



REGIONE AUT. della SARDEGNA		
ASS. TO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA		
DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE		
URBANISTICA TERRITORIALE E MIGLIORAZIONE		
SERVIZIO AFFARI GENERALI		
★	20 MAG 2004	★
PROT. N. 1934/AS		

## NORME DI ATTUAZIONE

### CAPO PRIMO PARTE GENERALE

#### art. 1

#### PARTE GENERALE

Tutto il territorio comunale è soggetto ai vincoli imposti dal P.U.C. nei modi indicati, nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione.

#### art. 2

#### TRASCRIZIONI CARTOGRAFICHE

Presso il Comune è conservato un archivio delle Cartografie fotogrammetriche con indicati i contorni delle particelle catastali aggiornate, in scala 1/2000 che, a partire dalla data di definitiva approvazione del P.U.C. viene aggiornato con l'inserimento delle opere realizzate o comunque legittimamente accatstate. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione deve essere corredato da uno stralcio della cartografia suddetta Afg. scala 1/2000 in triplice copia riportante: l'indicazione mediante linea e punto dello spessore massimo di 0,2 mm dei confini dell'area asservita, il profilo planimetrico del nuovo edificio campito in nero; Il profilo planimetrico delle nuove strade, piazze, sistemazioni esterne e comunque modifiche morfologiche del territorio, mediante linea continua dello spessore massimo di 0,2 mm; i confini dell'area asservita, le piante dei nuovi edifici, strade, piazzali, sistemazioni esterne (muri, parcheggi, recinzioni, ecc.) dovranno essere riportate precisamente su tre stralci Afg. scala 1/2000 conformi alle planimetrie del progetto presentato nelle quali siano anche indicate le quote di distanza dai confini e dagli altri edifici.

Lo stralcio della cartografia suddetta sarà fornito, a pagamento, dal comune. Gli stralci in scala 1/2000, con riportato quanto specificato e n.1 copia delle planimetrie conformi al progetto approvato dalla Commissione Edilizia, dovranno pervenire al Comune quando la relativa concessione è rilasciata al richiedente.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.3.

## INDICIE PARAMETRI

### Superfici utili di un fabbricato (Su)

E' da ritenersi superficie utile lorda di un fabbricato la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale ecc.).

Dal computo della superficie utile lorda della singola unità immobiliare sono esclusi: i vani scale e gli ascensori quando questi costituiscono pertinenza comune a più unità immobiliari, i porticati pubblici e privati, le logge rientranti i balconi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali macchine degli ascensori locati su terrazzi e fuori della copertura, gli immondezzai, le autorimesse e cantine con relative vie d'accesso, interrati su almeno tre lati che non emergono rispetto al piano terreno più di 100 cm, misurati dall'intradosso del solaio e che abbiano un'altezza non superiore a mt 2.50. Ai fini dell'esonero del calcolo del volume, nel caso di piani seminterrati contro terra, la superficie delle fronti (contro terra) può presentarsi su fronti articolati se ciò è conseguenza di particolari morfologie del terreno: in ogni caso la superficie delle fronti contro terra non deve essere inferiore a 2/3 della superficie delle fronti del piano medesimo.

Come piano del terreno s'intende quello a sistemazione avvenuta tranne quando non si ravvisi una modificazione artificiosa e ingiustificata dei luoghi in rapporto con il contorno ambientale e costruito.

Nei casi di ristrutturazione si considera superficie utile esistente anche quella lorda del pavimento di ambienti già licenziati come volume. I porticati tranne nei casi di edifici eccezionali di utilità pubblica non potranno superare il 25% della superficie utile. I locali interrati non costituiscono superficie utile quando sono di pertinenza dei fabbricati. Essi non devono di norma eccedere l'area di sedime dell'edificio salvo si renda necessario per ragioni costruttive compositive o ambientali da giustificarsi in relazione. La superficie dei locali interrati deve essere dimensionata congruamente in relazione alle necessità del fabbricato. Lo strumento urbanistico generale determina le possibili destinazioni d'uso pertinentziali. I locali interrati non funzionalmente né strutturalmente connessi a fabbricati né destinati a parcheggio, costituiscono superficie utile e devono rispettare i parametri e la destinazione di zona del PUC.

### Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono

costruzioni che si devono o che s'intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano valgono comunque sia per le costruzioni conservate, sia per quelle da edificare. Nelle zone agricole è possibile il trasferimento di indice di utilizzazione anche nel caso di aree non contermini e comprese, anche se parzialmente, in un raggio di mt 500 dal perimetro del mappale interessato dall'edificazione, fermo restando che l'asservimento deve essere effettuato nell'ambito della stessa zona omogenea. Il trasferimento della potenzialità edificatoria deve essere limitato nell'ambito di zone agricole appartenenti a zone omogenee tra loro o in senso unilaterale verso l'area con normativa meno restrittiva. Nelle zone residenziali esistenti, qualora la particella originaria sia interessata da zonizzazione con diverso indice di edificabilità è consentita l'utilizzazione dell'indice complessivo anche senza lo stretto rispetto della suddivisione di zona, pur nell'osservanza delle altezze consentite.

### **1) Indice di edificabilità territoriale Ief:**

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo dei fabbricati edificabili nella zona e la superficie complessiva della zona medesima.

### **2) Indice di edificabilità fondiaria Ief:**

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume degli edifici realizzabili in una zona e la superficie dei lotti edificabili al netto delle superfici da destinare alla viabilità, alla sosta pubblica, ai servizi sociali e ad ogni spazio di uso pubblico necessario.

### **3) Indice di copertura (mq/mq):**

E' il rapporto tra la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggior estensione e la superficie del lotto edificabile. Gli aggetti non saranno computati quando saranno costituiti da pensiline e da balconi aperti.

### **4) Calcolo dei volumi:**

- a) Ai soli fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.
- b) Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio salvo che non si tratti di volumi tecnici non altrimenti organizzabili.

- c) I vani dei piani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione e di altezza non superiore a m 2.50.
- d) Ai fini del computo dei volumi per la verifica degli indici di cubatura, l'altezza di cui al punto a) è determinata per singolo fabbricato o per singola porzione di fabbricato la cui pianta sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato a partire dalle zone con quote più basse.
- e) Per le nuove costruzioni è consentita la costruzione di un solo piano semi interrato la cui estensione planimetrica non può superare del 20% quella relativa alla parte del fabbricato fuori terra. Il volume si calcola come al punto a) quando il sottotetto non sia destinato ad abitazione o ad altra destinazione che preveda la permanenza prolungata di persone, ed in ogni caso solamente quando l'altezza massima dei locali sottotetto computata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della falda non superi i m 2.00. Quando l'altezza anzidetta supera i m 2.00 al volume calcolato come al punto a) va aggiunto il volume reale del sottotetto. Quando le falde del tetto, con pendenza non superiore al 35% coprono direttamente un ambiente destinato ad abitazione e ad attività che comportino permanenza prolungata di persone, sarà computato per intero il volume al di sopra dell'ultimo solaio di calpestio, tranne quella parte di esso limitata dalle falde del tetto e da un piano ideale parallelo a quello di calpestio distante m 2.00 dalla linea di colmo, purché questo piano non disti da terra meno di h (altezza del fabbricato).

Nelle zone "E" devono essere computati tutti i volumi, qualunque sia la loro destinazione.

#### **5) Altezza del fabbricato:**

L'altezza di un edificio sarà misurata dal piano di sistemazione definitiva dell'area circostante fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. Per gli edifici su terreno acclive o prospicienti strade in pendenza si assumerà per quota di base la media tra la massima e la minima quota. Per la determinazione dell'altezza di un fabbricato coperto a terrazzo occorre tener conto dell'altezza del parapetto. Qualora le disposizioni di zona fissino altezze massime per le costruzioni, queste devono essere verificate su tutti i prospetti. Possono superare l'altezza massima i soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.

#### **6) Superficie netta (Superficie utile abitabile):**

Per essa s'intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi ma compresi gli spazi per armadi a muro.

### 7) Numero dei piani:

Dove esiste questo parametro, s'intende il numero dei piani fuori terra compresi gli eventuali piani in ritiro ed i piani seminterrati.

### 8) Distacco tra gli edifici:

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali degli edifici misurata tra i punti di massima sporgenza escludendo i balconi a sbalzo aperti e le pensiline, purché non aggettanti più di m 1.00. Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. In tutte le altre zone ad eccezione delle zone "C" per le nuove costruzioni è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le zone "C" è prescritto tra le pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di mt 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Sono ammesse costruzioni in aderenza a norma degli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

### 9) Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade al traffico dei veicoli:

Nelle zone "C" le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00
- ml. 7.50 per lato, per le strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e ml. 15.00
- ml. 10.00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.00

Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone "D", gli edifici devono essere arretrati di mt 5.00 dalle aree private di uso pubblico.

Nelle zone "B" ampliamenti a fabbricati esistenti o nuovi fabbricati devono rispettare le distanze dalle strade dei fabbricati esistenti al contorno, qualora esistano allineamenti dei corpi di fabbricati che identifichino un preciso carattere di disegno urbano. Nei casi tali elementi non siano riconoscibili deve essere rispettata la distanza minima di mt 3.00 dalle strade.

Sono ammesse distanze dalle strade inferiori a quelle indicate, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica, fermo restando l'arretramento previsto per la zona "D".

