

**COMUNE DI NORAGUGUME**  
PROVINCIA DI NUORO

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**NORME DI ATTUAZIONE**

**SETTEMBRE 2001**

**IL PROGETTISTA**

**(Dr. Ing. Francesco CHESSA)**

**IL SINDACO**

**Geom. Michele CORDA**

Allegato alla Delibera del C.C. n. del

## **PREMESSA**

In attesa della definizione delle direttive, dei vincoli regionali e degli schemi di assetto del territorio di cui all'Art. 5 della L.R. n. 45/89, le presenti norme di attuazione sono state redatte secondo la normativa per le zone agricole, desunte dal decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n. 228 (art. 8 L.R. 22.12.1989 n.45) e del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20.12.1983 n. 2266/U.

Secondo l'art. 2 di tale decreto il Comune di Noragugume è della classe IV e le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'Art. 3, sono le zone A, le zone B, le zone D, le zone E, le zone G, le zone H e le zone per gli standard urbanistici S, suddivisi in S1 - S2 - S3 ed S4, rispettivamente indicanti le aree per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e le aree per parcheggi.

La individuazione delle zone territoriali omogenee è stata effettuata tenendo conto delle reali necessità della popolazione, e di una razionale utilizzazione delle risorse.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A**

E' stato individuato il nucleo abitativo iniziale quale centro storico-tradizionale ed è stato classificato zona omogenea A.

### Interventi consentiti.

Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria opere di ripristino, di restauro, di conservazione e di demolizione delle sovrastrutture di epoca successiva a quella originaria.

Per gli interventi di demolizione, di nuove costruzioni, sopraelevazioni e di ampliamento è necessario predisporre un preventivo piano attuativo.

### Attività ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, uffici, negozi ed attività artigianali non moleste o nocive.

### Parametri urbanistici.

Il piano attuativo potrà prevedere nuovi volumi in relazione alla densità fondiaria della zona.

Gli attuali spazi destinati ad attività pubbliche non possono essere interessati da nuove costruzioni od ampliamenti, salvo il caso che i volumi edificanti abbiano le stesse destinazioni d'uso delle aree.

Nel caso di mancato soddisfacimento degli standard urbanistici nella misura minima di 12 mq. per abitante, gli stessi devono essere reperiti nelle immediate vicinanze possibili.

Come Indice di Fabbricabilità Fondiaria si considera il volume preesistente salvo disposizioni differenti del P.P. e comunque viene considerato l'indice medio di zona pari a 2.83 mc/mq, come Indice di utilizzazione o copertura si considera la superficie preesistente salvo disposizioni differenti del P.P.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B**

Sono le zone “B1” e “B2” già edificate al contorno della zona A.

### Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

### Parametri urbanistici

	<b>B1-B2</b>
INDICE TERRITORIALE	-
INDICE FONDIARIO	3,00 mc/mq
INDICE DI COPERTURA	0,60 mq/mq
ALTEZZA MASSIMA	9 m.

**Distanza dei confini** - Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino. Nel caso di arretramento la distanza minima è di m. 4.

**Distanza minima da altri fabbricati** - La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, è di m. 8. Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Nelle zone B1 in caso di ricostruzioni e nei risanamenti conservativi, si considera come distanza dai confini quelle preesistente in altri casi non dev'essere minore di metri 2,50. In zona B2 la distanza minima da rispettare è di metri 4,00.

**Standard urbanistici** - Nel caso l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno tutte le aree di standard urbanistici possono essere destinate a verde pubblico e parcheggi, sempre che risultino soddisfatti gli standard urbanistici relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune.

## **ZONE DI ESPANSIONE TERRITORIALE C**

E' destinata ad insediamenti di edilizia residenziale ed in parte economica e popolare. L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 1,00 mc/mq.

Le altezze massime, le distanze dall'asse stradale e gli indici di copertura saranno stabiliti dallo strumento urbanistico di attuazione. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà assicurare, ogni abitante da insediare la dotazione minima di 12,00 mq. per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, così ripartiti:

a) Aree per l'istruzione	4,00 mq/ab
b) Aree per attrezzature di interesse comune	2,00 mq/ab
c) Aree per verde pubblico attrezzato	5,00 mq/ab
d) Aree per parcheggi	1,00 mq/ab
	<hr/> 12,00 mq/ab

## **PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE**

E' consentita, in ogni caso, previa autorizzazione edilizia, la realizzazione di pertinenze destinate a ricovero di autoveicoli.

