

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Funzioni delle Norme di attuazione.

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Olmedo.

Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale è subordinata al rilascio da parte del Responsabile del Servizio Tecnico della prescritta autorizzazione o Concessione, ai sensi delle leggi vigenti.

Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale.

Gli elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale sono i seguenti:

- a) Relazione Generale;
- b) Regolamento edilizio;
- c) Norme tecniche di attuazione;
- d) Tavole grafiche dell'agglomerato urbano e del territorio extraurbano.

Art. 3 - Revisioni del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale è sottoposto a revisione ogni qual volta sia ritenuto necessario ai fini del suo sviluppo, ovvero per adeguarlo a nuove norme generali urbanistiche.

Art. 4 - Contenuti del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale si estende a tutto l'intero territorio comunale e prevede:

- l'analisi della popolazione e delle attività produttive insediate nel territorio Comunale;
- la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- la rete di infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la normativa d'uso del territorio per le diverse destinazioni di zona, con l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa;
- l'individuazione delle parti di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e salvaguardia;
- l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Art. 5 - Formazione, adozione ed approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale è adottato con Delibera del Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni dalla presa d'atto o dall'approvazione del CO.RE.CO., il Piano Urbanistico Comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune.

Dell'avvenuto deposito, deve essere data notizia mediante pubblicazione all'Albo del Comune, mediante affissione di manifesti ed avviso su uno dei quotidiani a maggiore diffusione della regione.

Entro 30 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni al Piano adottato.

Il Consiglio Comunale esamina le osservazioni e, con motivato parere, le accoglie o le respinge e tenuto conto di queste delibera l'adozione definitiva del Piano.

La delibera di definitiva approvazione è sottoposta al controllo di legittimità.

Le varianti al Piano sono approvate con lo stesso Servizio Tecnico.

Dalla data di adozione del Piano si applicano le norme di salvaguardia, di conseguenza il Responsabile del Servizio Tecnico, per le domande di Concessione od Autorizzazione edilizia, verifica ai fini del rilascio delle Concessioni, che le stesse non siano in contrasto con il Piano adottato.

Il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 6 - Strumenti per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale si attua attraverso interventi urbanistici preventivi ed attuativi, ovvero con interventi edilizi diretti (Autorizzazioni e Concessioni Edilizie).

Per l'edificazione nelle zone omogenee, C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo; fino all'approvazione del piano attuativo, negli edifici esistenti in dette zone sono ammessi solamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 7 - Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso possibili nel territorio comunale sono classificate come segue:

d.0 - Residenziale abitativa.

d.0.1 - Deposito attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza all'attività agricola.

d.1 - Uffici e studi professionali.

d.1.1 - Uffici e studi professionali privati.

d.1.2 - Uffici pubblici a livello urbano.

d.2 - Esercizi commerciali.

d.2.1 - Esercizi commerciali al minuto.

d.2.2 - Esercizi commerciali all'ingrosso.

d.2.3 - Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati).

d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive.

d.3.1 - Alberghi, pensioni e simili.

d.3.2 - Ristoranti, pizzerie, tavole calde e simili.

d.3.3 - Circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive.

d.3.4 - Cinema e teatri.

d.3.5 - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale.

d.3.6 - Discoteche e locali similari.

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici.

d.4.1 - Laboratori artigianali e tecnico scientifici compatibili con la residenza (la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque, del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti).

d.4.2 - Laboratori artigianali e tecnico scientifici on compatibili con la residenza.

d.5 - Industria.

d.6 - Depositi.

d.6.1 - Depositi industriali.

d.6.2 - Depositi commerciali ed a servizio dell'agricoltura

d.7 - Attrezzature varie connesse ad attività agricole e simili.

d.7.1 - Stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura.

d.7.2 - Capannoni, depositi, attrezzature connesse con la valorizzazione e la vendita dei prodotti dell'agricoltura.

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività di gioco o per lo sport.

d.9 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità.

d.10 - Attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc...).

d.11 - Attrezzature varie (stazioni di servizio, ecc...).

Art. 8 - Interventi urbanistici preventivi - Classificazione.

Lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a) Piani particolareggiati
- b) Piani di lottizzazione convenzionati;
- c) Piani per gli insediamenti produttivi;
- d) Piani per l'edilizia economica e popolare;
- e) Accordi di programma;
- f) Piani di sviluppo aziendale e di miglioramento fondiario.

La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale.

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale, gli strumenti urbanistici di attuazione possono prevedere variazioni di perimetro, trasposizione di zona e di area in relazione alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché venga rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici di uso pubblico.

Art. 9 - Piani particolareggiati di esecuzione - Classificazione.

In conformità alle destinazioni del Piano Urbanistico Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente sono ammessi i seguenti tipi di piani particolareggiati di esecuzione:

- a) Piani particolareggiati per il centro storico
- b) Piani di lottizzazione convenzionata
- c) Piani di aree destinate agli insediamenti produttivi

- d) Piani di zone da destinare alla costruzione di alloggi di edilizia economico popolare
- d) Piani attuativi per le zone F e le zone G.

Art. 10 - Piano attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione).

La lottizzazione di aree richiede una apposita Autorizzazione, che viene rilasciata dietro la presentazione di Piano di Lottizzazione redatto secondo le seguenti norme.

Il Piano Urbanistico Comunale indica le zone da assoggettare a lottizzazione convenzionata.

Allo stesso strumento si può ricorrere, in genere, anche oltre le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, ove l'entità dell'intervento in progetto lo richieda e lo consigli.

Le lottizzazioni, redatte da un professionista abilitato a termini di legge, devono interessare una superficie, senza soluzione di continuità, di estensione non inferiore a quella compresa nella cartografia all'interno delle linee che definiscono le zone per le quali l'intervento deve essere unitario; ed in mancanza di dette delimitazioni non inferiore a 5.000 mq. Sono consentite lottizzazioni di terreni di estensione inferiore qualora, in una zona già tutta lottizzata, essi rappresentino la parte residua di lottizzazioni regolari.

Non potrà essere rilasciata concessione edilizia per civili abitazioni in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari, che dovranno dunque essere ultimati ed eseguiti a regola d'arte prima dell'inizio della costruzione degli edifici destinati a civile abitazione.

La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in triplice esemplare, deve essere sottoscritta da chi ha la responsabilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, pure in triplice esemplare:

- a) Relazione tecnica illustrativa;
- b) Estratto del Piano Urbanistico Comunale in scala 1:2000;
- c) Planimetria della lottizzazione disegnata su mappa catastale o equivalente, con la indicazione delle strade e la precisazione degli eventuali allineamenti;
- d) Planimetria in scala 1:500 (in casi di particolare estensione della lottizzazione potrà essere con-

sentito l'uso della scala 1:1000), comprendenti anche le zone limitrofe aggiornate di edifici e strade nuove, ecc..., con l'indicazione degli schemi planivolumetrici dei fabbricati e relativi computi (superfici coperte, disponibili, altezze, volumi, densità di fabbricazione), nonché tutti gli altri elementi caratterizzanti la lottizzazione, come aree private, spazi pubblici, percorsi pedonali e veicolari, strade, parcheggi, zone a verde, attrezzature pubbliche, ecc...;

- e) Documentazione fotografica della località interessata dal piano di lottizzazione.
- f) Schema di massima della rete di fognatura, di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, ecc...;
- g) Tipologie edilizie;
- h) Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione;
- i) Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione;
- l) eventuali pareri di enti sovracomunali;
- m) relazione geologica;
- n) Schema di convenzione ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni.

In casi particolari il Responsabile del Servizio Tecnico potrà richiedere l'integrazione della documentazione in relazione alle esigenze dell'istruttoria.

Il numero di abitanti dovrà essere calcolato con il parametro di 176 mc/ab, secondo quanto specificato nella Relazione allegata al Piano Urbanistico Comunale.