#### 10) Distanza tra i confini:

E' la distanza misurata come al punto otto tra la proiezione del fabbricato e la linea di confine. In tutti i nuovi edifici la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire e mai inferiore a ml. 5.00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo, con previsione planivolumetrica, e quanto intercorra accordo tra proprietari confinanti. E' ammessa la costruzione a muro cieco sul confine di proprietà a condizione che nel lotto finitimo non esistano già costruzioni a distanza dal confine inferiore all'altezza dell'edificio esistente o da costruire. E' pure ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Le distanze dai confini si misurano dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno se hanno aggetto superiore a ml. 1.40, dal muro dell'edificio negli altri casi. Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione ed alle norme sulle distanze. Ai sensi dell'art. 1 del D.M. 5/7/1975 per gli interventi di nuova realizzazione l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione non deve essere inferiore a mt 2.70, riducibili a mt 2.40 per locali accessori. Nei locali di nuova costruzione con soffitti non orizzontali l'altezza minima interna non deve essere inferiore a mt 2.00 mentre quella media non deve essere inferiore a mt 2.70. Fatte salve le specifiche prescrizioni delle singole zone, qualora gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PUC comportino - quando non vi sia modifica della quota delle linee di gronda o modifiche sostanziali ai prospetti - l'introduzione di nuovi solai o la modifica della quota di imposta degli esistenti e la realizzazione di nuove unità immobiliari, queste ultime non dovranno essere inferiori a mq 42. Tali interventi inoltre dovranno avvenire una sola volta. In particolare non potranno determinare incrementi della superficie lorda eccedenti quelli consentiti per le diverse zone e non dovranno portare un incremento del numero dei vani superiore a 1/3 di quelli previsti, fermo restando l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione di pertinenti spazi per parcheggio nella misura di un posto auto per unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti. Ai fini dell'abitabilità per i locali di cui sopra, nel caso di coperture con soffitto non orizzontale l'altezza minima interna non deve essere inferiore a mt 2 e quella media non deve essere inferiore a mt 2.70.

Le superfici che non abbiano le sopra citate caratteristiche costituiscono comunque accessori alla residenza. In assenza dei predetti requisiti i locali sopra indicati non possono essere abitabili e pertanto non costituiscono Su. Le presenti norme avranno adeguamento automatico alle disposizioni nazionali o regionali che subentreranno in materia, sue modifiche e/o integrazioni.



### 11) Indice di piantumazione:

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/Ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con l'eventuale specificazione delle essenze.

#### art. 4

### INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

1. Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di ripartizione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. L'intervento di manutenzione ordinaria prevede:
  - a) Lavori di demolizione e di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura, costruzione sostituzione o riparazione di pavimenti interni;
  - b) Lavori di rifacimento, sostituzione, riparazione degli infissi interni;
  - c) Riparazione ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici purché non comportino la destinazione ex novo di locali per servizi medesimi;
  - d) Riparazione o sostituzione di canne fumarie interne;
  - e) Pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazioni di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento preveda il completo restauro della facciata;
  - f) Il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione di materiali, tinte e tecnologie esistenti;
  - g) Risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
  - h) Riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a mt 2.00, senza alterazioni di materiali, forma e dimensioni;
  - i) Riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni, di grondaie, sostituzioni e riparazioni parziali dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie usate;
2. Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche 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 alle destinazioni d'uso. L'intervento di manutenzione straordinaria prevede:
  - a) Rifacimento totale degli intonaci esterni con lo stesso materiale o con materiale diverso;

- b) Demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica del piano d'imposta;
- c) Rifacimento totale del manto del tetto con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- d) Rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- e) Rifacimento totale di recinzioni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- f) Rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifica del piano d'imposta e delle altezze locali;
- g) Demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezzi interni, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna;
- h) Inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni;
- i) Inserimento di servizi igienico - sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi;
- j) Rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterne;
- k) Creazione di vani per impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- l) Apertura di finestre in locali privi di illuminazione diretta dall'esterno purché il locale non diventi abitabile in base alle norme del regolamento di igiene;
- m) Consolidamento di muri portanti, strutture, fondazioni;
- n) Ampliamento di unità immobiliari nell'ambito della costruzione mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue.

3. Interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio. L'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. L'intervento di risanamento conservativo prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- b) Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- d) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali.
- e) Murature portanti sia interne sia esterne.
- f) Solai e volte
- g) Scale

- h) Tetto con ripristino del manto di copertura originale.
- i) La demolizione e ricostruzione di solai esistenti anche con conseguente eventuale variazione della quota di imposta, allorché tale variazione sia determinata dalla necessità di adeguare l'immobile al rispetto delle norme igieniche vigenti, ovvero più genericamente per soddisfare esigenze igieniche e tecnologiche.
- j) L'eliminazione di eventuali superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.
- k) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
4. Interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare rientrano nel concetto di ristrutturazione:
- a) Interventi di demolizione, ricostruzione di pareti allorché l'intervento comporti una trasformazione dell'organismo edilizio esistente attraverso un aumento del numero dei vani abitabili o della superficie utile esistente;
- b) Interventi edilizi che comportino la suddivisione di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- c) Accorpamenti di due o più unità immobiliari;
- d) Recupero, ovvero diversa utilizzazione di volume o di superficie esistente di vari accessori all'edificio;
- e) Mutamento della destinazione d'uso connessa all'esecuzione di opere edilizie.
- f) Interventi di ristrutturazione edilizia, 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;
- g) Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

art. 5

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28-01-1977 n°10, è sostituita da un'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori. Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente s'intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio. La disposizione di cui al comma precedente non si applica per interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 01/06/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1497.

#### art. 6

### ATTUAZIONE P.U.C.

Il P.U.C. verrà attuato attraverso:

- a) Piani particolareggiati art. 13 L. 17/08/1942 n° 1150
- b) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare L. 18/04/1962 n° 167
- c) Piani di aree per insediamenti produttivi art. 27 L. 22/10/1971 n° 865.
- d) Piani di lottizzazione art. 28 L. 17/08/1942 n° 1150
- e) Concessioni edilizie dirette.

#### art. 7

### STANDARD URBANISTICI

Per le lottizzazioni ricadenti in zona di espansione dell'aggregato urbano, la dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie, è stabilita in 20 mq per ogni abitante insediabile.

Nelle zone omogenee del tipo "D" i rapporti massimi tra gli spazi pubblici sono quelli stabiliti dall'art. 8 del D.A. EE.LL. 20/12/1983 n° 2666 U.

#### art. 8

### LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni 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. La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che s'intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

1. Mappa catastale ed eventuale tipo di frazionamento con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
2. Planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti ecc. E con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
3. Mappa della zona nel rapporto almeno 1:2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
4. Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, nel rapporto almeno 1:500 indicante:
  - a) La rete viaria automobilistica e pedonale con dettaglio dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
  - b) La delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
  - c) La delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
  - d) La posizione di tutti gli edifici pubblici e privati, ed i relativi tipi edilizi in scala 1:200. La posizione e l'organizzazione delle aree ai punti due e tre deve essere preventivamente discussa e concordata con l'Amministrazione Comunale.
5. Tabella sinottica di adeguamento alle prescrizioni relative agli "standard" urbanistici (vedi art. 7 delle presenti norme), con specifico riferimento alle esigenze dell'unità urbanistica nella quale s'interviene;
6. Minimo due sezioni generali nel rapporto almeno 1:500;
7. Planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
8. Una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:
  - a) L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigenti;
  - b) I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

- c) Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
- d) Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterne e simili, e di quant'altre misure si ritenga opportuno adottare;
9. Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e dalla quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare il piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

art. 9

**DEROGHE**

Nei modi e nei casi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del consiglio comunale, il sindaco, sentita la commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga alle disposizioni del P.U.C.. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e gli indici volumetrici.

## CAPO SECONDO PARTE SPECIALE

### art. 10

#### PARTE SPECIALE

Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee come stabilito dal D.A.E.E.L.L. del 20/12/1983 n° 2266.U.

### art. 11

#### AREE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti:

- Negozi e botteghe, in armonia con le disposizioni del "Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa e dei pubblici servizi" (legge n° 426 del 11/06/1971 e successive modificazioni ed integrazioni);
- Studi professionali e commerciali;
- Magazzini e depositi, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- Laboratori artigiani di modeste dimensioni, le cui installazioni non producono rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani seminterrati ed al piano terreno.
- Autorimesse pubbliche e private.

Potranno inoltre essere consentiti banche, alberghi, luoghi di divertimento e di svago, preferibilmente in edifici a se stanti.

### art. 12

#### ZONE "A"

Nella zona "A" si applicano le norme del vigente piano particolareggiato.

S'intendono le parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e/o artistico di particolare pregio ambientale o tradizionale, o porzione di essi. Sono in esse comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante.

Comprende quelle parti del territorio che formano il nucleo più antico attorno al quale l'abitato si è poi sviluppato nel tempo.

Gli interventi in questa zona dovranno essere disciplinati dal Piano Particolareggiato.

Nelle more della redazione e della successiva adozione del P.P., si richiamano in via generale le norme del Piano Particolareggiato approvato con D.P.G.R.S. n° 122/U del 16/05/83 il quale, sebbene abbia perso di efficacia per quanto riguarda l'aspetto espropriativo, continua a produrre effetti per quanto concerne la regolamentazione in esso contenuta, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le prescrizioni di zona contenute nel medesimo.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse dal Piano Attuativo citato, si richiamano, pertanto, le seguenti prescrizioni generali, estrapolate dal medesimo P.P.:

**a) Rapporto massimo di copertura:**

**Rc** = 0,50 mq/mq o pari all'esistente

**b) Altezza massima:**

**H** = mt 6.50 e comunque contenuta entro le linee dei profili regolatori

**c) Ief Indice di edificabilità fondiario:**

**Ief** = 4.88 mc/mq pari all'indice medio di zona

**d) Allineamenti:**

Al fine di garantire la continuità dei profili stradali è fatto obbligo di costruire, sui fronti stradali, in allineamento o in aderenza agli edifici adiacenti.