Le pertinenze non possono superare i seguenti indici:

- Superficie massima coperta mq. 24,00;
- Altezza massima di mt. 2,80 misurata alla linea di colmo del tetto di copertura realizzato ad una o più falde con pendenza non superiore al 35%.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D**

Sono le zone destinate ad attività produttive ed al commercio.

### Interventi consentiti

Sono consentiti gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Attività ammesse

Sono ammesse le attività commerciali ed artigianali purché non nocive ed inquinanti. All'interno del lotto sono ammessi gli uffici nella quantità necessaria per soddisfare le esigenze delle attività artigianali od industriali ed un vano appoggio per il custode della superficie massima di mq. 20. Quelle nocive ed inquinanti potranno essere ammesse solo se dotate di opportuni sistemi di pretrattamento che consentono di immettere i liquami di scarico nella rete comunale o nel depuratore con indici di inquinamento massimo concordate con la A.S.L.

### Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione 0,40 mq/mq (rapporto tra la superficie dei pavimenti e la superficie del lotto)

**Lotto minimo** - Devono essere individuati moduli di aree, il cui accorpamento consente la formazione del lotto in relazione alle esigenze delle aziende insediande. Modulo minimo mq 300 con un lotto minimo di mq 600.

**Altezza** - L'altezza sarà determinata dal piano attuativo

**Distanza dei confini** - Le costruzioni con altezza non superiore a metri 6 possono sorgere sul confine. Nel caso di arretramento, la distanza minima dal confine deve essere pari alla meta' dell'altezza, con un minimo assoluto di m. 5.

La distanza minima tra fabbricati deve essere pari alla media delle altezze dei fabbricati frontegianti e con minimo assoluto di m. 10.

Indice di copertura 0.60 mq/mq

**Standard urbanistici** - Gli standard urbanistici minimi devono essere pari al 10% dell'area interessata dall'intervento. L'intera area sarà destinata a parcheggi, verde, gioco e sport. In tale area potranno essere inseriti volumi da destinare ad attività di interesse comune.

**Piani attuativi** - Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in presenza di piani attuativi, che devono essere estesi all'intero ambito continuo di zone D. Il piano potrà prevedere convenzionamento per stralci, individuandone in planimetria i confini. Nel caso di presenza di attività produttive industriali, agroalimentari ed attività commerciali sarà opportuno separare le diverse attività prevedendo anche una fascia di verde-filtro tra le diverse zone. La concessione edilizia potrà essere negata in assenza di elaborati che illustrino lo studio della circolazione e dei parcheggi degli automezzi utilizzati per la lavorazione e per il trasporto dei materiali all'interno e verso l'esterno del lotto.

Per le aree già dotate di piano attuativo valgono le norme dettate dal medesimo piano.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E**

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia e alla zootecnia. In queste zone agricole sono presenti le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, frammista ad aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Secondo le direttive per le zone agricole impartite dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n. 228, si sono previste sottozone E<sub>2</sub> ed E<sub>5</sub>.

### **Interventi consentiti.**

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a)** fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootechnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b)** fabbricati per agriturismo e punti di ristoro.
- c)** fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d)** strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

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

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

## Attività ammesse

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootechnia, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

## Interventi ed attività vietate

1. Cave da prestito
2. Strutture alberghiere e paralberghiere
3. Residenze stagionali
4. Impianti artigianali non legati al settore agricolo
5. Impianti industriali

## Parametri urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità territoriali massimi sono:

Per le residenze connesse con la conduzione del fondo 0,03 mc/mq. per le E<sub>2</sub>, e 0,01 mc/mq per le E<sub>5</sub>.

Per i vani destinati ad agriturismo 0,015 mc/mq. corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50 mc per ogni posto letto.

Per punti di ristoro 0,01mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, zootechnica, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotto aziendali 0,20 mc/mq per le E<sub>2</sub>, 0,10 mc/mq per le E<sub>5</sub>.

Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq.

L'ampliamento di attività industriali è concessa solo a favore di cooperative e associazioni di produttori agricoli, preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva (D.P.G.R. 228/94). Gli insediamenti produttivi di recente costruzione vengono normati come zone D.

I volumi delle serre, degli impianti per l'agricoltura specializzata non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità, mentre devono osservare l'indice di copertura massima di 0,50 mq/mq.