La cubatura complessiva realizzabile dovrà essere ripartita nella misura del 70% per volumi residenziali, 20% per servizi strettamente connessi alla residenza, quali negozi, studi professionali, bar, ecc... e 10% per servizi pubblici riservati all'Amministrazione Comunale.

L'autorizzazione della lottizzazione è subordinata alla osservanza delle seguenti condizioni:

- a) Approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia;
- b) Stipulazione della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del lottizzante.

In particolare, nella convenzione dovranno essere precisati gli oneri da porre a carico del

proprietario secondo le seguenti indicazioni di massima.

Il lottizzante dovrà eseguire, o pagare il controvalore al comune in via anticipata, tutte le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847 e cedere gratuitamente al Comune, entro il termine stabilito, le aree relative alle strade residenziali quali risulteranno dal progetto, ai parcheggi ed al verde pubblico attrezzato nella misura che verrà determinata dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

Nel caso in cui il lottizzante esegua direttamente le suddette opere, dovrà richiedere le necessarie autorizzazioni presentando i relativi progetti esecutivi ed osservando le prescrizioni che il Comune riterrà di dettare in merito.

Nella convenzione saranno fissati i termini per l'esecuzione di dette opere, che non potranno essere comunque superiori a 10 anni, tenendo presente l'esigenza che l'esecuzione stessa sia contemporanea alla costruzione dei singoli fabbricati.

Il lottizzante dovrà inoltre corrispondere al Comune, in via anticipata, ovvero in occasione del rilascio delle singole concessioni edilizie, un contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e cedere gratuitamente, entro un termine prestabilito, la quota parte delle aree relative, nella misura fissata con deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

Nella convenzione potrà essere stabilita la trasformazione dei suddetti contributi e cessioni di aree nell'esecuzione diretta, da parte del lottizzante, di opere di urbanizzazione secondaria, come pure la cessione di aree potrà essere sostituita dal versamento del controvalore in denaro.

Art. 11 - Modalità di attuazione dei piani di Lottizzazione.

I piani di Lottizzazione dovranno essere attuati entro il termine massimo di anni 10 dalla data di stipula della convenzione o della notifica ai proprietari in caso di lottizzazione d'ufficio.

In assenza di convenzione stipulata e registrata la Commissione Edilizia non potrà esaminare i progetti delle singole unità immobiliari.

Il Piano di Lottizzazione potrà attuarsi anche per singoli sub comparti e/o singole costruzioni, purché l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comunque necessarie.

E' possibile, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. R. n. 20/91, l'attuazione del Piano di lottizzazione per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale.

In tale ipotesi, dovrà predisporci uno stralcio della lottizzazione approvata, nel quale dovrà verificarsi la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico.

Gli stralci successivi dovranno rispettare il piano di lottizzazione approvato e coordinarsi con gli stralci autorizzati.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi dei singoli fabbricati, è ammessa la possibilità di apportare modifiche modeste a condizione che sia rispettata la tipologia fissata e che non vengano comunque modificati i rapporti di copertura e le distanze previste.

Art. 12 - Lottizzazione d'ufficio.

Alla compilazione di un piano di Lottizzazione si può arrivare anche per iniziativa comunale quando il ricorso a tale strumento sia ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone.

A tal fine, il Sindaco invita tutti i proprietari delle aree ricadenti nelle zone interessate a presentare il progetto di lottizzazione entro un congruo termine. La presentazione può avvenire anche se manchi l'adesione di proprietari di aree che, per la loro configurazione o minima estensione, non pregiudichino la lottizzazione.

Decorso inutilmente il termine fissato, il Sindaco dispone la compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione, che, previo parere della Commissione Edilizia, viene approvato dal Consiglio

Comunale. La deliberazione viene, entro i trenta giorni successivi, notificata ai proprietari, i quali, qualora dichiarino di non accettare la lottizzazione, possano chiedere che venga modificata; il Consiglio Comunale può variare il progetto in conformità della richiesta.

Il Comune ha facoltà di espropriare le aree dei proprietari che non abbiano accettato la lottizzazione; quando sia tecnicamente possibile, se ritenuto opportuno, in alternativa all'espropriazione, il Consiglio Comunale può deliberare di limitare l'ambito della Lottizzazione alle sole aree dei proprietari che l'abbiano accettata, disponendo la sola espropriazione delle aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'eventuale edificazione delle aree escluse dal Piano di Lottizzazione, resta subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione integrativo ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore per il rilascio delle Concessioni Edilizie.

Art. 13 - Opere di Urbanizzazione primaria nei Piani di Lottizzazione.

Le caratteristiche delle opere di Urbanizzazione primaria all'interno delle lottizzazioni, dovranno rispettare le indicazioni fornite all'uopo dal Regolamento Edilizio e dovranno comunque essere conformi alle norme vigenti ed alle speciali prescrizioni dettate dagli enti gestori dei servizi pubblici quali Telecom, Enel, ecc...

Art. 14 - Lottizzazioni abusive - Frazionamenti.

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno ed alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Nei terreni ricadenti all'interno di sottozona per le quali è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo (C, D, F e G), è vietata la redazione di tipi di frazionamento prima dell'approvazione della lottizzazione, con l'esclusione di quelli derivanti da trasferimenti ereditari.

Art. 15 - Intervento edilizio diretto.

Si intende con la dizione Intervento edilizio diretto, ogni attività di edificazione su un singolo lotto; detto intervento deve essere autorizzato, secondo quanto prescritto dagli articoli seguenti e dalle norme del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 16 - Opere soggette a Concessione ed Autorizzazione.

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale è subordinata a Concessione od Autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi della Legge 28.1.1977 n. 10, e dovrà sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del Regolamento Edilizio, alle norme previste negli strumenti urbanistici comunali ed alle vigenti leggi e regolamenti regionali e statali.

In particolare sono soggette a Concessione le seguenti opere:

- a) Costruzioni, modificazioni, ampliamenti, riduzioni, restauri di edifici, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, anche se nell'interno di proprietà private;
- b) Modifica delle facciate di fabbricati su strade o piazze pubbliche o aperte al pubblico e da queste visibili;
- c) Lavori interessanti le fognature, le fosse biologiche, i pozzi neri;
- d) Lottizzazione di aree fabbricabili;
- e) Esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno;
- f) Varianti di progetti già approvati e varianti in corso d'opera;
- g) Costruzione o modifica di accessi privati sulle fronti stradali e sulle aree aperte al pubblico, di porticati o di passaggi coperti o scoperti;
- h) Installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli quali ca-

pannoni, cisterne, ponti, silos, tettoie, ecc..

Sono soggetti ad Autorizzazione i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio Tecnico Comunale:

- a) opere di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n) i pergolati e i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni presso statici a carattere stagionale.

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

L'Autorizzazione è gratuita; nel caso in cui le opere creino un aumento di superficie o della cubatura, deve essere corrisposto un contributo, da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale per la legge 10/77.

L'autorizzazione non è necessaria per i seguenti lavori:

- a) Lavori di manutenzione interna non comportanti variazione alcuna nella struttura e nella di-

sposizione dei locali. Sono consentite aperture, chiusure, spostamenti o modificazioni di porte all'interno dell'edificio, purché non interessino le strutture portanti;

- b) Coloriture interne;
- c) Impianti per servizi accessori e secondari, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi o altri regolamenti.

I lavori potranno iniziare anche prima del rilascio della Concessione Edilizia quando si tratti di opere richieste da urgenti ragioni di sicurezza, risultanti da specifica certificazione a firma di tecnico abilitato; in questi casi dovrà comunque esserne fatta denuncia al Sindaco entro 24 ore.

Il proprietario risponderà della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed avrà l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno in seguito fatte dal Sindaco, tanto per le opere già eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

E' data facoltà di attivare gli interventi soggetti ad Autorizzazione, con esclusione degli interventi di cui alle lettere **i)**, **o)** e **p)**, anche con Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al precedente comma, o in difformità di essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste, dall'articolo 14, comma 1 della L.R. 23/85.