Dovranno essere mantenuti, ripristinati, od eventualmente realizzati in omogeneità con il contesto artistico-architettonico, i materiali di facciata e gli elementi decorativi e strutturali quali: coperture, cornicioni, altane, ringhiere, infissi, chiusure esterne, archi e simili, quando abbiano un importante valore artistico e storico - tradizionale.

Le rifiniture e le colorazioni dei prospetti dovranno essere intonate all'ambiente, fatta eccezione per rivestimenti maiolicati, grès ed intonaci plastici granigliati.

Sono altresì da considerarsi inclusi in queste zone anche tutti gli edifici antichi di culto o altri e le tipologie di architettura spontanea classificabili come "Pinnettas".

**art. 13**

**ZONE "B"**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A".

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

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti:

- Abitazioni e servizi connessi;
- Uffici e studi professionali;
- Esercizi commerciali al dettaglio;



-Esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali:

- a) Alberghi, ristoranti, bar e similari
- b) Circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.;
- c) Cinema, discoteche, ludoteche, centri culturali, ecc.;
- d) Laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti;
- e) Depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;
- f) Stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt di distanza dalla fonte del rumore.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della zona "B", così come definiti dal R.E., sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo,
- Ristrutturazione edilizia,
- Demolizione e ricostruzione di immobili,
- Ampliamenti e sopraelevazioni,
- Nuove costruzioni,
- Modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) *Rapporto massimo di copertura:*

**Rc** = come definito per varie sottozone;

b) *Altezza massima:*

**H** = mt 6.50

c) *Ief Indice di edificabilità fondiario:*

**Ief** = come definito per varie sottozone, oppure secondo quanto disposto dal P.P.

d) *Distanza tra le pareti prospicienti finestrate:*

mt 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83.

e) *Numero massimo dei piani:*

2 fuori terra.

f) *Distanza minima dai confini:*

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, ovvero, potranno distare minimo mt 4.00 con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a mt 8.00, se con almeno una delle pareti finestrate.

Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

**g) Sup. minima di parcheggio:**

nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc di costruzione.

**h) Allineamenti:**

le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt 4.00. E' fatta salva la possibilità di consentire l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

**Le zone "B" sono distinte in zone "B1", "B2", "B3"**

**Zona "B1":** Sono le zone comprese nel piano particolareggiato, non classificate in zona "A" ma con caratteri tipologici e morfologici degli edifici simili alle zone "A".

- Per la zona "B1" l'indice di edificabilità fondiaria massima è 5.0 mc/mq;
- Per le zone "B1" non viene indicato indice di copertura: la costruzione deve ricadere all'interno della zona compresa fra il limite di edificabilità indicato in cartografia e la pubblica via; i fabbricati esistenti al di fuori di tale zona possono essere conservati nella esistente volumetria.
- Il tipo edilizio previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di due piani fuori terra, con altezza massima di m 6.50. E' ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato o interrato.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m 4.00. E' prescritta la distanza minima di m 8.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ad eccezione che sulle pubbliche vie per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20.00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione

dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il sindaco, sentito il parere della C. E. può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

**Zona "B2":** Aree con rapporto di copertura dell'esistente, volumetriche e tipologie degli edifici simili alle zone "B1", non classificabili tali per caratteri tipologici degli edifici ed assetto del tessuto urbano;

- L'indice di edificabilità fondiaria massimo è di 3.0 mc/mq. L'indice di copertura massimo è di 0.70 mq/mq.
- Il tipo edilizio previsto può presentare, lungo i fronti stradali non più di due piani fuori terra, con altezza massima di m 6.50. E' ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato o interrato.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m 4.00. E' prescritta la distanza minima di m 8.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ad eccezione che sulle pubbliche vie per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.
- Gli edifici potranno presentare al massimo due piani fuori terra sul prospetto a monte. Sul prospetto a valle è consentita l'edificazione di tre piani fuori terra purché l'ultimo piano sia arretrato, lungo tutta la facciata, di una distanza pari almeno l'altezza del terzo piano. La verifica del numero dei piani deve essere eseguita con i dovuti criteri. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il sindaco, sentito il parere della C.E. può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

**Zona "B3":** Sono altre zone di completamento con edifici di più recente edificazione, con caratteri tipologici degli stessi e morfologia del tessuto urbano tali da non essere classificabili nelle prime due sottozone B.

- L'indice di edificabilità fondiaria massimo è di 2.5 mc/mq. L'indice di copertura massimo è 0.5 mq/mq.
- Il tipo edilizio previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di due piani fuori terra, con altezza massima di m 6.50. E' ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato o interrato.
- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m 4.00. E' prescritta la distanza minima di m 8.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ad eccezione che sulle pubbliche vie per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.
- Gli edifici potranno presentare al massimo due piani fuori terra sul prospetto a monte.

Sul prospetto a valle è consentita l'edificazione di tre piani fuori terra purché l'ultimo piano sia arretrato, lungo tutta la facciata, di una distanza pari almeno all'altezza del terzo piano sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico -ambientali da salvaguardare.

#### art. 14

### ZONE "B" LOTTI INTERCLUSI

Nella zona "B" dove la dimensione del comparto ed il frazionamento delle aree rendono possibile la risultanza di lotti interclusi, le concessioni edilizie sui lotti situati nel perimetro del comparto, sul fronte strada, sono subordinate alla redazione di un tipo di frazionamento, da cui risulti l'utilizzazione delle aree, a cura dei privati interessati; in esso deve essere precisato il definitivo tracciato stradale, delle vie di penetrazione che consentano la normale accessibilità ai lotti interni.

#### art. 15

### ZONE "C"

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone "B":

- 1) In tutte le aree classificate come zone "C" è stabilito l'indice di edificabilità territoriale massimo  $I_{et} = 1$  mc/mq e il rilascio delle concessioni è subordinato alla predisposizione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.
- 2) L'indice di edificabilità fondiario Ief, da prevedere in ambito di piano attuativo non deve comunque essere superiore a 5,00 mc/mq.
- 3) L'indice di piantumazione per le aree destinate a verde pubblico dovrà essere almeno pari a 50 piante/ettaro.
- 4) Le tipologie edilizie sono libere: è ammesso però un solo piano seminterrato o interrato.
- 5) Si richiama la necessità di rispettare l'art. 7 delle presenti norme e l'art. 4 del D.A.EE.LL. 20/12/1983 n. 2266 U. *Conferma 20.12.1983*

Le zone residenziali di espansione sono quelle prive di urbanizzazione e destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'aggregato urbano.

Queste zone sono oggetto di intervento urbanistico preventivo (lottizzazione, piani di zona, ecc.), sulla base del quale potranno poi essere concesse singole concessioni edilizie.

Sono previsti tre comparti edificatori:

"C-1", "C-2", "C-3": nuovi comparti in zona residenziale d'espansione.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) *Densità edilizia:*

100 mc/ab dei quali 70 mc per residenze, 20 mc per servizi connessi o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata e 10 mc per servizi pubblici.

• **b) Destinazione edilizia:**

Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici

**c) Tipo edilizio:**

Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati

**d) Iet Indice di edificabilità territoriale:**

Iet = 1,00 mc/mq

**e) Ief Indice di edificabilità fondiario:**

Ief = massimo 5,00 mc/mq

**f) Rapporto massimo copertura:**

Rc = 0,50 mq/mq

**g) Altezza massima:**

H = mt 7,50

**h) Numero massimo piani:**

2 fuori terra

**i) Indice di piantumazione:**

40 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico

**l) Distanza tra pareti:**

Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distare almeno mt 5,00.

La distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt 10,00.

**m) Distanze tra pareti finestrate:**

E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00.

**n) Distanze dalle strade:**

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non deve essere inferiore a mt 4,00.

I piani urbanistici di attuazione dovranno di norma essere estesi all'intero comparto (nella fattispecie "C-1", "C-2" e "C-3"). Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La verifica degli standard deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale. Dovrà essere concordata con l'Amm.ne Comunale la destinazione delle aree destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle

disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 20 mq/ab (abitanti calcolati con 100 mc/ab).

#### art. 16

#### ZONA "D"

E' la parte del territorio destinata ad insediamenti produttivi. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali.

Il progetto di lottizzazione deve prevedere lotti di dimensione non inferiore a 500 mq.

Per le costruzioni destinate ad attività artigianali non è stabilito l'indice di edificabilità fondiaria.

La superficie coperta non può superare il 60% della superficie totale del lotto. I tipi edilizi sono liberi. L'arretramento minimo dal confine del lotto è 5,00 m.

Le concessioni sono subordinate ad un piano particolareggiato o ad lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona. All'interno di queste zone possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari nonché costruzioni destinate a residenze per i custodi. Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici e di inquinamento atmosferico.

#### **Sottozona "D1" - Sottozona sottoposte a Piano degli Insediamenti Produttivi.**

Per queste sottozone, che corrispondono rispettivamente all'area del P.I.P., valgono le norme di attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi, approvato con delibera del 22/02/95 esecutiva Cocico n° 2250 del 21/03/95.

#### **Sottozona "D2" - Sottozona "D" di nuova istituzione**

E' destinata ad ospitare edifici a carattere artigianale e piccole industrie, con esclusione di quelle che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero arrecare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali ed all'ambiente. Sono consentiti, oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, magazzini, uffici ecc.), anche edifici residenziali per l'abitazione dei proprietari o custodi, purché venga motivata la necessità di risiedere sul posto, e purché le abitazioni rispettino i requisiti di igiene e comfort. In questa sottozona il P.U.C. viene attuato esclusivamente mediante interventi urbanistici preventivi, quali Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata. Detti piani dovranno di norma interessare una superficie minima di 10.000 mq. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo di tale superficie, possono, previa

autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla superficie minima di intervento. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La verifica degli standard deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale. Potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc.