Nell'applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tener conto anche delle volumetrie preesistenti, con identica destinazione d'uso.

**b)** Le distanze da osservare sono le seguenti:

Dai confini

- 1) E' ammessa l'edificazione sul confine - In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con un minimo assoluto di m. 5.
- 2) Per allevamenti zootecnici intensivi m. 50.

Dai fabbricati - La distanza minima tra fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi fabbricati, con un minimo assoluto di m. 10.

Dalla viabilità

- 1) Strade statali e provinciali m. 20
- 2) Strade comunali, consortili e vicinali m. 10
- 3) Per gli edifici preesistenti, ricadenti in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

Dalle zone residenziali, turistiche, industriali artigianali-commerciali e dalle zone dei servizi.

- 1) Stalle od in genere attività per l'allevamento dei bovini, equini, ed ovicaprini m. 100;
- 2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli m. 300;
- 3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli m. 500;
- 4) Punti di ristoro m. 500.

Superfici minime dell'appezzamento per consentire l'edificabilità:

- |   |         |
|---|---------|
| 1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici  | Ha 0,50 |
| 2) Per residenze e fabbricati utili per la conduzione del fondo   | Ha 1,00 |
| 3) Per agriturismo e punti di ristoro   | Ha 3,00 |
| 4) Per punti di ristoro uniti ad attrezzature per la conduzione del fondo   | Ha 4,00 |
| 5) Per punti di ristoro uniti con residenze ed attrezzature per la conduzione del fondo   | Ha 6,00 |
| 6) La verifica delle superfici minime utili per l'edificazione può essere attuata conteggiando i diversi appezzamenti anche non contigui, ma della medesima proprietà o comunque disponibilità, purché la distanza del fondo sul quale nascono le strutture dalle zone residenziali, turistiche e dei servizi generali previsti dal P.U.C. non sia inferiore ai metri trecento dall'abitato e comunque rispettando per le singole attività le distanze summenzionate. |         |

## Varie

1. Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o la realizzazione di opere pubbliche possono essere ricostruiti, conservando la destinazione d'uso e la volumetria, purché conformi alla normativa delle zone agricole, nelle aree adiacenti, anche se queste non raggiungono le superfici minime per essere edificate.
2. I punti di ristoro possono comprendere bar, ristoranti, tavole calde, pensioni con un massimo di 20 posti letto e strutture per le attività sportive e ricreative.
3. I fabbricati esistenti debbono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti (cornici di porte e finestre, elementi a faccia vista, cantonali, ecc.) e ricostituiti con materiale originario laddove deteriorati. Per le nuove costruzioni, fatte salve le caratteristiche tipologiche dipendenti alla destinazione d'uso, si avrà cura nella finitura esterna dei fabbricati (pareti e coperture) di usare i materiali e coloriture tradizionali.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G**

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

### Interventi consentiti

Nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Attività ammesse

Sport, attività direzionali, ricreative e mercantili, fiere e mostre, mattatoi, centri agro-zootecnici specializzati, depuratori, potabilizzazione, inceneritori e simili.

### Parametri urbanistici

Obbligo di piano attuativo.

indice territoriale 0,01 mc/mq. Tale indice con lo studio di un piano attuativo potrà essere incrementato sino a 1,5 mc/mq.

indice fondiario 3 mc/mq

indice di copertura 0,50 mq/mq.

altezza massima m. 10

Distanze:

- dai confini - in aderenza o con un minimo di m. 5
- dai fabbricati - pari alla media dell'altezza dei fabbricati prospicienti, con un minimo assoluto di m. 10
- dalla viabilità - strade statali o provinciali m. 20
- strade comunali, consortili e vicinali m. 10

**Standard urbanistici** - Non sono previste aree di cessione per standard urbanistici in relazione della funzione specifica svolta dall'insediamento, mentre per le attività mercantili, centro commerciale e direzionale, i parcheggi pubblici dovranno essere

dimensionati in funzione del numero di utenti del servizio che debbono essere di almeno 40 mq. di parcheggi pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per attività commerciali e direzionali.

Identica quantità di area deve essere prevista per il verde pubblico (art. 8 D.A.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983).

#### Ambito minimo pianificabile e comparto minimo lottizzazione

Lo studio del piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di Zona G e potrà essere possibile il convenzionamento per stralci qualora il piano medesimo ne preveda la possibilità e ne individui i confini dei comparti separatamente convenzionabili.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H**

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività.