La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

Art. 17 - Tipi di intervento.

I tipi di intervento sono così classificati:

- a) Interventi di restauro e di risanamento conservativo: sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto

degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- b) Interventi di ristrutturazione edilizia: sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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.
- c) Interventi di nuova costruzione: sono quelli tendenti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti anche a carattere provvisorio operati su aree non utilizzate in precedenza.
- d) Interventi di manutenzione ordinaria: sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- e) Interventi di manutenzione straordinaria: sono quelli necessari per rinnovare e sostituire anche parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso.
- f) Interventi di ricostruzione edilizia: sono quelli che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.
- g) Interventi di sopraelevazione: sono quelli che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.
- h) Interventi di ampliamento: sono quelli che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

- i) Interventi di demolizione totale o parziale: sono quelli tendenti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.
- l) Interventi di ristrutturazione urbanistica: sono gli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- m) Interventi di nuova urbanizzazione: sono quelli volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuova costruzione su aree non utilizzate in precedenza.

Art. 18 - Mancata determinazione sulla domanda di Concessione.

Nel caso in cui, trascorsi i termini dettati dall'art. 2 comma 60 della L. 662/96, il Responsabile del Servizio Tecnico non abbia espresso le proprie determinazioni in merito alla domanda di concessione, l'interessato può inoltrare istanza all'Assessore Regionale agli Enti Locali, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i successivi quindici giorni un Commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha gli stessi effetti della concessione edilizia.

Art. 19 - Indici urbanistici ed edilizi.

Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici fissano i limiti entro cui deve svolgersi l'attività di urbanizzazione ed edificazione

Salvo diverse prescrizioni dettate da Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nella progettazione dovranno osservarsi le norme seguenti.

Art. 20 - Definizioni ed indici.

- a) Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili nella zona e la superficie complessiva della zona stessa.
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie dei soli lotti edificabili, al netto delle superfici da destinare alla viabilità, alla sosta pubblica, al verde pubblico, ai servizi sociali ed ad ogni spazio di uso pubblico necessario.
- c) Indice o rapporto di copertura: è il rapporto tra la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione e la superficie del lotto edificabile.
- Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo, gronde, balconi e pensiline non collegati verticalmente tra di loro ed a terra, quando l'aggetto non superi m. 1,50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.
- Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di m. 1,50, la misura eccedente deve essere considerata sporto nel calcolo della superficie coperta.
- Sempre agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone agricole non vengono considerate le serre.
- Per superficie disponibile si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.
- d) La densità edilizia è determinata mediante gli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale. I volumi utili, agli effetti del calcolo della densità edilizia, sono quelli risultanti dalla superficie coperta di ciascun piano al lordo di murature, sporti, cavedi e chiostrine.

Per il computo dei volumi si assume come altezza h di un edificio il segmento verticale che ha per estremi:

1. il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Ufficio Tecnico Comunale;

2. il punto di incontro con la linea di intersezione tra il piano d'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

I prospetti interni dei fabbricati potranno anche raggiungere un'altezza maggiore di quelle indicate sopra, quando ciò avvenga a causa di una depressione del terreno e quando il fabbricato costituisca un blocco unico con quello in fregio alla strada, ferme in ogni caso le disposizioni relative alle distanze.

La maggiore altezza consentita dalla depressione del terreno non potrà essere utilizzata per realizzare piani abitabili, i quali dovranno avere la quota del pavimento al di sopra della quota 0,00 di riferimento.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota sarà stabilita dal Comune.

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

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

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore; nel caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati, sovrastanti fino a m. 1,00 al descritto punto a), sempre che essi siano adibiti a cantine, garages, depositi, locali caldaie e simili; qualora i vani interrati e/o seminterrati siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, detti vani partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna o stradale.

Sempre ai fini del computo dei volumi, saranno esclusi quelli dei cavedi e delle chiostrine, dei passi carrai coperti per le aree di accesso ad aree di parcheggio, dei fabbricati accessori nei

cortili per garages, rimesse, ripostigli, locali caldaie e simili, purché di altezza netta non superiore a m. 2,50 e di superficie coperta entro i limiti consentiti dal lotto.

Da detto computo saranno inoltre esclusi i volumi relativi a portici e gallerie, purché aperti al pubblico, quello dei piani terreni costruiti, per almeno il 70% della superficie coperta, su pilastrate aperte (pilotis) e quelli relativi ai vespai dei locali al piano terreno fino ad un'altezza massima di m. 1,00.

Ai soli fini del computo dei volumi, l'altezza sarà determinata per fabbricato o porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato con lato di m. 12,00.

La superficie del piano interrato o seminterrato non contenuta entro la sagoma del fabbricato non potrà eccedere di un terzo oltre la superficie coperta.

Qualora le disposizioni di zona fissino altezze massime per le costruzioni, queste altezze devono essere verificate su tutti i prospetti.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive, non può sviluppare volume fuori terra maggiore di quello realizzabile su un terreno di uguale estensione ma pianeggiante; qualora la differenza di quota tra le parti estreme di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno in modo tale da non superare mai l'altezza massima prevista.

E' consentito detrarre dalla cubatura i volumi tecnici non abitabili.

L'altezza minima dei locali destinati ad abitazione deve essere di m. 2,70. Qualora anche il piano terra dell'edificio sia destinato a civile abitazione, il suo piano di calpestio dovrà essere sovrappeso di almeno 20 cm. rispetto alla quota del piano di marciapiede.

Per gli edifici ad angolo tra strade di diversa larghezza l'altezza massima consentita sulla strada di maggior larghezza è consentita anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per una estensione massima di m. 10.

La cubatura dei locali accessori dell'edificio principale va computata ai fini della determinazione del volume massimo edificabile sul lotto.

- e) Distacco tra gli edifici: è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata tra i punti di massima sporgenza.
- f) Larghezza stradale: per essa s'intende la somma della larghezza delle sedi stradali, delle eventuali aiuole spartitraffico e dei marciapiedi.
- g) Il rapporto tra cubatura ed abitanti è fissato in
- 232 mc/ab. per le zone A e B1;
 - 190 mc/ab. per le zone B;
 - 176 mc/ab. per le zone C;

di tale volumetria il 70% è destinata alla residenza, il 20% per servizi strettamente connessi con la residenza ed il 10% per servizi pubblici.

Non possono superarsi nell'edificazione i limiti di 3 mc/mq per i volumi e m. 9,50 per le altezze, se non previa predisposizione di piano particolareggiato o di attuazione.

- h) Azienda Minima nell'agro è quell'azienda che ha per estensione quella minima prevista dalle norme di attuazione nei vari casi contemplati. La sua superficie deve in linea di massima non presentare soluzioni di continuità, tuttavia i minimi aziendali possono essere raggiunti anche con l'unione alla stessa funzione di appezzamenti non contigui, non distanti tra loro più di 1.500 m. in linea d'aria e che siano sotto la stessa gestione.
- i) Le verande saranno escluse dal computo dei volumi quando avranno almeno due pareti completamente aperte, in ogni caso la loro superficie non dovrà superare il 30% della superficie coperta consentita, in mancanza di uno solo dei precedenti requisiti, saranno valutate ai fini della volumetria; per le costruzioni in agro la superficie delle verande non dovrà superare il 50% della superficie coperta realizzata, per la parte eccedente saranno computate come volume edilizio ai fini dell'indice di edificabilità.

l) Lungo il tracciato delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo deroga rilasciata dall'ente gestore della ferrovia, da richiedersi a cura dell'interessato.

Art. 21 - Piani seminterrati ed interrati.

E' vietato adibire ad uso abitazione i locali che sono, anche parzialmente, sotterranei e così pure i vani adibiti a retrobottega.

L'uso di sotterranei per il soggiorno, esclusivamente diurno (laboratori e simili) è consentito solo quando essi abbiano una altezza netta di m. 2,70 e siano adeguatamente aereati, se necessario anche con mezzi meccanici.