Gli interventi all'interno di questa sottozona sono soggetti alla seguente normativa:

- a) - *Ief* *Indice di edificabilità fondiario* = 3 mc/mq
- b) - *Rapporto massimo di copertura Rc* = 0.60 mq/mq Sf,
- c) - *Altezza massima H* = 12 mt;
- d) - *Larghezza minima delle strade di piano* = 12 mt (inclusi i marciapiedi), le strade comunali o extracomunali già esistenti non potranno essere usate come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire attraverso la viabilità interna al comparto;
- e) - *Oneri di urbanizzazione primaria* = assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi;
- f) - *Oneri di urbanizzazione secondaria* = come definiti dalla specifica deliberazione comunale;
- g) - *Distanza dai confini* = mt 5,00;

In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u.

#### **Sottozona "D3" - Cava esistente**

Come da delimitazione in cartografia di piano.

#### **art. 17 } ZONE "E"**

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Le zone agricole sono quelle riservate all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno.

L'indice di edificabilità fondiario massimo ammesso è:

1. 0.03 mc/mq per le residenze (fatta eccezione per le zone "E5" con indice di edificabilità fondiaria 0.01 mc/mq).

2. 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

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

a) 0.10 mc/mq per punti di ristoro.

b) 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Con deliberazione del consiglio comunale l'indice di cui al punto "2" può essere incrementato fino al limite massimo di 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza minima dal perimetro urbano di m 500, intendendo per perimetro urbano il limite della zonizzazione urbana (zone "A", "B", "C", "D").

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse altre strutture di servizio relativi a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative. La realizzazione di punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano come sopra definito non inferiore a m 500.

Per gli insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3000 mc e con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o equivalente quantità di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento oltre che a conforme deliberazione del consiglio comunale, è subordinata al parere favorevole dell'assessorato regionale degli enti locali.

In prossimità dei siti archeologici è necessario il preventivo parere della soprintendenza archeologica ed una distanza di salvaguardia di 50 m dalla costruzione più esterna dei nuraghi e di 25 metri dalla corona esterna delle pinnettas. Nelle zone di forestazione sono consentite tutte le opere, anche edilizie, compresi i fabbricati, necessarie per la conduzione e la fruizione del territorio. E' comunque necessario per interventi in zone boschive il preventivo parere del competente Assessorato Regionale.

Il P.U.C. in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228) individua cinque diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità culturale: "E1", "E2", "E3", "E4", "E5".

"E1": aree caratterizzate da una produzione agricola e zootecnica tipica e specializzata,

"E2": aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono zone a vocazione agricola e pascolo (Campu Giavesu ecc..). L'indice di edificabilità fondiaria massimo ammesso è di 0.03 mc/mq per le residenze. Comprende tutti quei terreni che, per le loro caratteristiche, si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico, anche intensivo.



“E3”: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali.

“E4”: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Tali insediamenti possono identificarsi con la definizione di “Borgo Rurale” come le “casermette di Campo Givavesu” dove ai sensi della L.R. 45/89 art19 punto h, è stata individuata l'area di pertinenza e comprensiva dei vecchi fabbricati per i quali si prevedono interventi edilizi fino al restauro, risanamento e consolidamento.

“E5”: aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Sono aree agricole senza particolare vocazione, utilizzate in gran parte per pascolo o incolto. Comprende le aree che non si ritengono idonee per lo sfruttamento agricolo e zootecnico intensivo, a causa della pendenza elevata, della scarsa profondità e dell'eccessiva rocciosità e pietrosità, ma all'interno delle quali sono presenti diverse aziende di tipo zootecnico estensivo, che necessitano di nuove strutture per adeguarsi alle nuove normative comunitarie.

E' prescritto un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.01 mc/mq.

Alcune particolari aree extraurbane comprese nelle subzone E5, vengono individuate e denominate E5H.

#### “E5H”: Zone di salvaguardia e di tutela

Sono zone agricole di rispetto per particolari caratteristiche paesistiche o per la vicinanza a siti di una certa rilevanza archeologica paesistica o altro per l'attività edilizia, ove previsto, sono necessari i preventivi pareri delle rispettive Soprintendenze. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolare interesse. Nelle zone di tutela non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno, se non previa adozione da parte del Consiglio Comunale di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno.

Sono consentiti soltanto 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 alterazioni 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 e i tessuti edilizi limitrofi.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq ed una distanza dai confini di mt 6,00.

**"E5H1": Zone di salvaguardia ambientale** - Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela. E' vietato ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché degli eventuali edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitato ampliamento (fino a un massimo del 10% della "Su" esistente e comunque contenuto entro il limite di 0.01 mc/mq) necessari per la conduzione del fondo. Sono consentite le seguenti attività edilizie:

- 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 alterazioni 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 e i tessuti edilizi limitrofi.

Sono ammesse altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

Sono vincolate come sottozone "E5H", oltre quanto indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.:

- i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici e le relative sponde per una fascia di mt 150;
- le zone gravate di usi civici,
- i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli colpiti dagli incendi.

**“E5H2”:** *Zone di interesse archeologico* - Sono le zone agricole di valore archeologico, speleologico, geomorfologico, che rivestono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per i reperti archeologici rinvenuti o da rinvenire, per le grotte o le rocce affioranti. In queste zone sono consentiti solo interventi tendenti alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonché al riassetto idrologico del terreno, sono inoltre consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 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 alterazioni 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 e i tessuti edilizi limitrofi.

#### art. 18

### CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Nelle zone agricole sono consentite esclusivamente le costruzioni la cui funzione sia strettamente connessa alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli ed allo sviluppo della zootecnia, con esclusione dei fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno essere ubicati nella zone industriali - artigianali “D1” o “D2”.

In considerazione della particolare natura dei terreni e della conseguente diversa potenzialità agro-zootecnica delle quattro sottozone individuate nell'articolo precedente, si è provveduto a disciplinare gli interventi edilizi all'interno di ciascuna di esse diversificando la tipologia e la consistenza dei fabbricati.

#### Sottozona “E1”

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

- a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;
- d) -sette provvisorie o fisse.

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera “a” del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera “b” del precedente comma;
- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzata delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

*a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza:*

Rc = 50%

*b) distanza dai confini di proprietà:*

m. 50

*c) distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G":*

m. 500

Per le residenze valgono le seguenti norme:

*a) altezza massima:*

mt 7.50, (per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite).

*b) Tipo edilizio:*

libero

*c) Porticati e verande:*

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

*d) Numero massimo piani:*

2 fuori terra

*e) Distanza minima dai confini:*

mt 6.00

**f)** Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  
non potrà essere inferiore a mt 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona "E1" è stabilita in via generale in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt

#### **Sottozona "E2"**

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

- a)** -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali
- b)** -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c)** -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d)** -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;
- e)** -serre provvisorie o fisse.

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "a" del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "b" del precedente comma;
- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera "c" del precedente comma;
- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime formato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura

delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

- a) *rapporto di copertura con l'area di pertinenza:*  
50%
- b) *distanza dai confini di proprietà:*  
mt 50
- c) *distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G":*  
mt 500

Per le residenze valgono le seguenti norme:

- a) *altezza massima:*  
mt 7.50, (per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite).
- b) *Tipo edilizio:*  
libero

c) *Porticati e verande:*

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

- d) *Numero massimo piani:*

2 fuori terra

e) Distanza minima dai confini:

mt 6.00

f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

non potrà essere inferiore a mt 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona "E2" è stabilita in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile considerare come superficie fondiaria la somma di aree culturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 m.

Sottozona "E3" - "E4"

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

- a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c) -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;
- e) -serre provvisorie o fisse;

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "a" del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "b" del precedente comma;
- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera "c" del precedente comma;
- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze

dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzata delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

*a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza:*

Rc = 50%

*b) distanza dai confini di proprietà:*

mt 50

*c) distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G":*

mt 500

Per le residenze valgono le seguenti norme:

*a) altezza massima:*

mt 7.50, (per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite).

*b) Tipo edilizio:*

libero

*c) Porticati e verande:*

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

*d) Numero massimo piani:*

2 fuori terra

*e) Distanza minima dai confini:*

mt 6.00

*f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:*

non potrà essere inferiore a mt 8.00



Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nelle sottozone "E3"- "E4" è stabilita in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

#### **Sottozona "E5"**

All'interno di questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica estensiva del fondo ed alla razionalizzazione della pastorizia, quali stalle ed in genere ricoveri per animali, impianti di mungitura ecc.
- b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c) -residenze purché necessarie per la conduzione agricola-zootecnica del fondo.

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "a" del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "b" del precedente comma;
- 0.01 mc/mq per le residenze.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono inoltre le seguenti norme:

α) *distanza dai confini di proprietà:*

mt 50

β) *distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G":*

mt 500

Per le residenze valgono le norme già indicate per la sottozona "E3".

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in ha 1,00. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, ricadenti nella medesima sottozona purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque

compresa all'interno del territorio comunale). Dato il rilevante interesse paesaggistico della sottozona, ogni intervento di carattere residenziale dovrà essere concordato con l'Amm.ne, sia per quanto riguarda l'ubicazione della costruzione nel rispetto delle coltivazioni arboree esistenti, sia per quanto riguarda le rifiniture esterne ed i materiali usati.

I volumi suddetti dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a 500 mt.

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona "E5" è stabilita in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici.

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

#### **Sottozona "ESH"**

Per questa particolare subzona individuata come zona di salvaguardia e di tutela, pur appartenendo alle subzone E5 e quindi normata dagli stessi indici ed imput per queste sottozone, proprio per le particolari caratteristiche di questa subzona si prevedono ulteriori imput e norme interamente riportati nell'articolo precedente.