I simboli adottati sono i seguenti:

H - Zone di rispetto cimiteriale e degli impianti tecnologici (serbatoio idrico comunale);

H1 - Fascia di rispetto del nastro stradale;

H2 – Fascia di rispetto per i Siti Archeologici.

### Interventi consentiti

Nelle zone di rispetto cimiteriale e degli impianti tecnologici (zone H), sono consentite solo opere di esclusiva manutenzione ordinaria, vincolando a verde permanente gli spazi non utilizzati. La fascia di rispetto cimiteriale ha un raggio di metri 70, mentre ove è situato il serbatoio idrico comunale la fascia di rispetto ha un raggio di metri 50. Nella fascia di rispetto stradale (zona H1), della circonvallazione sud dell'abitato di Noragugume e nelle altre strade comunali, si ha una distanza di metri 10 dalla sede stradale, mentre nelle strade provinciali si è tenuta una distanza dalla sede stradale di metri 20 (vedere nuova normativa sulle distanze di rispetto per strade comunali o provinciali). Le superfici comprese in tale fascia vanno tenute a verde permanente e dotate di opportuna piantumazione. Nella fascia di rispetto per siti archeologici (zona H2), sono consentite solo opere di esclusiva manutenzione ordinaria, vincolando a verde permanente gli spazi non utilizzati. La fascia di rispetto ha un raggio di metri 100.

### Parametri urbanistici

$i_t = 0,001 \text{ mc/mq}$  con possibilità di deroga di cui all'art. 41 quater della L. N.1150/42 per le opere pubbliche.

# **NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE ESTESA A TUTTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.**

## **DIRETTIVE CONCERNENTI LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE**

La valutazione dell'impatto ambientale individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori:

- L'uomo, la fauna e la flora;
- il suolo, l'acqua, l'aria, il clima e il paesaggio;
- l'interazione tra i fattori di cui al primo e secondo trattino;
- i beni materiali ed il patrimonio culturale.

Pertanto prima di ottenere la concessione o l'autorizzazione edilizia e, qualora le norme del Piano dispongono lo studio preventivo di un piano attuativo, il nulla-osta al convenzionamento, il richiedente deve accompagnare i progetti ed i piani attuativi con uno studio di impatto ambientale.

Tale studio deve analizzare i quadri di riferimento programmatico, progettuale ed ambientale, secondo le indicazioni del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27/12/1988.

- 1) Quadro di riferimento programmatico - La prima analisi consiste nel raffrontare il progetto ed il piano attuativo con la pianificazione e programmazione territoriale e rilevarne coerenza. In caso contrario è necessario analizzare le programmazioni divergenti e se eventualmente proporre le modifiche.
- 2) Quadro di riferimento progettuale – L'operazione consiste nel descrivere ed inquadrare il progetto ed il piano nel territorio, mettendo in evidenza le caratteristiche tecniche e fisiche, le aree occupate in fase di costruzione e di

esercizio, i vincoli derivanti da norme tecniche, da piani comunali o sovra comunali, da vincoli protezionistici, da servitù e da condizionamenti per lo stato dei luoghi o per tutela di carattere vario. Inoltre è necessario motivare tecnicamente la scelta progettuale effettuata.

- 3) Quadro di riferimento ambientale - Per soddisfare le esigenze di questo settore è necessario una indagine ed una raccolta di dati e di carte relativi all'atmosfera (Dati meteorologici, qualità dell'aria, inquinamento), all'ambiente idrico superficiale e sotterraneo (caratterizzazione qualitativa e quantitativa, movimenti delle maree d'acqua, stima del carico inquinante prima e dopo l'intervento), al suolo e sottosuolo geotecnica, geoclinica (caratterizzazione geolitologica, geostrutturale, idrogeologica, geomorfologica, geotecnica, geochimica e pedologica dell'area interessata dall'intervento), alla vegetazione, alla flora ed alla fauna (carta vegetazione presente e potenziale, carta delle unità forestali e di uso pastorale, lista delle specie botaniche, della fauna vertebrata ed invertebrata), al paesaggio (analisi del paesaggio nei suoi dinamismi spontanei, delle attività agricole, residenziali, produttive ecc. delle infrastrutture e relativa incidenza sul grado di naturalità del paesaggio. Condizioni naturali ed umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio. Piani e vincoli di tutela).