I pavimenti e le pareti devono essere efficacemente difesi contro l'umidità; i locali dovranno essere dotati di finestre aprentisi all'aria libera, delle dimensioni complessive di almeno 1/10 della superficie del pavimento.

Si deve anche efficacemente provvedere allo scolo delle acque di rifiuto.

E' in facoltà del Responsabile del Servizio Tecnico, sentito l'Ufficiale Sanitario, di autorizzare l'abitabilità dei locali seminterrati, qualora possiedano i seguenti requisiti:

- a) altezza minima tra il pavimento e il soffitto: m. 2,70;
- b) sovrelevazione minima pari ai due terzi della loro altezza, dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile;
- c) intercapedine, ventilata o fognata, larga non meno di cm. 50 intorno ai muri esterni, a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno;
- d) vespaio ventilato sotto il pavimento, di un'altezza minima di cm. 40;

e) vani di finestra di una superficie minima di aria-luce pari ad 1/10 della superficie del vano.

Art. 22 - Autorimesse private e parcheggi.

I nuovi edifici ad uso abitazione o promiscuo (abitazione e ufficio, dovranno essere dotati di un metro quadrato di parcheggio ogni dieci metri cubi di costruzione, così come quelli destinati esclusivamente ad uso ufficio.

Per gli alberghi, i pensionati, le case albergo e simili, la dotazione sarà di un posto macchina ogni 5 letti, per i locali di spettacolo e per i ristoranti, di un posto macchina rispettivamente ogni 10 posti a sedere e ogni 10 coperti.

Per quanto riguarda gli edifici a carattere commerciale dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni dettate più avanti.

Inoltre, in tutte le zone industriali, nell'ambito di ciascuna proprietà, dovranno essere previste aree di parcheggio in ragione di un posto macchina ogni 10 addetti e, in ogni caso, non meno di 5 posti macchina.

Ogni altro edificio, infine, la cui destinazione comporti un notevole afflusso di pubblico, dovrà essere dotato di un adeguato parcheggio coperto o scoperto, le cui dimensioni saranno stabilite di volta in volta in relazione anche all'ubicazione dell'immobile.

Ciascun posto macchina deve avere le dimensioni minime di 2,50 x 5,00 m. più gli spazi di manovra.

Sono fatte salve, in ogni caso, le ulteriori previsioni rientranti negli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' possibile derogare ai parametri edilizi vigenti (volume, altezza, rapporto di copertura, destinazione d'uso e distanze dai confini) per la realizzazione nei limiti delle leggi vigenti, di parcheg-

gi o posti auto nelle costruzioni esistenti che non abbiano la prevista dotazione minima, purché le nuove superfici siano vincolate per sempre a tale destinazione con atto notarile da redigere a spese di chi richiede la Concessione edilizia.

Art. 23 - Distacchi tra gli edifici e dai confini.

I distacchi fra gli edifici o fra pareti opposte non potranno essere inferiori a m. 8,00, salva diversa indicazione delle norme dei Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Non devono considerarsi opposte le pareti formanti un angolo superiore a 75°.

Nelle pareti formanti angolo inferiore a 75° non è consentita l'apertura di finestre se queste non hanno una visuale libera di almeno 8,00 m., misurata normalmente alla parete su cui apre la finestra, a partire dallo stipite più vicino al vertice dell'angolo.

Agli effetti delle distanze fra pareti opposte non vengono considerate le rientranze con profondità non superiore a m. 2,50, purché il lato aperto sia almeno il doppio della profondità.

I distacchi degli edifici dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a m. 4,00.

In assenza di fabbricati, è vietata l'edificazione sul confine ed il nuovo edificio dovrà rispettare dai confini stessi le distanze minime di cui al comma precedente.

Si potrà costruire sul confine laterale alle vie anche in assenza di fabbricati, purché si provveda a convenzionare l'obbligatoria edificazione in confine da parte del vicino, salvo il rispetto delle distanze minime fra gli edifici.

Il Sindaco potrà imporre lungo le vie la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali.

Nel centro storico tutti gli interventi dovranno rispettare le norme dettate dal Piano Particolareggiato.

Art. 24 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni.

L'area individuata nella planimetria di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativamente ad altra costruzione, salvo la parte non impegnata dal volume della costruzione precedente. La Concessione edilizia rilasciata costituisce vincolo dell'area anche senza altra formalità e legittima l'Amministrazione Comunale a rifiutare ulteriori Concessioni che insistano sulla stessa area, anche parzialmente.

Art. 25 - Zone Territoriali Omogenee.

In ottemperanza al disposto dell'art. 3 del Decreto dell'Assessore agli enti locali, Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, il territorio Comunale è suddiviso in zone e l'edificazione deve avvenire secondo quanto dettano le prescrizioni di dette zone, i cui limiti appaiono nel Piano Urbanistico Comunale di Olmedo, tenendo conto che ai fini delle prescrizioni regionali il Comune di Olmedo è classificato di classe III.

In tutte le zone omogenee, per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi sono computati secondo quanto indicato al precedente art. 20 comma d).

Sono considerate Zone territoriali omogenee:

- Zone A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale;
- Zone B - Completamento residenziale;
- Zone B1 - Vecchio Centro - Intensiva di risanamento;
- Zone C - Espansione residenziale;
- Zone D - Industriali, artigianali e commerciali;

- Zone Dm - Industriale mineraria;
- Zone E - Agricole;
- Zone F - Turistiche;
- Zone G - Servizi generali;
- Zone H - Salvaguardia;
- Zone S - Servizi.

Art. 26 - Zone residenziali.

Sono zone residenziali quelle prevalentemente destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi, in tali zone sono ammesse in generale le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa.

d.1 - Uffici e studi professionali.

d.2.1 - Esercizi commerciali al minuto.

d.2.3 - Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati).

d.3.1 - Alberghi, pensioni e simili.

d.3.2 - Ristoranti, pizzerie, tavole calde e simili.

d.3.3 - Circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive.

d.3.4 - Cinema e teatri.

d.3.5 - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale.

d.4.1 - Laboratori artigianali e tecnico scientifici compatibili con la residenza (la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque, del suolo o movimentazione merci con auto mezzi pesanti).

d.6.2 - Depositi commerciali ed a servizio dell'agricoltura.

Il Consiglio Comunale può consentire destinazioni d'uso diverse purché compatibili con il tessuto urbanistico edilizio al contorno.

Sono escluse discoteche, stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri per animali ed ogni altra attività in contrasto con la residenza.

Lo strumento urbanistico generale, nelle zone residenziali classifica le aree stabilendo, oltre le destinazioni d'uso, i limiti massimi di altezza, densità edilizia e distanze, individuando inoltre le aree destinate agli insediamenti residenziali, ai servizi nonché i perimetri delle zone che necessitano l'adozione di un piano attuativo.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti subzone:

- Zone A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale
- Zone B - Completamento residenziale
- Zone B1 – Vecchio Centro - Intensiva di risanamento
- Zone C - Espansione residenziale.

Art. 27 - Zona Omogenea A.

Zone A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale: sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

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.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, se ammesse dal Piano Particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Gli interventi consentiti, relativamente ai singoli fabbricati, sono quelli indicati nel Vigente Piano Particolareggiato della zona A del Comune di Olmedo.

Art. 28 - Zone omogenee B1.

Zone B1 - Intensiva di risanamento: Zona in continuità spaziale con la Zona A, anch'essa è sottoposta a Piano Particolareggiato.

Valgono le stesse prescrizioni dettate per la zona A.

Gli interventi consentiti, relativamente ai singoli fabbricati, sono quelli indicati nel Vigente Piano Particolareggiato della zona B1 del Comune di Olmedo.

Art. 29 - Estensione delle zone Omogenee A – Norme transitorie.

