.

ZONA B2

Le parti del territorio parzialmente edificate secondo le perimetrazioni riportate in cartografia.

Indice fondiario: 1) per le aree inedificate non potrà essere superiore a mc/mq 3.:

- 2) per le demolizioni e ricostruzioni potrà essere consentito un indice superiore ai 3 mc. purchè non superi il 70% della volumetria preesistente.

Altezza degli edifici: non potrà essere superiore a quella degli edifici



preesistenti circostanti così come individuati nella zona A2 con un massimo di ml. 10.00 ed un numero di piani non superiori ai 3.

Distanza fra gli edifici: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8.00.

La distanza dal confine di proprietà dovrà essere di mt. 4.00.

La distanza dell'edificio dall'asse stradale dovrà essere di mt. 4.00.

E' consentito conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito anche se la distanza tra p.f. è minore di mt. 8.00 e la distanza dal confine del lotto è inferiore a mt. 4.00. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenuto in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e/o dai confini di proprietà comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può 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 luci dirette a distanze inferiori a mt. 8.00 purchè nel rispetto di quanto previsto dal R.E.

ZONA C

Le parti del territorio destinate a complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richieste per le zone B.

La parte di territorio così come individuata in cartografia. Per tale zona è resa obbligatoria la predisposizione di una lottizzazione convenzionata o di un P.P. redatti nel rispetto delle norme vigenti e delle seguenti prescrizioni.

Indice territoriale 1 mc/mq

Dotazione di spazi pubblici per abitante non inferiore a mq 12.00 riportati come previsto dal D.P.R.G. 01/08/77 n° 9743-271.

ZONA C167

La parte del territorio interessata dal P.P. già approvato è in via di attuazione per la quale vale la normativa contenuta nello stesso Piano.

ZONA D1A

La parte del territorio destinata ad insediamenti tipo artigianale così come individuata in cartografia, per tale zona è resa obbligatoria la predisposizione di una lottizzazione convenzionata o di un P.P. redatto nel rispetto delle norme vigenti e delle seguenti prescrizioni.

Indice territoriale 1 mc/mq.

E' consentita l'edificazione di un alloggio per il custode la cui

volumetria non sia superiore a mc 500.00.

la
* D.C.C. (M)
30-12-96

ZONA D1B

La parte di territorio destinata ad insediamenti tipo artigianale ^{COMMERZIALE *} così come individuata in cartografia, per tale zona è resa obbligatoria la predisposizione di una lottizzazione convenzionata o di un P.P. redatto nel rispetto delle norme vigenti e delle seguenti prescrizioni.

Indice territoriale 1 mc/mq.

E' consentita l'edificazione di un alloggio per il custode la cui volumetria non sia superiore a mc. 500.

Tenuto conto delle situazioni di fatto esistenti da diversi decenni, che coinvolgono anche costruzioni a carattere pubblico come il mattatoio comunale, il rispetto della distanza delle costruzioni dalla strada statale viene fissato in mt. 6.00

ZONA D2

La parte del territorio destinata ad insediamenti industriali sita in località SAN GIOVANNI così come individuata nella cartografia relativa agli insediamenti esistenti.

Indice territoriale 1 mc/mq.

In tale zona per le volumetrie esistenti sono concesse ristrutturazioni e/o cambi di destinazione d'uso sempre nel rispetto della destinazione a fini industriali purchè non venga alterata la volumetria esistente. I nuovi insediamenti saranno oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate.

ZONA E

Le parti del territorio non interessate dalle zone A-B-C-D-F-G.

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
- b) 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.
- c) 0.10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- d) 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Le opere di cui al punto c l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale previo nulla osta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Le opere di cui ai punti c) e d) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui, al punto c) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione del prodotto, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggi e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,20 mc/mq, è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni

6

dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessori Regionali competenti in materia agricola, programmazione, urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

ZONE S1 - S2 - S3 - S4 - SERVIZI GENERALI

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, parchi etc.

In dette zone è prevista l'attuazione di edifici di interesse pubblico previa la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.