Inoltre, se ricorre il caso, devono analizzarsi i fattori ambientali relativi agli ecosistemi (individuazione cartografica dell'unità ecosistemica componenti biotiche e abiotiche in relazione alla catena alimentare - stima diversità biologica tra situazione attuale e quella presunta), alla salute pubblica (microrganismi patogeni, sostanze chimiche, destinazione degli inquinanti, condizioni di esposizioni a rischio sensibili o dell'intera comunità), dai rumori (maggior rumorosità, definizione fonti di vibrazione), radiazioni ionizzanti e non ionizzanti (livelli minimi e massimi, sorgenti - quantitativi emessi).

TABELLA DEGLI USI COMPATIBILI

Aa 1	2a	2b	2c	2d	2d*	2e	3a	3b
Ab 2	si	si	si	si	si	si	si	si
Ac	si	si	si	si	si	si	si	si
Ad 4	si	si	si	si	si	si	si	si
Ag 5	si	si	si	si	si	si	si	si
An 6	si	si	si	si	si	si	si	si
Ag 7	si	si	si	si	si	si	si	si
Al 8	si	si	si	si	si	si	si	si
Al 9	si	si	si	si	si	si	si	si
Al 10	si	si	si	si	si	si	si	si
Ba 11	si	si	si	si	si	si	si	si
Ca 12	si	si	si	si	si	si	si	si
Cg 13	si	si	si	si	si	si	si	si
Cj 14	NO	si	si	si	si	si	si	si
Cd 15	NO	si	si	si	si	si	si	si
Cg 16	NO	si	si	si	si	si	si	si
Cj 17	si	si	si	si	si	si	si	si
Cg 18	NO	si	si	si	si	si	si	si
Da 19	si	si	si	si	si	si	si	si
Dg 20	NO	si	si	si	si	si	si	si
Dc 21	NO	si	si	si	si	si	si	si
Dd 22	si	si	si	si	si	si	si	si
Dg 23	si	si	si	si	si	si	si	si
Ea 24	si	si	si	si	si	si	si	si
Eb 25	NO	si	si	si	si	si	si	si
Ec 26	NO	si	si	si	si	si	si	si
Ed 27	NO	si	si	si	si	si	si	si
Fa 28	si	si	si	si	si	si	si	si
Fb 29	si	si	si	si	si	si	si	si
Fc 30	NO	si	si	si	si	si	si	si
Fd 31	NO	si	si	si	si	si	si	si
Fg 32	NO	si	si	si	si	si	si	si
Ff 33	NO	si	si	si	si	si	si	si
Ga 34	NO	si	si	si	si	si	NO	NO
Gb 35	NO	si	si	si	si	si	si	si
Gc 36	NO	si	si	si	si	si	NO	NO
Gd 37	NO	si	si	si	si	si	NO	NO
Ha 38	NO	si	si	si	si	si	NO	NO
Hb 39	NO	si	si	si	si	si	si	si
Hc 40	NO	si	si	si	si	si	si	si
Hd 41	NO	si	si	si	si	si	NO	si
He 42	NO	NO	NO	si	si	si	NO	NO
Hf 43	NO	NO	NO	si	si	si	NO	si
Hg 44	NO	si	si	si	si	si	NO	si
Ia 45	NO	si	si	si	si	si	NO	si
Ib 46	NO	si	si	si	si	si	NO	si
Ic 47	NO	NO	NO	si	si	si	NO	NO
Ia 48	si	si	si	si	si	si	si	si
Lb 49	NO	NO	NO	si	si	si	si	si
Lc 50	NO	NO	NO	si	si	si	NO	si
Ld 51	NO	NO	NO	si	si	si	NO	si

Progetti di trasformazione urbanistica e territoriale di rilevante importanza (impianti industriali, coltivazioni di cave, grandi infrastrutture lineari di trasporto, linee di trasporto di energia, discariche controllate di rifiuti solidi urbani, impianti di incenerimento, impianti e opere di regolazione, potabilizzazione e depurazione delle acque, ecc.), suscettibili di esercitare un notevole impatto paesistico-ambientale sul territorio, dovranno essere accompagnati da uno studio, realizzato dal proponente l'opera, che verifichi la compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Lo studio di compatibilità paesistico - ambientale avrà lo scopo di valutare, con l'utilizzo di tecniche il più possibile oggettive, i futuri effetti negativi e positivi connessi con la realizzazione dell'opera proposta.