In considerazione dell'estensione delle zone A previste dal vigente Piano Particolareggiato, per le superfici di nuova individuazione valgono le seguenti norme transitorie, fino alla approvazione del nuovo Piano Particolareggiato.

Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria,
- Manutenzione Straordinaria,
- Risanamento conservativo,

che potranno essere realizzati secondo le prescrizioni operative dettate dalla tabella 1 allegata al vigente Piano Particolareggiato.

Rimangono vincolanti per qualunque intervento le prescrizioni dettate dagli articoli 3, 4, 5 e 11 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato.

Art. 30 - Zone omogenee B.

Zone B - Completamento residenziale: sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

Si prescrivono le seguenti norme:

- l'indice fondiario massimo è di 3 mc/mq; per trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti quando non eccedano il 70 per cento dei volumi preesistenti.
- l'area massima edificabile non può superare il 70% della superficie del lotto, per le ricostruzioni si potrà utilizzare il 100% della superficie coperta esistente;
- i fabbricati potranno essere edificati a qualunque distanza dal filo strada, in aderenza o distanti almeno m. 8,00 dai fabbricati limitrofi; qualora la Commissione Edilizia lo richieda, l'edificazione potrà avvenire a filo strada od in allineamento con i fabbricati limitrofi;
- la distanza tra pareti finestrate deve essere di almeno m 8,00;

- la distanza minima dai confini deve essere, per pareti finestrate, pari a m. 4,00;
- l'indice di fabbricabilità fondiario ammissibile è di 3 mc/mq con concessione ordinaria, elevabile a mc. 5 per metro quadrato di superficie del lotto mediante piano particolareggiato o di recupero;
- l'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 9,50;
- il lotto minimo per nuove costruzioni è di mq. 100, saranno tollerati lotti di dimensioni inferiori per sole ricostruzioni o ristrutturazioni.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, l'Amministrazione Comunale 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, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Art. 31 -

Articolo eliminato.

Art. 32 - Zone omogenee C.

Zone C - Espansione residenziale: sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata delle zone B.

Sono zone prevalentemente destinate ad insediamenti di edilizia economica e popolare.

L'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di Piani di Lottizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- l'indice territoriale massimo è di 1,00 mc/mq;
- la superficie minima di intervento è di mq. 5.000;
- l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare 1,00 mc/mq;
- le altezze massime, le distanze dall'asse stradale e gli indici di copertura saranno stabiliti dalle Norme di attuazione della lottizzazione;
- tra pareti finestrate la distanza minima dovrà essere pari a m. 8,00;
- i lotti dovranno avere le dimensioni minime di 200 mq. e lato minimo di m. 12,00.

Le Norme di attuazione dovranno assicurare, per ogni abitante da insediare, la dotazione minima di 12,00 mq. per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- Aree per istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: 4,00 mq;
- Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc...) ed altre: 2,00 mq.;
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e lo sport (S3): effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: 5,00 mq.;

zabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: 5,00 mq.;

- Aree per parcheggi (S4) che, in casi particolari potranno essere distribuite su diversi livelli: 1,00 mq.

Nella individuazione delle aree destinate a standards dovrà tenersi conto della effettiva fruizione di dette aree da parte dell'Amministrazione Comunale, che pertanto, in mancanza di tali requisiti potrà rigettare la lottizzazione al completo.

In sede attuativa delle zone C, al fine di conseguire un razionale collegamento alla viabilità esistente, è obbligatorio il rispetto della indicazione della viabilità così come indicato nei grafici di Piano.

Art. 33 - Zone omogenee D e Zone per insediamenti produttivi.

Zone D - Industriali, artigianali e commerciali: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e/o della pesca.

Sono zone per insediamenti produttivi quelle destinate alle attività artigianali, industriali, ecc... ed ai servizi connessi.

Sono ammesse in generale le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa (limitatamente all'abitazione del custode).

d.0.1 - Deposito attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza all'attività agricola.

d.2 - Esercizi commerciali.

d.2.1 - Esercizi commerciali all'ingrosso.

- d.2.3 - Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati).
- d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive.
- d.3.5 - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale.
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici.
- d.4.1 - Laboratori artigianali e tecnico scientifici compatibili con la residenza (la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque, del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti).
- d.4.2 - Laboratori artigianali e tecnico scientifici non compatibili con la residenza.
- d.5 - Industria.
- d.6 - Depositi.
- d.6.1 - Depositi industriali.
- d.6.2 - Depositi commerciali ed a servizio dell'agricoltura.
- d.7.2 - Capannoni, depositi, attrezzature connesse con la valorizzazione e la vendita dei prodotti dell'agricoltura.
- d.11 - Attrezzature varie (stazioni di servizio, ecc...).

Si prescrivono le seguenti norme:

- L'indice territoriale e fondiario sono liberi, la superficie destinata ad alloggio del custode non potrà superare i 50 mq.
- Gli interventi saranno subordinati alla redazione di apposito piano attuativo o di utilizzo, di ini-

ziativa privata o pubblica; la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto.

- Il limite massimo di altezza, valutata secondo quanto indicato agli articoli precedenti è di m. 12,00.
- La superficie coperta deve essere contenuta entro il 50% della superficie globale del lotto.
- La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 300 mq., sono eventualmente consentiti, in casi di particolari esigenze, gli accorpamenti di due o più lotti.
- La distanza minima dai confini di proprietà e sulla strada non potrà essere inferiore a m. 6,00. E' consentito costruire sul confine, con il rispetto del filo fisso della strada provinciale e della ferrovia.

Per gli insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nella zona D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio esterno, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi.

Nell'individuazione delle aree destinate a standards, dovrà tenersi conto della effettiva fruizione di dette aree da parte dell'Amministrazione Comunale, che pertanto, in mancanza di tali requisiti potrà rigettare la lottizzazione al completo.

Art. 34 - Lottizzazioni in zone industriali ed artigianali.

Il lottizzante dovrà eseguire, o versare al Comune in via anticipata, il controvalore di tutte le opere di urbanizzazione primaria sottoelencate:

- strade di servizio perimetrali ed interne alla zona (strade di lottizzazione);
- spazi di sosta e parcheggio interni alla zona o ad essa contigui;
- rete per la fognatura della zona;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- illuminazione pubblica;
- spazi verdi.

Il lottizzante dovrà inoltre cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti, le aree relative alle urbanizzazioni primarie sopradette ed inoltre altre aree che complessivamente siano pari al 10% dell'intera superficie dell'insediamento, da destinarsi a verde e parcheggio pubblico, quest'ultimo nella misura non inferiore al 5%.

Egli dovrà inoltre corrispondere, sempre in via anticipata, ovvero in occasione del rilascio delle singole concessioni edilizie, un contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione dall'Amministrazione Comunale.

Quando l'esecuzione delle opere di urbanizzazione viene affidata al lottizzante, lo stesso dovrà prestare congrue garanzie finanziarie, anche mediante fideiussione.

Le strade previste nei piani di lottizzazione devono essere collegate alla pubblica rete stradale esistente, la loro larghezza dovrà essere proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare od al traffico che vi si dovrà svolgere. Comunque, detta larghezza, compresi i marciapiedi, non dovrà in nessun caso risultare inferiore a m. 12,00. I marciapiedi dovranno avere una larghezza non infe-

riore ad 1/6 della larghezza stradale; dovrà in ogni caso assicurarsi la dotazione di spazi pubblici per abitante previsto dal D.A. R.A.S. 2266/U del 20.12.1983.

Art. 35 - Zone Dm.

Zone Dm - Industriale mineraria: individua la zona destinata ad attività estrattiva mineraria, finalizzata alla produzione e trasformazione della bauxite di Olmedo.

Vi potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi, ecc., connessi allo sviluppo dell'attività mineraria.

Gli interventi dovranno essere predisposti su superfici minime di 10.000 mq e saranno subordinati alla redazione di apposito piano attuativo o di utilizzo, di iniziativa privata o pubblica esteso all'intero comparto.