#### **art. 19**

#### **ZONE "F" - ZONE DI INTERESSE TURISTICO**

Il P.U.C. individua due aree del territorio comunale di interesse turistico e le classifica Zone "F" ai sensi del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u.

In questa zona l'attuazione del PUC avviene esclusivamente mediante piani di lottizzazione di iniziativa privata in ottemperanza anche a quanto previsto dalla L.R.n°20 del 1991.

E' stabilito l'indice di edificabilità territoriale massimo di 0.10 mc/mq e l'indice di edificabilità fondiario massimo di 0.25 mc/mq. Il 50% della superficie territoriale dovrà essere destinato 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. Il volume da attribuire ad ogni abitante è pari a 60 mc, dei quali 50 mc per la residenza o per attrezzature turistico - ricettive e 10 mc per i servizi pubblici.

La suddivisione della zona F in area con diversa possibilità di utilizzo potrà comunque subire in fase di lottizzazione modeste variazioni che non modifichino i contenuti fondamentali del Piano.

Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla realizzazione di edifici e servizi destinati all'esercizio di attività turistico - ricettiva e/o residenziale. Le tipologie edilizie saranno regolamentate in fase di piano attuativo.

Nell'ambito di detto piano dovranno essere definite per gli edifici le caratteristiche planimetriche e volumetriche; le caratteristiche architettoniche intese a garantire il più organico inserimento nel paesaggio; i distacchi dai confini di proprietà e di lotto; i distacchi dalla viabilità. Dovranno essere inoltre regolamentate le superfici per la sosta privata, nel rispetto delle disposizioni vigenti, il trattamento del verde privato, l'arredo urbano delle aree di proprietà privata, le caratteristiche delle recinzioni dei lotti.

#### Art. 20

### ZONA "G"- ZONE DI INTERESSE GENERALE

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, beni culturali, lo sport, le attività ricreative, di credito, le comunicazioni, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili. E' prescritto per le zone "G" l'obbligo di piano attuativo, sono previsti i seguenti indici:

*Iet* *Indice di edificabilità territoriale:*

**Iet = 2,00 mc/mq**

*Rc* *Rapporto massimo copertura:*

**Rc = 0,50 mq/mq**

*H* *Altezza massima:*

**H = mt 7,50**

*Numero massimo piani:*

**N° 2 fuori terra**

*Indice di piantumazione:*

**40 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico**

*Distanza tra pareti:*

Le costruzioni potranno sorgere sui confini ovvero dovranno distarne almeno mt 5,00. La distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt 10,00.

*Distanze tra pareti finestrate:*

E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00.

**Comparto "G-1":**

E' destinata all'impianto di depurazione: in essa potranno essere realizzate tutte e soltanto le volumetrie tecniche occorrenti per il funzionamento dell'impianto. Si applicano gli indici di zona : **Iet = 2.00 mc/mq**

**Comparto "G -2":**

Corrisponde all'area occupata dal Cimitero Comunale. Non è necessario dotarsi di un Piano Attuativo in quanto all'interno di quest'area è consentita esclusivamente la costruzione di edicole funerarie, loculi pubblici, eventuali edifici per il culto, nel rispetto delle preesistenze ed in base al vigente Regolamento di Polizia Mortuaria. Si applicano gli indici di zona : **Iet = 2.00 mc/mq**

**Comparto "G -3":**

Mattatoio Comunale. Non sono previsti aumenti di volume pertanto gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione senza aumenti di volume.

**Comparto "G -4":**

Caserma dei Carabinieri. L'area è destinata unicamente alla edificazione della caserma dei Carabinieri pertanto l'approvazione del progetto esecutivo equivale all'adozione di un piano attuativo. Si applicano gli indici di zona : **Iet = 2.00 mc/mq**

**Comparto "G -5":**

Campo di calcio e impianti sportivi. Si applicano gli indici di zona : **Iet = 2.00 mc/mq**

**Comparto "G -6":**

Casa di riposo per anziani. Non sono previsti aumenti di volume pertanto gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione senza aumenti di volume.

**Comparto "G -7":**

Piscina Comunale. Si applicano gli indici di zona : **Iet = 2.00 mc/mq**

**art. 21**

**ZONE "H"- ZONE DI RISPETTO, SALVAGUARDIA E TUTELA**

Sono le zone di rispetto, cioè quelle parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività. Nelle planimetrie è stata inoltre individuata una fascia, zone "H3", di rispetto cimiteriale, per un raggio pari a 50 m, e di rispetto dell'impianto di depurazione per un raggio pari a 200m.

Nelle zone "H" è vietata qualsiasi nuova costruzione, ad eccezione di opere di urbanizzazione primaria e l'attività edilizia comprende: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione senza aumenti di volume.

Tutti gli esempi di architettura spontanea classificabili nella tipologia "Pinnettas", rientrano nelle architetture storiche come i nuraghi; pertanto vengono salvaguardate e gli interventi possibili in esse sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; previa autorizzazione e parere della C.E. e/o del R.S. e della competente sovrintendenza. Si prevede una fascia di salvaguardia di 50 m attorno alla parte più esterna dei nuraghi, e di metri 25 dalla corona esterna delle "pinnettas".

#### art. 22

### FASCE DI RISPETTO

In ottemperanza ed applicazione delle vigenti normative si sono previste fasce di rispetto lateralmente agli assi stradali e ferroviari nel rispetto della specifica legislazione speciale. Sono state individuate cartograficamente tali fasce con linea tratteggiata ai lati dei suddetti assi, all'interno di tali linee tratteggiate sono comprese aree appartenenti alle zone e subzone dove naturalmente insistono. Per tali aree valgono quindi le norme delle zone a cui appartengono, oltre questo insiste su tali fasce un vincolo di totale inedificabilità connaturato con l'asse ferroviario o stradale a cui sono adiacenti, pertanto tale vincolo di inedificabilità è derogabile soltanto dal rispettivo ente a cui appartiene tale asse (ferroviario o stradale). Essendo tali fasce comunque comprese nelle zone e subzone di appartenenza devono comunque rispettare norme e indici per esse previsti, in particolare, la naturale potenzialità edificatoria in esse compresa relativamente alle zone di appartenenza, pur non potendo essere utilizzata nell'ambito della fascia stessa, può comunque essere utilizzata nella restante parte del fondo, sempre nel rispetto ed ottemperanza alle norme in esso previste.

**Rispetto stradale:** sono le zone agricole di rispetto della viabilità e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione del nastro stradale fuori dal perimetro dei centri abitati. Dette fasce devono avere la larghezza indicata nelle planimetrie del P.U.C. ed in ogni caso la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.92 n° 495 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada), così come modificato dal D.P.R. 26.4.95 n° 147.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 23, sono consentiti in queste fasce esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

*Rispetto ferroviario:* si richiama il rispetto della normativa nazionale esistente ed in particolare del D.P.R. 11.7.1980, n° 753 (S.O.G.U. n° 314 del 15.11.1980) e della Legge 12.11.1968, n° 1202 (G.U. n° 310 del 6.12.1968).

art. 23

**ZONE "S" - AREE DESTINATE A SERVIZI - STANDAR URBANISTICI**  
**CLASSIFICAZIONE DELLE SUBZONE**

Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione sociale. Le zone, destinate a standard urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) zone destinate all'istruzione ("S1");
- b) zone per attrezzature di interesse comune ("S2");
- c) zone per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport ("S3");
- d) zone per i parcheggi ("S4").

Sono state pertanto individuate in cartografia secondo la precedente classificazione le aree destinate a servizi e contrassegnate con i seguenti simboli:

- "S1" se destinate all'istruzione;
- "S2" se destinate ad attrezzature di interesse comune;
- "S3" se destinate a parco pubblico, gioco o sport;
- "S4" se destinate a parcheggi;

Nelle aree "S1" l'edificazione è soggetta al solo rispetto delle norme relative all'edilizia scolastica decreto ministero LL.PP. e P.I. del 18/12/1975. }

Nelle aree utilizzate per attrezzature di interesse comune "S2" l'indice di edificabilità fondiaria massima è stabilito in 3 mc/mq.

Nelle aree utilizzate a verde "S3" è consentito edificare solamente volumetrie per servizi igienici.

**Zone destinate all'istruzione ("S1")**

*Definizione e classificazione.*

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche pubbliche o private per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media, ecc.).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato.
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt ( $H = 10$  mt);
- c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purché approvato anche dal C.C.
- d) spazi per parcheggi: 1mq/4mq Su.

#### *Zone destinate ad attrezzature di interesse comune ("S2")*

Le zone destinate ad attrezzature d'interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

$$Rc = 0.70 \text{ mq/mq}$$

$$H = 10.50 \text{ mt}$$

$$\text{Parcheggi: } 1\text{mq}/10 \text{ mc.}$$

#### *Zone per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport ("S3")*

*Le zone destinate a verde si distinguono in:*

- a) zone a parco urbano e a verde di quartiere - Zone a parco sub-urbano ("S3");
- b) zone di impianti sportivi ("Ss").

#### *S3 - Zone a parco urbano e a verde di quartiere - Zone a parco sub-urbano*

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

#### *Zone a parco urbano e a verde di quartiere*

- Possono essere realizzate unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi robinson; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi; viabilità pedonale e ciclabile. La realizzazione di tali attrezzature, secondo le previsioni del Piano Particolareggiato di Esecuzione, spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, realizzando l'opera su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero limitato; scaduto il termine, non rinnovabile, della

concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'opera, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente già compresi nella zona saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione del parco attrezzato, in base alle prescrizioni del PPE.