**I possibili obiettivi che lo studio dovrà prefiggersi possono essere così sintetizzati:**

- a)- scegliere l'opera di impatto minimo tra più di un progetto e più di un sito (allocazione e scelta ottimale);
- b)- scegliere l'opera di impatto minimo tra più di un progetto per un solo sito (scelta ottima di progetto);
- c)- scegliere tra un solo progetto e più di un sito (allocazione ottima);
- d)- giudicare l'entità della accettabilità ambientale di un'opera già allocata o di cui sia stata già decisa la realizzazione o allocazione (migliorabilità delle opere per successive modifiche);

In tutti gli interventi di rilevante importanza per cui viene prescritta la previa verifica di compatibilità paesistico - ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati, debbono produrre, a corredo dell'atto da autorizzare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1)- Individuazione fisico - descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta iniziativa di Piano od edificatoria;

- 2)- descrizione analitica sia dell’ambito oggetto dell’intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti (quadro di riferimento ambientale), con evidenziazione del grado di “vulnerabilità” dell’ambiente che recepisce la locazione e “dell’incremento di pressione o di beneficio” apportato all’ambiente con la realizzazione del progetto. Detto quadro di riferimento ambientale dovrà porre particolare attenzione ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenziabilità, al rischio idrogeologico;
- 3)- Quadro di riferimento progettuale che descriva il progetto, le soluzioni adottate e l’inquadramento nel territorio, dettagliando i vincoli, i condizionamenti e le norme di cui si è tenuto conto;
- 4)- Simulazione degli effetti della proposta sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali;
- 5)- Misure per l’eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull’ambiente;

I suddetti elaborati dovranno essere presentati all’Amministrazione Comunale a corredo dell’atto da autorizzare, approvare od assoggettare a controllo, indirizzandone contestuale copia all’Assessorato Regionale con competenza in materia di tutela del paesaggio.

## **INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE IN AMBITO URBANISTICO**

### **Definizioni**

Per le definizioni di Esercizio di Vicinato (**EV**), Medie Strutture di Vendita (**MSV**), Grandi Strutture di Vendita (**GSV**), Centri Commerciali (**CC**).

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo non alimentare:

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

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

### **Criteri di urbanistica al settore commerciale**

I criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell’art.6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, devono:

1. dettare regole per l’individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali, con particolare riguardo alle MSV e GSV;
2. definire i limiti a cui sono sottoposti:
  - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell’arredo urbano,
  - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

3. fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
4. regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi) per le MSV e GSV.

Alcuni di tali criteri, la cui emanazione era demandata alle regioni dal D.Lgs. 114/98, sono stati fissati dal successivo D.P.C.M. 6/10/2000; infatti:

- agli art. 7 ed 8 sono definiti i limiti sub b);
- al comma 8 dell'art. 10 è regolamentata la correlazione dei procedimenti autorizzativi commerciale ed edilizio sub d).

Sono qui recepiti i criteri fissati dal D.P.C.M. 6/10/2000 relativi ai punti b) e d) e definiti quelli relativi ai punti a) e c).

### **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;
- dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate “le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”, individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000.

I criteri definiscono la “compatibilità” tra:

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

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

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

La parte prevalente dei criteri definiti dall'abaco delle compatibilità ha carattere vincolante: essi devono essere integralmente recepiti dagli Strumenti Urbanistici Comunali.

Gli indirizzi a carattere non vincolante possono essere, sulla base di adeguate motivazioni, modificati ovvero disattesi dagli Strumenti Urbanistici Generali (o di Variante). Tali modifiche devono essere comunque conformi alla ratio sottesa a criteri; tale ratio si evince dalla qualificazione del modello di rete che si pone alla base della definizione dei criteri.

Anche i criteri non vincolanti assumono, comunque, carattere vincolante sino a quando non disponga diversamente lo Strumento Urbanistico.