L'indice territoriale massimo è stabilito in 0,50 mc/mq.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da una planimetria che oltre all'ubicazione delle strutture in progetto, individui il collegamento viario dell'area interessata alla viabilità generale esistente.

Art. 36 - Zone E.

Zone E - Agricole: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa (limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo).

d.0.1 - Deposito attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza all'attività agricola.

d.6.2 - Depositi commerciali ed a servizio dell'agricoltura.

d.7 - Attrezzature varie connesse ad attività agricole e simili

d.7.1 - Stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura.

d.7.2 - Capannoni, depositi, attrezzature connesse con la valorizzazione e la vendita dei prodotti dell'agricoltura.

d.10 - Attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc...).

Si prescrivono le seguenti norme:

L'indice fondiario massimo è stabilito 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.

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

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, 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 di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

La realizzazione di punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

L'altezza massima per le costruzioni residenziali è di m. 6,50.

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

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a venti unità o con numero di capi bovini superiore alle cento unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Nelle zone E saranno ammesse costruzioni, rifacimenti, trasformazioni, sopralzi, ecc. che interessino prevalentemente la produzione agricola e l'insediamento degli addetti all'agricoltura ed ai servizi relativi; in allegato al progetto dovrà essere trasmessa apposita relazione agronomica a giustificazione di eventuali insediamenti abitativi.

Saranno pure ammesse costruzioni quali laboratori ed industrie interessanti prevalentemente il trattamento e la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura per uso alimentare.

Per maggiori specifiche si rimanda a quanto prescritto nella Relazione Agronomica allegata al Piano Urbanistico Comunale.

Art. 37 - Zone F.

Zone F - Turistiche: sono le parti di territorio di interesse turistico ricettivo con possibilità di insediamenti residenziali di tipo prevalentemente stagionale.

Nella zona F, suddivisa in tre comparti, sono previsti gli insediamenti turistici ricettivi; l'edificazione sarà disciplinata dalla obbligatoria formazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica.

Della volumetria complessiva realizzabile la percentuale minima dell'80% sarà destinata obbligatoriamente a strutture turistico ricettive di carattere alberghiero o assimilato e relativi servizi, comprese le strutture sportive e per il tempo libero.

Potrà essere destinata a residenze private, salvo quanto verrà indicato nella prescrizioni dei piani attuativi, la percentuale massima del 20% della volumetria complessiva realizzabile nella zona F.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima di intervento è di mq. 25.000;
- l'indice di fabbricabilità territoriale massimo non potrà superare i 0,35 mc/mq, salvo che per gli insediamenti residenziali che non potranno superare, per tipologie isolate, l'indice fondiario di 0,25 mc/mq;
- l'indice di fondiario massimo non potrà superare i 0,50 mc/mq;
- l'altezza massima non potrà superare i 4,00 m., le parti comuni e di servizio delle strutture turistiche, ivi comprese le strutture sportive potranno avere altezza massima fino a 6,00 m; qualora sia dimostrata la necessità di altezze maggiori, la parte dell'edificio eccedente l'altezza di 6,00 m, dovrà essere realizzata interrata, ma il volume sarà comunque computato come volume fuori terra;
- le distanze dall'asse stradale e gli indici di copertura saranno stabiliti dalle Norme di attuazione del Piano attuativo;
- tra pareti finestrate la distanza minima dovrà essere pari a m. 8,00.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Nel calcolo dei volumi saranno computati tutti quelli esistenti, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili di altezza inferiore a m. 2,40.

Il numero di abitanti presumibilmente insediabili è pari a 1 abitante ogni 60 mc., dei quali 50 mc. per residenze e 10 mc. per servizi pubblici.

Le norme di attuazione dei piani attuativi potranno individuare parametri più restrittivi di quelli imposti dalle presenti norme ed indicheranno norme specifiche di carattere ambientale o tipologico degli interventi.

Art. 38 - Sottozona E1*.

La sottozona E1* individua porzioni di zona Agricola E1, ubicate in continuità spaziale alla zona F turistica, destinate a servizio, filtro e complemento delle zone F; in essa potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate.

Si prescrivono le seguenti norme:

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per punti di ristoro, strutture produttive, servizi, e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate.
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, sta-

zioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Nella sottozona EI* non è consentita la realizzazione di stalle, silos ed altre strutture od attività (allevamento, ecc...) che possano essere di disturbo o in contrasto con le attività della adiacente zona F.

L'altezza massima per le tutte le costruzioni è di m. 4,00, con le stesse prescrizioni date per le altezze dei fabbricati delle zone F.

Art. 39 -

Articolo eliminato.

Art. 40 - Piano di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario.

Salvo quanto prescritto nella relazione agronomica allegata al Piano Urbanistico, il Piano di sviluppo aziendale deve stabilire, in funzione delle reali esigenze produttive aziendali, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

Il piano aziendale ha validità massima di sei anni, decorso tale termine, il Piano di Sviluppo decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di Concessione edilizia per opere previste nel Piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano.

L'attuazione delle opere previste nel Piano potrà avvenire per stralci attuativi, a condizione che questi possiedano la necessaria complementarietà o autonoma funzionalità nell'ambito degli obiettivi generali del Piano.

Il Piano di sviluppo o di miglioramento fondiario deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

- a) Documentazione sulla qualità del richiedente, sulla proprietà coinvolta nel piano, sulla ra-

gione sociale e sulla forma di conduzione dell'Azienda;

- b) Individuazione planimetrica del fondo di pertinenza in scala 1:10.000;
- c) Planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali, in scala 1:2.000;
- d) Planimetria dello stato di fatto in scala 1:1.000 con indicazione dei fabbricati esistenti; questi dovranno essere individuati con quote planimetriche generali, altezze e destinazioni d'uso degli edifici;
- e) Dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola, qualora gli interventi richiesti siano dimensionati e/o giustificabili in prospettiva del potenziamento aziendale;
- f) Descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio dell'azienda agricola;
- g) Indicazione delle residenze edificate;
- h) Relazione sull'attività dell'azienda con indicazione dettagliata delle produzioni e della loro valorizzazione e destinazione economica;
- i) Programma di ristrutturazione di sviluppo aziendale, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie ed una dettagliata analisi delle prospettive tecnico economiche dell'assetto organizzativo e produttivo che si propone, rapportato alle caratteristiche aziendali;
- j) Progetto edilizio delle opere necessarie in scala non inferiore a 1: 100, comprendente descrizioni, dimensioni e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire,

nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza, rilievo delle infrastrutture, delle alberature e di ogni altro elemento connotativo delle zone di intervento;

- k) Programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la Concessione edilizia;
- l) Piano di smaltimento e/o trattamento dei fattori inquinanti se ed in quanto presenti, predisposti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Art. 41 - Zone di interesse generale: Zone G.

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

Sono ammesse in generale le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia.

d.1.2 - Uffici pubblici a livello urbano.

d.2.1 - Esercizi commerciali all'ingrosso.

d.2.3 - Grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati).

d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive.

d.3.1 - Alberghi, pensioni e simili.

d.3.2 - Ristoranti, pizzerie, tavole calde e simili.

d.3.3 - Circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive.

d.3.4 - Cinema e teatri.

d.3.5 - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale.

d.3.6 - Discoteche e locali similari.

d.9 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità.

d.10 - Attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc...).

d.11 - Attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme generali:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto.
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Art. 41.1 - Sottozona G1 – Chiesa N.S. di Talia.

Interessa terreni di proprietà Comunale adiacenti alla Chiesa Parrocchiale.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

d.3.5 - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale.

d.9 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità.

d.11 - Attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto.
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Art. 41.2 - Sottozona G2 – AIAS - Fondazione Stefania Randazzo.

Interessa terreni di proprietà della Fondazione Stefania Randazzo situati alla periferia sud est del paese.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia.

d.9 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto.
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Art. 41.3 - Sottozona G3 – Parco Urbano - RSA.