#### *Zone a parco sub-urbano - ("Campu Santu Ezzu" e Pineta Storica)*

- Sono le parti del territorio comunale destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia del verde, di particolari tipi di flora e di fauna e di interesse ambientale e paesaggistico.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi tendenti alla tutela delle specie e del verde salvaguardato, al consolidamento idrogeologico dei terreni, al rimboschimento.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, parcheggi marginali per l'accesso ai parchi, viabilità e percorsi pedonali e ciclabili. La realizzazione di tali attrezzature, spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, realizzando l'opera su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero limitato di anni, scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'opera, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Si applicano i seguenti indici:

$$Rc = 0.002 \text{ mq/mq}$$

$$H = 3.50 \text{ mt}$$

*Parcheggi* = uno ogni 20 mq di superficie fondiaria Sf.

Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistemate a bosco nella misura minima del 60% della superficie territoriale (St) di cui al PPE, e a prato nella misura minima del 20%. Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

#### *Ss - Zone per impianti sportivi.*

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive. Nella cartografia di Piano si distinguono due diverse zone:

- Zona per impianti sportivi all'interno del perimetro urbano;

- Zona per impianti sportivi extraurbana.

All'interno della prima zona sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo - sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$$Rc = 0.25 \text{ mq/mq per gli impianti coperti}$$



$R_c = 0.50$  mq/mq per gli impianti scoperti

*Parcheggi* = 1mq/10 mq di Su

All'interno della zona sportiva extraurbana, ferma restando la dotazione di verde di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente impianti sportivi per la pratica degli sport all'aperto, con i seguenti parametri:

$R_c = 0.50$  mq/mq per gli impianti scoperti.

*Parcheggi* = 1 mq/10mq Su.

Sempre per quanto riguarda quest'ultima zona, sono ammessi esclusivamente i volumi strettamente legati alla pratica degli sport all'aperto quali: spogliatoi, piccoli depositi, servizi igienici ecc.

Per quanto riguarda gli scarichi organici, dovrà essere rispettato quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale, già richiamata per le zone "E".

#### *Zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio ("S4")*

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

#### art. 24

### DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento diintonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni, aree verdi, ecc..) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

#### art. 25

### TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde. In tutti i progetti per Concessione, gli alberi esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare, ove è possibile, le piante esistenti. L'abbattimento di ogni pianta deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste. Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1 : 500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

#### art. 26

### INQUINAMENTI

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, quelli da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per l'allontanamento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 10.05.76 n. 319 con speciale riferimento a quelle previste al titolo 4 e della tabella A, B, C, della legge stessa.

#### art. 27

### EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente anche inferiore alle superfici minime.

#### art. 28

### DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Per tutti gli interventi è necessario il rispetto di quanto previsto in materia di scarichi dalla normativa nazionale e regionale, qui sotto riportata:

- legge 10.05.1979, n° 319: "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento",
- legge 24.10.1979, n° 650: "Integrazioni e modifiche alla L. n° 319",
- D. Ass. Regionale Ambiente 20.06.1984, n° 186 - 84.

Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente. Si richiamano le disposizioni dell'art. 11 del D.A. 04.12.1981. Gli insediamenti agricoli considerati civili, ai sensi di quanto disposto dalla delibera del Comitato interministeriale del 08.05.1980 devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5 del D. Ass. Difesa dell'Ambiente 20.06.1984, n° 186/84 (B.U.R.A.S. n° 33 del 23.07.1984).

In particolare sono da considerarsi insediamenti civili le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d) imprese di cui ai precedenti punti "a", "b" che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976 n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### art. 29

### VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Sono soggetti alle normative e procedure per la verifica della compatibilità, i nuovi fabbricati o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi, ove ammessi, o zootecnico-estensivi, ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc.

## **CAPO TERZO**

### **PARTE SPECIALE**

#### **PROCEDURE DI IMPATTO AMBIENTALE**

##### **art. 30**

#### **CONTENUTO E FINALITA' DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)**

La normativa del nostro Paese è relativamente recente, quindi in fase di continua evoluzione, in modo da esser continuamente in linea con le direttive emanate dall'Unione Europea. Bisogna tener conto che la Regione Sardegna come le altre Regioni europee, emanerà leggi e norme applicative soggette a continui aggiornamenti.

La normativa italiana ed europea in materia di VIA, allo stato attuale, si applica alle opere sia pubbliche sia private dato che, si presume, possono avere un impatto non trascurabile sull'ambiente.

Per stabilire se, per l'opera in esame, la procedura di VIA è obbligatoria oppure no, è necessario consultare l'ALLEGATO I della normativa attualmente in vigore in Italia in materia di VIA (Direttiva 85/337/CEE), dove, anche se sinteticamente, si possono trovare tutte le indicazioni essenziali per capire se un certo tipo d'opera richieda o meno l'obbligatorietà della procedura di VIA.

Si ricorda in ogni modo che l'Atto di Coordinamento e Indirizzo è il D.P.R. 12 Aprile 1996, comprendente gli ALLEGATI 1 e 2.

##### **art. 31**

#### **IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEGLI IMPATTI PIU' SIGNIFICATIVI ("SCOPING")**

Con questo termine s'indica il processo d'analisi preliminare e di determinazione del quadro informativo per l'identificazione dei potenziali impatti significativi del progetto in esame sull'ambiente dell'area interessata.

Le sue funzioni principali sono:

- Individuazione delle parti e/o delle fasi del progetto che maggiormente interessano le problematiche ambientali, e che quindi debbono essere trattate nello Studio d'Impatto Ambientale;
- Individuazione delle possibili alternative di localizzazione e/o di progetto;

- Individuazione delle problematiche significative dal punto di vista ambientale, tenendo conto delle caratteristiche del progetto e della sensibilità del sito.

Sinteticamente i "fattori chiave" che costituiscono le caratteristiche qualificanti degli impatti sono:

**Grandezza:** è definita in relazione alla dimensione e all'intensità dell'impatto.  
**Reversibilità:** l'intensità dell'impatto viene messa in relazione con la sua irreversibilità o con il grado di reversibilità.

**Prevalenza:** è definita come la possibilità che un impatto irrilevante assuma importanza per effetto cumulativo o sinergico.

**Importanza:** è valutata in rapporto al grado di compatibilità o incompatibilità (sino alla preclusione) dell'area ad essere utilizzata per altri scopi.

**Durata e frequenza:** sono definite in rapporto alla durata dell'attività e al suo carattere continuativo o saltuario.

**Rischi:** sono definiti in relazione alla probabilità che si verifichino gravi conseguenze ambientali.

**Mitigazione:** è definita come possibilità di ridurre o minimizzare gli impatti attraverso una diversa situazione localizzativa o una particolare tecnologia.

Caratterizzazione:

Il valutatore, deve tener conto dei principali componenti naturali ed antropici che costituiscono l'ambiente. In base alle indicazioni fornite dal D.P.C.M. 27 dicembre 1988 sono individuate le seguenti componenti o

fattori ambientali:

- Atmosfera;
- Acqua (acque superficiali ed acque sotterranee);
- Suolo e sottosuolo;
- Vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi;
- Paesaggio;
- Salute pubblica;
- Rumori e vibrazioni;
- Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti;
- Attività socio-economiche.

## STUDIO D'IMPATTO AMBIENTALE (SIA)

Localizzata l'opera e caratterizzato il sito, occorre procedere allo Studio d'Impatto Ambientale (SIA) sulla base delle prescrizioni del D.P.C.M. 27 dicembre 1988. E' la parte più qualificante della procedura di VIA in quanto si propone - tenuto conto dei vincoli programmatici del territorio e delle caratteristiche del progetto - di valutare, sia qualitativamente che quantitativamente, gli impatti che l'ambiente può subire a seguito della realizzazione, dell'esercizio e dell'eventuale smantellamento dell'opera in esame. Viene elaborato per tutti i progetti ai quali si applica la procedura di VIA, e l'Atto d'Indirizzo e Coordinamento richiede che il SIA venga predisposto a cura e spese del committente o dell'autorità proponente e che contenga una serie d'informazioni "coerenti con il grado d'approfondimento progettuale necessario e strettamente attinente alle caratteristiche specifiche di quel determinato tipo di progetto e delle componenti dell'ambiente che possono subire un pregiudizio, anche in relazione alla localizzazione, tenuto conto delle conoscenze e dei metodi di valutazione disponibili".

Le indicazioni di carattere generale che devono essere contenute nel SIA sono:

- Descrizione del progetto (caratteristiche fisiche dell'insieme; utilizzazione del suolo; caratteristiche dei processi produttivi; natura e quantità dei materiali impiegati; tecniche previste per prevenire le emissioni e per ridurre l'utilizzo di risorse naturali, confrontate con le migliori tecnologie disponibili; valutazione del tipo e della quantità d'emissioni previste).
- Rassegna delle relazioni esistenti tra l'opera in esame e le norme in materia ambientale, nonché i piani d'utilizzazione del territorio.
- Analisi della qualità ambientale, con riferimento alle componenti dell'ambiente potenzialmente soggette ad un impatto significativo per effetto del progetto proposto.
- Descrizione dei probabili effetti rilevanti, positivi e negativi, del progetto proposto sull'ambiente dovuti all'esistenza del progetto stesso, all'utilizzo delle risorse naturali, all'emissione d'inquinanti, alla creazione di sostanze nocive e allo smaltimento di rifiuti.
- Descrizione delle misure previste per evitare, ridurre, e se possibile compensare rilevanti effetti negativi del progetto sull'ambiente (interventi e misure di mitigazione).
- Illustrazione delle principali soluzioni alternative possibili, con indicazione dei motivi della scelta compiuta dal committente o dal proponente tenendo conto dell'impatto sull'ambiente.

Per tali opere, in base al D.P.C.M. citato, il SIA deve contenere tre quadri di riferimento:

- Programmatico;
- Progettuale;

- Ambientale.