**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		Comuni con più di 10.000 abitanti	
<b>Esercizi singoli esclusivamente Alimentari</b>			
SV≤100 mq	ammissibili	SV≤100 mq	ammissibili
SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)</b>			
SV≤150 mq	ammissibili	SV≤250 mq	ammissibili
SV>150 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>250 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</b>			
SV≤1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	SV≤2.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</b>			
SV≤1.500 mq	ammissibili	SV≤2.500 mq	ammissibili
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari</b>			
SV≤1.500 mq	ammissibili	SV≤2.500 mq	ammissibili
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</b>			
SV≤1.500 mq	ammissibili	SV≤5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>5.000 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</b>			
SV≤1.500 mq	ammissibili	SV≤2.500 mq	ammissibili
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari</b>			
1.500≤SV≤2.500 mq	ammissibili	2.500≤SV≤7.000 mq	ammissibili
SV<1.500 ed SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV<2.500 ed SV>7.000 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</b>			
non ammissibili (vincolante)		5.000≤SV≤10.000 mq	ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV
		SV<5.000 mq	non ammissibili (indirizzo)
		SV>10.000 mq	non ammissibili (vincolante)
<b>Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)</b>			
ammissibili			

\* alle zone A vengono assimilate quelle di cui all'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. del 6 ottobre 2000

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità si precisa quanto segue:

a) **Zone A**

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento 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.

I criteri traguardano i seguenti obiettivi (modello di rete):

- (a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- (b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- (c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente “con auto”, pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio,
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti,

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

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 del Responsabile del Servizio Tecnico 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.

### **b) Zone B**

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, 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 residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico 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 traghettare 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.

### c) Zone C

Per le zone C si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B, con una sola rilevante eccezione: sono consentite le GSV in forma di Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari nei Comuni maggiori (quelli con oltre 10.000 abitanti), a condizione che:

- non eccedano i 5.000 mq di SV,
- la consistenza del Centro Commerciale comprenda un supermercato con una SV non superiore al 60% della globale SV;
- la SV residua sia integralmente destinata ad EV posti nella galleria del Centro Commerciale. L'eccezione è esclusivamente motivata dal ruolo (che il modello definito di Centro Commerciale può svolgere nelle zone C) di luogo idoneo a costituire punto di aggregazione e polarizzazione delle relazioni sociali. Discendono da questa fondamentale caratterizzazione le seguenti ulteriori indicazioni, anche esse a carattere vincolante:
- l'importante funzione urbana attribuita al Centro Commerciale deve essere sottolineata da un'elevata qualità architettonica e dall'integrazione funzionale del nuovo insediamento con il contesto urbano (il Centro Commerciale deve essere localizzato in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti residenziali);
- a tale funzione deve conformarsi la strutturazione degli spazi coperti e scoperti e la scelta delle funzioni integrative di quella commerciale; occorrerà, pertanto,

prevedere piazze e vie interne, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico (ad esempio: uffici, banca, ufficio postale, ambulatorio, centro sociale. ....), spazi ed attrezzature per la ricreazione ed il tempo libero, eventuali attività artigianali.

Tutti i criteri riferiti alle zone C hanno carattere vincolante.

**d) Zone D e zone G**

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq, nei Comuni fino a 10.000 abitanti, e di 7.000 mq, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti,

realizzate nella forma di Centro Commerciale caratterizzato da:

- SV totale compresa tra 5.000 e 10.000 mq.
- presenza di un super/ipermercato con SV almeno pari al 70% della SV complessivamente autorizzata.

La SV minima di 5.000 mq è il solo criterio a carattere di indirizzo non vincolante tra tutti quelli riferiti alle zone D e G. Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone O e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di traghettare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- (b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è

esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- Di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- Di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale - a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio" -, soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori "artificiali", estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

Esse, nel traguardare interessi (immobiliari prima ancora che commerciali) del privato possono creare, infatti, danno sociale:

- (a) l'interesse del "cittadino in quanto consumatore" si sostanzia, infatti, nell'avere a disposizione un'offerta commerciale differenziata; ad esempio, nel comparto alimentare:
  - il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio "personalizzato" e prodotti particolari;
  - il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;
  - il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
  - l'ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo "meritano" l'effettuazione di uno spostamento in automobile a volte di non trascurabile durata;

- (b) l'interesse del “cittadino in quanto persona che vive sul territorio” si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

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 del Responsabile del Servizio Tecnico con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

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

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

## **ZONE DI SERVIZI S**

Queste zone o meglio sottozone, perché strettamente inerenti con le altre zone omogenee, sono destinate a servizi e si suddividono in aree per l'istruzione (S<sub>1</sub>), per opere di interesse comune (S<sub>2</sub>), per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport (S<sub>3</sub>) ed aree per parcheggi pubblici (S<sub>4</sub>).

Nel caso di edificazione di fabbricati od attrezzature destinate ai servizi gli indici sono:

$$i_t = 1.00 \text{ mc/mq}$$

$$i_f = 3.00 \text{ mc/mq}$$