Interessa terreni di proprietà Comunale situati alla periferia sud est del paese.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia.

d.3.5 - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale.

d.9 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità, con specifica destinazione per Residenza Sanitaria Assistenziale.

d.10 - Attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc...).

d.11 - Attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto.
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Art. 41.4 - Sottozona G4 – Cimitero.

Riguarda le superfici occupate dal Cimitero Comunale.

Sono ammessi esclusivamente interventi di realizzazione di costruzioni e manufatti funerari e per sepoltura.

Art. 41.5 - Sottozona G1 extraurbana – Parco Monte Baranta.

Interessa i terreni di proprietà comunale, in ambito extraurbano, di primaria importanza in relazione alla loro estensione, destinati alla fruizione pubblica con valorizzazione delle emergenze archeologiche e contestuale salvaguardia del patrimonio boschivo, della flora e fauna esistente; e valorizzazione degli stessi a fini turistici.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia.

d.3 - Esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive.

d.3.1 - Alberghi, pensioni e simili.

d.3.2 - Ristoranti, pizzerie, tavole calde e simili.

d.3.5 - Centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale.

d.11 - Attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto.
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Art. 41.5 - Sottozona G2 extraurbana – Bacino Consorzio di Bonifica della Nurra.

Interessa i terreni di proprietà del Consorzio di Bonifica della Nurra, in ambito extraurbano.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia.

d.10 - Attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc...).

d.11 - Attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto.
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Art. 42 - Zone H.

Zone H - Salvaguardia: sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività, quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, zone a pericolo di esondazione o di ristagno d'acqua.

Si prescrivono le seguenti norme:

- in tali aree può essere conservata l'attuale consistenza edilizia;

- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,001 mc/mq con possibilità di deroga limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazione di volume e superfici utili, rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni ed i tessuti edilizi limitrofi alle zone H od in esse preesistenti.

Art. 43 - Zone S: Aree per servizi.

Aree per l'istruzione (S1): sono destinate ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. L'edificazione è disciplinata dal D.I. 21.3.1970 e dal D.M. 18.12.1975 modificato dal D.M. 13.9.1977.

Aree per attrezzature di interesse comune (S2): sono destinate a centri religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi (PT, protezione civile, ecc...) ed altre.

Aree per il verde pubblico (S3): sono destinate a spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e lo sport.

Nelle aree a verde attrezzato devono essere previste alberature di nuovo impianto, devono essere inoltre oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima fruibilità.

Sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di giornali o bevande, servizi igienici e strutture inerenti all'attività sportiva e ricreativa.

Aree per parcheggio (S4): devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima funzionalità ed agibilità.

Le aree S1 possono essere ricavate anche nelle aree S3, secondo le esigenze che si prospetteranno nel tempo all'Amministrazione.

Art. 44 - Zona sportiva.

Il Piano Urbanistico Comunale definisce una zona per impianti sportivi di uso pubblico da attuare attraverso un piano particolareggiato.

In essa è consentita la realizzazione di impianti per lo sport sia all'aperto che al coperto, purché il rapporto di copertura non superi il 40% dell'intera superficie.

Le parti di area libera degli impianti devono essere destinate a parcheggio e verde.

Art. 45 - Strutture precarie.

Sono qualificate strutture precarie quelle di dimensioni contenute e che hanno caratteristica peculiare di provvisorietà e temporaneità e pertanto non siano stabilmente fondate sul terreno.

Possono essere autorizzate strutture precarie, secondo quanto meglio specificato più avanti, solamente dietro motivata giustificazione di urgenza o momentaneo bisogno e quando comunque sia impossibile per questioni temporanee la realizzazione di un volume regolare, la destinazione della struttura dovrà comunque essere compatibile con le destinazioni consentite nella zona.

La massima superficie coperta che potranno avere le strutture precarie sarà:

- per le zone A, B e C: il 10% della superficie coperta consentita;

- per le zone D: il 30% della superficie coperta consentita, purché abbiano una parete completamente aperta.
- per le zone E: 150 mq su lotto minimo di 1.500 mq, purché abbiano una parete completamente aperta.

Nella domanda di Autorizzazione, il richiedente dovrà indicare il termine massimo per il quale sarà in essere la struttura precaria, significando che tale termine non potrà comunque superare i due anni e non potrà essere rinnovabile se non dietro motivate giustificazioni di cause indipendenti dalla volontà del richiedente.

Per l'ottenimento dell'Autorizzazione, il richiedente dovrà prestare idonea fideiussione a garanzia della rimozione della struttura stessa al termine del tempo autorizzato, il valore di tale fideiussione sarà stabilito in un terzo del valore della struttura che sarà individuato attraverso apposito computo metrico estimativo predisposto dal progettista e che dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 46 - Norme per la programmazione commerciale - Definizioni.

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

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

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

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

Art. 47 - 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 dell'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 punto 5 del D.P.C.M 6.10.2000.

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'edificio 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 domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie alimentare utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

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

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

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

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

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

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

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al punto 5 del D.P.C.M 6.10.2000.
- 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 di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

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

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

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.

Art. 48 - Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.

I criteri sono differenziati sulla base di:

- *settore merceologico* (alimentare o non alimentare);
- *tipologia di struttura commerciale* (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- *superficie di vendita della struttura commerciale*;
- *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 non esistono in ambito comunale zone di cui all'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);
- le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 sono riepilogati i criteri in forma “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”);
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

I criteri definiti dall'“abaco delle compatibilità” hanno carattere vincolante.

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'“abaco delle compatibilità” si precisa quanto segue.

- Zone A

Nelle zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di “autorizzazioni dovute” esclusivamente di:

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

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

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

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

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

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

Comuni fino a 10.000 abitanti		
Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili
	Esercizi singoli misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV ≤ 150 mq	ammissibili
	SV > 150 mq	non ammissibili
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie strutture di Vendita
	SV > 1.500 mq	Non ammissibili
Zona B	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona C e Zona F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non Alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente Non Alimentari	
	SV ≤ 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona D e Zona G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	1500 ≤ SV ≤ 2500 mq	ammissibili
	SV < 1500 SV > 2500 mq	non ammissibile
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	non ammissibili	
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	ammissibili	

- Zone B

Nelle zone B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come precedentemente definite, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziali sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo tipologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

- Zone C e zone F

Per le zone C e per le zone F valgono 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 "autorizzazioni dovute" 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;

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, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc...) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

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

Art. 49 - Concessioni.

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel Servizio Tecnico 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.

Il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai Responsabili del Servizio Tecnico del settore edilizio e di quello commerciale.

Art. 50 - 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 all'abaco di tabella 1.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita, anche nei casi di “autorizzazioni dovute”;
- 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:

$$PA_{\text{STRUTTURA DI VENDITA}} \geq PA_{\text{STANDARD}}$$

$$PA_{\text{STRUTTURA DI VENDITA}} \geq SP_{\text{STANDARD}}$$

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 alla seguente tabella 2.

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

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con $SV \leq 250$ mq	Medie strutture di vendita con $SV > 250$ e ≤ 1500 mq
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		$PA \geq 0,12 \times SV$ and $SP \geq 3 \times SV$	
Zone C e F	Alta dipendenza da auto	$PA \geq 0,05 \times SV$ and $SP \geq 1,25 \times SV$		$PA \geq 0,11 \times SV - 15$ and $SP \geq 2,75 \times SV - 375$
Zone B	Alta dipendenza da auto	$PA = SP \geq 0$	$PA \geq 0,05 \times SV$ and $SP \geq 1,25 \times SV$	$PA \geq 0,11 \times SV - 15$ and $SP \geq 2,75 \times SV - 375$
	Media dipendenza da auto		$PA \geq 0,04 \times SV$ and $SP \geq 1 \times SV$	$PA \geq 0,112 \times SV - 18$ and $SP \geq 2,8 \times SV - 450$
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	$PA = SP \geq 0$		

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita
Zone A	Altre zone – Bassa dipendenza da auto	$PA = SP \geq 0$	$PA \geq 0,02 \times SV$ and $SP \geq 0,5 \times SV$
	Zone pedonali o a traffico limitato	$PA = SP \geq 0$	

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

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 seguente articolo 46.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. 2266/U del 20.12.1983.