Inoltre, il SIA deve essere accompagnato da:

- Gli elaborati di progetto;
- Documenti cartografici in scala adeguata, carte tematiche, carte tecniche, fotografie aeree e non, eventuali simulazioni fotografiche, tabelle, grafici, ecc. riguardanti l'area d'insediamento dell'opera;
- Altri eventuali documenti ritenuti utili dal proponente o richiesti dall'autorità pubblica competente per particolari progetti;
- L'indicazione della legislazione vigente e della regolamentazione di settore concernente l'opera in esame;
- L'esposizione sintetica delle eventuali difficoltà, lacune tecniche o mancanza di conoscenze incontrate dal committente nella raccolta dei dati richiesti.

art. 33

### INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

La valutazione e l'individuazione degli impatti ambientali dovuti all'azione di progetto è di difficile risoluzione a causa, oltre che alla vastità ed interdisciplinarietà del campo di studio, anche dell'eterogeneità degli elementi da esaminare e della difficile valutazione che si può fare nei riguardi d'alcune problematiche ambientali.

Per tali motivi esistono numerosi approcci metodologici utilizzabili per la fase d'individuazione e valutazione degli impatti del SIA, che vanno da metodi qualitativi o rappresentativi, a modelli d'analisi e simulazione. L'uso di questi metodi non è esclusivo. Nella pratica, infatti, se ne utilizza una combinazione.

Nel seguito vengono elencati i più importanti metodi da impiegare per l'individuazione e valutazione degli impatti ambientali:

- Mappe tematiche;
- Analisi costi/benefici;
- Liste di controllo o Checklist;
- Analisi delle alternative;

## CHECKLIST PER IL CONTROLLO DI QUALITÀ DELL'INFORMAZIONE DELLO SIA RELATIVAMENTE ALLE COMPONENTI ED AI FATTORI AMBIENTALI

È necessario, per i tecnici che hanno il compito di formare lo SIA e per quelli che hanno il compito di valutarlo, disporre di liste di controllo della completezza e della qualità tecnica dello studio. Si riportano a seguire le checklist per la valutazione dello studio nella sua struttura generale. La lista dei criteri di qualità è stata costruita tenendo conto delle prescrizioni del DPCM del 27/12/88.

La qualità tecnica dipende sostanzialmente dalla qualità dell'informazione, la quale, a sua volta, dipende dalla correttezza dei metodi di analisi e di previsione.

Ogni tipo di informazione che, sarà presa in considerazione costituisce un criterio di valutazione. La valutazione comporta, da parte del revisore, una risposta articolata secondo tre stadi successivi:

- nel primo stadio, si valuta se l'informazione, per il caso in esame sia o no rilevante. Nel caso in cui sia rilevante si passa allo stadio successivo;
- nel secondo stadio, si valuta se l'informazione è completa, accettabile o inadeguata. Nel caso in cui sia inadeguata, si passa allo stadio successivo;
- nel terzo stadio, si specifica quale informazione addizionale sia richiesta e si suggeriscono i modi più opportuni per ottenerla.

L'uso sistematico di checklist è necessario allo scopo di definire degli standard dell'informazione ambientale a seconda dei tipi di opera o dei tipi di ambiente. La definizione di standard di informazione ambientale riferiti a tipi di opera e a tipi di ambiente costituisce anche una guida tecnica per gli estensori degli studi, e rende più efficiente l'individuazione degli indicatori ambientali cruciali per la valutazione e il monitoraggio.

I criteri vengono organizzati in schede, suddivise appunto secondo componenti e fattori, dove vengono riportati, sulla sinistra, i criteri e, sulla destra, le colonne che devono essere compilate dal revisore e che riguardano la RILEVANZA dell'informazione<sup>1</sup> (Sì / No), l'ADEGUATEZZA della medesima (Completa / Accettabile / Inadeguata) e i SUGGERIMENTI per completarla.



## A. ATMOSFERA

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Dati meteorologici convenzionali riferiti ad un periodo di tempo significativo, eventuali dati supplementari e dati di concentrazione di specie gassose e di materiali pericolosi.			
2. Caratterizzazione dello stato fisico dell'atmosfera attraverso la definizione di parametri quali: regime anemometrico, regime pluviometrico, condizioni di umidità dell'aria, termini di bilancio radioattivo ed energetico.			
3. Caratterizzazione preventiva dello stato di qualità dell'aria.			
4. Localizzazione e caratterizzazione delle fonti inquinanti.			
5. Previsione degli effetti del trasporto degli affluenti mediante modelli di diffusione in atmosfera.			
6. Previsione degli effetti delle trasformazioni fisico-chimiche degli affluenti attraverso modelli atmosferici dei processi di trasformazione e di rimozione.			

## B. AMBIENTE IDRICO

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Caratterizzazione qualitativa e quantitativa del corpo idrico nelle sue diverse matrici.	/		
2. Stima del carico inquinante, senza e con intervento, e localizzazione e caratterizzazione delle fonti.			
3. Definizione degli usi attuali, ivi compresa la vocazione naturale, e usi previsti.			

### C. SUOLO E SOTTOSUOLO

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Caratterizzazione geolitologica e geostrutturale del territorio.			
2. Caratterizzazione idrogeologica dell'area coinvolta direttamente e indirettamente dall'intervento, con particolare riguardo per l'infiltrazione e la circolazione delle acque nel sottosuolo, la presenza di falde idriche sotterranee e relative emergenze, la vulnerabilità degli acquiferi.			
3. Caratterizzazione geomorfologica e individuazione dei processi di modellamento in atto, con particolare riguardo per i fenomeni di erosione e di sedimentazione e per i movimenti in massa, nonché per le tendenze evolutive dei versanti, delle piane alluvionali e dei litorali eventualmente interessati.			
4. Caratteristiche geotecniche dei terreni e delle rocce, con riferimento ai problemi di instabilità dei pendii.			
5. Caratterizzazione pedologica dell'area interessata dall'opera proposta, con particolare riferimento alla composizione fisico-chimica del suolo, alla sua componente biotica e alle relative interazioni, non che alla genesi, all'evoluzione e alla capacità d'uso del suolo.			
6. Caratterizzazione geochemica delle fasi solide e fluide presenti nel suolo e nel sottosuolo, con particolare riferimento agli elementi e composti naturali di interesse nutrizionale e tossicologico.			

## D. VEGETAZIONE FLORA E FAUNA

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
<b>VEGETAZIONE E FLORA</b>			
1. Carta della vegetazione presente, espressa come essenze dominanti sulla base di analisi aerofotografiche e di rilevazioni fisionomiche dirette			
2. Flora significativa potenziale (specie e popolamenti rari e protetti)			
3. Carta delle unità forestali e di uso pastorale			
4. Lista delle specie botaniche presenti nel sito direttamente interessato dall'opera			
5. Eventuali rilevamenti fitosociologici nell'area di intervento			
<b>FAUNA</b>			
1. Lista della fauna vertebrata, presumibile (mammiferi, uccelli, rettili, anfibi e pesci) sulla base degli areali, degli habitats presenti e della documentazione disponibile.			
2. Lista della fauna invertebrata significativa potenziale (specie endemiche o comunque di interesse bio-geografico) sulla base della documentazione disponibile.			
3. Ove necessario rilevamenti diretti della fauna vertebrata realmente presente, mappa delle aree di importanza faunistica (siti di riproduzione, di rifugio, di svernamento, di alimentazione, di corridoi di transito, ecc.) anche sulla base di rilevamenti specifici.			
4. Ove necessario rilevamenti diretti della fauna invertebrata presente nel sito direttamente interessato dall'opera e negli ecosistemi acquatici interessati.			

## E. ECOSISTEMI

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Mappa di rumorosità secondo le modalità precisate dalle Norme internazionali ISO 1996/1 e 1996/2 e stima delle modificazioni a seguito della realizzazione dell'opera.			
2. Definizione delle fonti di vibrazioni con adeguati rilievi di accelerazione nelle tre direzioni fondamentali e con caratterizzazione in termini di analisi settoriale ed occorrenza temporale secondo le modalità previste nella Norma internazionale ISO.			
3. Carta delle unità ecosistemiche naturali ed antropiche presenti nel territorio interessato dall'intervento.			
4. Caratterizzazione almeno qualitativa della struttura degli ecosistemi stessi attraverso la descrizione delle rispettive componenti abiotiche e biotiche e della loro dinamica, con particolare riferimento sia al ruolo delle catene alimentari sul trasporto, sull'eventuale accumulo e sul trasferimento ad altre specie ed all'uomo di contaminanti, che al grado di autodepurazione dei medesimi.			
5. Ove necessario rilevamenti diretti sul grado di maturità degli ecosistemi e sullo stato di qualità dei medesimi.			
6. Stima della diversità biologica tra la situazione attuale e quella potenzialmente presente nell'habitat in esame riferita alle specie più significative (fauna vertebrata, vegetali vascolari e macroinvertebrati acquatici).			

## F. SALUTE PUBBLICA

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Caratterizzazione dal punto di vista della salute umana dell'ambiente e della comunità potenzialmente coinvolti, nella situazione in cui si presentano prima dell'attuazione del progetto.			
2. Identificazione e classificazione delle cause significative di rischio per la salute umana da microrganismi patogeni, da sostanze chimiche e componenti di natura biologica, di qualità di energia, di rumore, vibrazioni, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti connesse con l'opera.			
3. Identificazione dei rischi eco-tossicologici (acuti e cronici, a carattere reversibile ed irreversibile) con riferimento alle normative razionali, comunitarie ed internazionali e la definizione dei relative fattori di emissione.			
4. Descrizione del destino degli inquinanti considerati, individuati attraverso lo studio del sistema ambientale in esame, dei processi di dispersione, diffusione trasformazione e degradazione e delle catene alimentari.			
5. Identificazione delle possibili condizioni di esposizione delle comunità e delle relative aree coinvolte.			
6. Integrazione dei dati ottenuti nell'ambito delle altre analisi settoriali e verifica della compatibilità con la normativa vigente e dei livelli di esposizione previsti.			
7. Considerazione degli eventuali gruppi di individui particolarmente sensibili e dell'eventuale esposizione combinata a più fattori di rischio.			