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.

Oltre alle zone classificate A ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, non esistono all'interno del Comune di Olmedo altre “aree, immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”, e che all'interno della zona A non esistono zone a traffico pedonale o

a traffico limitato, pertanto non trovano applicazione le prescrizioni individuate dall'ultimo paragrafo del punto 5.3.2.1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000.

Si definisce che le zone B si possono classificare come zone “ad alta dipendenza da auto”, dovranno quindi verificarsi gli standard di dotazione di parcheggi per la clientela con seguente tabella.

Art. 51 - Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

a) L'autorizzazione commerciale specifica e SV per la vendita di alimentari e non alimentari.

In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio [$S=SP$]) è dato dalla formula

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

dove:

- S_{ALIM} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.
- $S_{NONALIM}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.
- SV_{ALIM} = Superficie di vendita alimentare.
- $SV_{NONALIM}$ = Superficie di vendita non alimentare.
- SV_{TOT} = Totale superficie di vendita.

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

b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

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

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

Art. 52 - Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

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

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{MOV} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

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

SP_{MOV} deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale;
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.
- Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:
 - la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione $SP \geq SP_{STANDARD} + 50$ [mq];
 - il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione $PA \geq PA_{STANDARD} + 2$.

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

Art. 53 - Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

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

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

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

Art. 54 - Verifica delle condizioni di compatibilità.

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

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

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

Art. 55 - Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

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

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

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

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

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

Art. 56 - Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

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

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

Art. 57 - Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 58 – Nuove aree per medie e grandi strutture di vendita.

Il Piano Urbanistico Comunale non prevede l'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita.

Art. 59 - Norme Generali di Compatibilità Ambientale.

In tutti i casi di trasformazione del territorio, ed in particolare nei casi in cui è prescritta la predisposizione dello Studio di Compatibilità Ambientale, i proponenti soggetti pubblici o privati dovranno integrare gli elaborati a corredo della concessione edilizia con informazioni relative all'area in oggetto, fornendo una descrizione di dettaglio dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito al fine di consentire l'analisi dettagliata dell'impatto paesaggistico ed ambientale che l'intervento creerà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi.

In tal caso occorrerà produrre i seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore a 1:2000:

- individuazione fisico descrittiva della zona dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- descrizione analitica sia della zona oggetto di intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli dal rischio idrogeologico;
- descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- simulazione degli effetti dell'intervento sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibilità alternative di localizzazione prese in esame;
- descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensare lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Art. 60 - Deroghe.

Il Sindaco, nel rispetto del dettato dell'art. 16 della L. 765/67 (art. 41 quater della L. 17.8. 1942 n. 1150), previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare la Concessione edilizia in deroga alle norme del Piano Urbanistico Comunale per ragioni di pubblica utilità ovvero a situazioni urbanistiche e architettoniche riguardanti edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, che chiaramente debbono essere risolte attraverso composizioni planovolumetriche. Tale deroga dovrà ottenere il preventivo nulla-osta dalla Regione Autonoma della Sardegna, previo parere della Sezione Urbanistica Compartimentale, in ottemperanza all'art. 3 della legge 21.12.1955, n. 1357.

Art. 61 - Tutela delle bellezze naturali.

Nelle zone che eventualmente saranno soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, dovranno essere osservate le norme relative a tale vincolo, oltre alle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale.

In prossimità dei siti di interesse culturale ovvero dei beni sottoposti a vincolo e regolarmente notificati dalla Soprintendenza Archeologica, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica, dovranno inoltre essere osservate le norme prescritte dagli specifici vincoli.

La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze.

Il Tecnico

Dott. Ing. F. Franco Sini

Sassari, aprile 2003

Aggiornamento: dicembre 2003

INDICE

Art. 1 - Funzioni delle Norme di attuazione.....	1
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale.....	1
Art. 3 - Revisioni del Piano Urbanistico Comunale.....	1
Art. 4 - Contenuti del Piano Urbanistico Comunale.....	2
Art. 5 - Formazione, adozione ed approvazione del Piano Urbanistico Comunale.....	2
Art. 6 - Strumenti per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale.	3
Art. 7 - Destinazioni d'uso.	3
Art. 8 - Interventi urbanistici preventivi - Classificazione.	5
Art. 9 - Piani particolareggiati di esecuzione - Classificazione.....	5
Art. 10 - Piano attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione).....	6
Art. 11 - Modalità di attuazione dei piani di Lottizzazione.....	8
Art. 12 - Lottizzazione d'ufficio.	9
Art. 13 - Opere di Urbanizzazione primaria nei Piani di Lottizzazione.	10
Art. 14 - Lottizzazioni abusive - Frazionamenti.....	10
Art. 15 - Intervento edilizio diretto.....	11
Art. 16 - Opere soggette a Concessione ed Autorizzazione.	11
Art. 17 - Tipi di intervento.	13
Art. 18 - Mancata determinazione sulla domanda di Concessione.....	15
Art. 19 - Indici urbanistici ed edilizi.....	15
Art. 20 - Definizioni ed indici.	15
Art. 21 - Piani seminterrati ed interrati.....	20
Art. 22 - Autorimesse private e parcheggi.....	21
Art. 23 - Distacchi tra gli edifici e dai confini.....	22
Art. 24 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni.	23
Art. 25 - Zone Territoriali Omogenee.....	23
Art. 26 - Zone residenziali.....	24
Art. 27 - Zona Omogenea A.	25
Art. 28 - Zone omogenee B1.	26
Art. 29 - Estensione delle zone Omogenee A – Norme transitorie.	26
Art. 30 - Zone omogenee B.	27

Art. 31 -	28
Art. 32 - Zone omogenee C.	28
Art. 33 - Zone omogenee D e Zone per insediamenti produttivi.	30
Art. 34 - Lottizzazioni in zone industriali ed artigianali.	32
Art. 35 - Zone Dm.	34
Art. 36 - Zone E.	34
Art. 37 - Zone F.	36
Art. 38 - Sottozona E1*.	38
Art. 39 -	39
Art. 40 - Piano di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario.	39
Art. 41 - Zone di interesse generale: Zone G.	41
Art. 41.1 - Sottozona G1 – Chiesa N.S. di Talia.	42
Art. 41.2 - Sottozona G2 – AIAS - Fondazione Stefania Randazzo.	43
Art. 41.3 - Sottozona G3 – Parco Urbano - RSA.	44
Art. 41.4 - Sottozona G4 – Cimitero.	44
Art. 41.5 - Sottozona G1 extraurbana – Parco Monte Baranta.	45
Art. 41.5 - Sottozona G2 extraurbana – Bacino Consorzio di Bonifica della Nurra.	46
Art. 42 - Zone H.	46
Art. 43 - Zone S: Aree per servizi.	47
Art. 44 - Zona sportiva.	48
Art. 45 - Strutture precarie.	48
Art. 46 - Norme per la programmazione commerciale - Definizioni.	49
Art. 47 - Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. 114/1998.	50
Art. 48 - Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.	52
Art. 49 - Concessioni.	56
Art. 50 - Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.	56
Art. 51 - Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.	59
Art. 52 - Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.	60
Art. 53 - Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP). ..	61
Art. 54 - Verifica delle condizioni di compatibilità.	61
Art. 55 - Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.	61
Art. 56 - Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.	62

Art. 57 - Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.	63
Art. 58 – Nuove aree per medie e grandi strutture di vendita.	64
Art. 59 - Norme Generali di Compatibilità Ambientale.	64
Art. 60 - Deroghe.	65
Art. 61 - Tutela delle bellezze naturali.	65
Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale.	65
INDICE	66