## G. RUMORE E VIBRAZIONE

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Mappa di rumorosità secondo le modalità precisate dalle Norme internazionali ISO 1996/1 e 1996/2 e stima delle modificazioni a seguito della realizzazione dell'opera.			
2. Definizione delle fonti di vibrazione con adeguati rilievi di accelerazione nelle tre direzioni fondamentali e con caratterizzazione in termini di analisi settoriale ed occorrenza temporale secondo le modalità previste nella Norma internazionale ISO.			

## H. RADIAZIONI IONIZZANTI E NON IONIZZANTI

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Descrizione dei livelli minimi e massimi di radiazioni presenti nell'ambiente interessato, per cause naturali ed antropiche, prima dell'intervento.			
2. Definizione e caratterizzazione delle sorgenti e dei livelli di emissione di radiazioni prevedibili in conseguenza dell'intervento.			
3. Definizione dei quantitativi emessi nell'unità di tempo e del destino del materiale qualora l'attuazione dell'intervento possa causare il rilascio nell'ambiente di materiale radioattivo.			
4. Definizione dei livelli prevedibili nell'ambiente, a seguito dell'intervento sulla base di quanto precede, per i diversi tipi di radiazione.			
5. previsione Definizione dei conseguenti scenari di esposizione e loro interpretazione alla luce dei parametri di riferimento rilevati.			

## I. PAESAGGIO

CRITERIO	Rilevanza (S/N)	Adeguatezza (C/A/I)	Suggerimenti
1. Paesaggio nei suoi dinamismi spontanei, mediante l'esame delle componenti naturali così come definite alle precedenti componenti.			
2. Attività agricole, residenziali, produttive, turistiche, ricreazionali, infrastrutture e relativa incidenza sul grado di naturalità presente nel sistema.			
3. Condizioni naturali e umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio.			
4. Studio strettamente visivo o culturale semiologico del rapporto tra soggetto e ambiente, nonché delle radici della trasformazione e creazione del paesaggio da parte dell'uomo.			
5. Piani paesistici e territoriali.			
6. Vincoli ambientali, archeologici, architettonici, artistici e storici.			

### PROCEDURA DI VERIFICA COMUNALE

Per i progetti di opere che secondo le sopracitate normative Comunitarie Nazionali e Regionali necessitano di V.I.A., tale valutazione comprensiva dello S.I.A. deve essere preventivamente presentata all'Ufficio Tecnico Comunale corredata dei seguenti elaborati:

1. dal progetto preliminare;
2. da una relazione sugli effetti ambientali contenete la descrizione del progetto e i dati necessari per individuate e valutare i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente in relazione agli elementi di verifica contenuti nell'allegato D del D.P.R. 12.4.96;
3. da una relazione sulle conformità del progetto alle previsioni in materia urbanistica ambientale e paesaggistica;
4. l'elenco delle autorizzazioni, dei nulla-osta, dei pareri e degli altri atti di analogia natura, da acquisire ai fini della realizzazione e dell'esercizio dell'opera.

L'Ufficio Tecnico entro 45 gg, eventualmente avvalendosi del parere della C.E., effettuerà la valutazione sulla base degli elementi a disposizione individuando eventuali prescrizioni ed integrazioni allo studio preposto, nonchè eventuali richieste di necessari chiarimenti.

Il parere espresso dall'R.S. in merito all'esclusione o all'avvio della procedura di V.I.A. ha valore esclusivamente per quanto di competenza dell'Amministrazione Comunale e non esonera in alcun modo il richiedente dell'eventuale obbligo di procedura dello stesso V.I.A. presso i competenti Assessorati Regionali.

A discrezione del responsabile del procedimento, infine, potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici, fotografici, scrittografici, plastici o altro, necessari per una migliore valutazione dell'impatto ambientale.

### art. 35

#### 1^ PROCEDURA DI VERIFICA REGIONALE

- 1) La procedura di verifica, prevista dall'art. 10 del D.P.R. 12 aprile 1996, si applica esclusivamente ai progetti indicati nell'allegato B del citato decreto, non ricadente neppure parzialmente in aree naturali protette come definite dalla Legge 6.12.1991, n. 394 e come delimitate anche provvisoriamente ai sensi della L.R. 4.6.1989, n. 31 e consiste nella decisione sull'assoggettamento o meno del progetto a procedura di V.I.A. regionale.
- 2) La procedura di verifica ha inizio con il deposito presso l'Assessorato della difesa dell'Ambiente e presso l'ufficio di Tutela del Paesaggio, competente per territorio, della richiesta corredata:
  - dal progetto preliminare;



- da una relazione sugli effetti ambientali contenete la descrizione del progetto e i dati necessari per individuare e valutare i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente in relazione agli elementi di verifica contenuti nell'allegato D del D.P.R. 12.4.96 ;
  - da una relazione sulle conformità del progetto alle previsioni in materia urbanistica ambientale e paesaggistica;
  - l'elenco delle autorizzazioni, dei nulla-osta, dei pareri e degli altri atti di analogia natura, da acquisire ai fini della realizzazione e dell'esercizio dell'opera.
- 3) L'organo tecnico competente, entro 45 gg, effettua la valutazione in merito all'esclusione o all'avvio della procedura VIA, individuando eventuali prescrizioni per la mitigazione degli impatti e monitoraggio delle opere e/o degli impatti; l'organo tecnico competente può richiedere, per una sola volta le integrazioni e i chiarimenti necessari. La richiesta sospende i termini del procedimento.
  - 4) La giunta regionale, entro 15 giorni dalla trasmissione degli esiti dell'istruttoria, assume l'atto di verifica.
  - 5) Decorso infruttuosamente il termine di 60 giorni dalla data di deposito di cui al punto 2, il progetto si intende escluso dalla valutazione di impatto ambientale.
  - 6) Nel caso in cui la Giunta regionale ritenga che il progetto debba essere sottoposto a procedura di V.I.A., si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 36.
  - 7) Entro il termine di quindici gg dalla pubblicazione, chiunque può prendere visione degli elaborati depositati e può presentare osservazioni.
  - 8) L'organo tecnico competente istituito presso l'Assessorato della difesa dell'Ambiente può richiedere, per una sola volta le integrazioni e i chiarimenti necessari. La richiesta sospende i termini del procedimento.
  - 9) Entro 20 gg. Dalla pubblicazione dell'annuncio di cui al punto 6, il Comune competente per territorio si esprime in merito alla procedura di verifica.
  - 10) Entro 30 gg dalla pubblicazione dell'annuncio di cui al punto 6, la Giunta regionale si pronuncia, sulla base dell'istruttoria effettuata dall'organo tecnico competente, in merito all'esclusione o all'avvio delle procedure di VIA, individuando eventuali prescrizioni per la mitigazione degli impatti e monitoraggio delle opere e/o degli impatti.
  - 11) Qualora la verifica si concluda con un giudizio di esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale, il soggetto attuatore provvede a darne annuncio nei modi e nei termini di cui al precedente punto 6; in caso contrario si applica la procedura di cui al successivo punto 2.0.
  - 12) L'organo tecnico competente cura la tenuta di un registro, in cui è riportato l'elenco dei progetti per i quali sia stata chiesta la verifica indicando il relativo esito; tale elenco viene pubblicato nel BURAS.

## 2^ PROCEDURA DI VERIFICA REGIONALE

1) La procedura di valutazione di impatto ambientale si applica alle seguenti tipologie progettuali:

- a) progetti indicati nell'allegato A del DPR 12.4.1996;
  - b) progetti indicati nell'allegato B, a seguito della procedura di verifica di cui all'art. 10 del DPR 12.4.1996
- 2) Sono esclusi dalla procedura gli interventi disposti in via d'urgenza sia al fine di salvaguardare l'incolumità delle persone e del territorio da particolari imminenti, sia in seguito a calamità per le quali sia stato dichiarato lo stato d'emergenza ai sensi dell'art. 5 della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e non sono oggetto di procedura di VIA regionale le opere e/o gli impianti previsti dall'art. 1 commi 10 e 11 del DPR 12.4.1996.

3) Il soggetto pubblico o privato, che intende realizzare un'opera di cui al precedente punto 2.1, ha facoltà di richiedere all'autorità competente, attraverso l'organo tecnico istituito presso l'Assessorato della Difesa dell'Ambiente, l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio di impatto ambientale finalizzato alla specificazione dei contenuti di cui all'allegato A2 e del loro livello di approfondimento. Per l'avvio di tale fase, il proponente presenta apposita istanza corredata dal progetto preliminare o definitivo e da una relazione che sulla base dell'identificazione degli impatti ambientali attesi definisce il piano di lavoro per la redazione dello studio di impatto ambientale, le metodologie che intende adottare per l'elaborazione delle informazioni che in esso saranno contenute. L'organo tecnico convoca il proponente e ove occorre i soggetti interessati in relazione alla caratteristiche del progetto (Comuni e Province) per un confronto su quanto presentato. Valutati gli elementi emersi dal contraddittorio, l'organo tecnico competente esprime il parere entro il termine di 60 gg dalla presentazione dell'istanza stessa.

Trascorso tale termine in assenza di pronunciamento, è facoltà del proponente presentare lo studio di impatto ambientale secondo il piano di lavoro proposto.

4) La procedura inerente i progetti di cui al punto 1, è avviata con il deposito presso l'Assessorato della Difesa dell'Ambiente e presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio, competente per territorio, della richiesta di giudizio di compatibilità ambientale unitamente a:

- copia del progetto definitivo;
- lo studio di impatto ambientale;
- una relazione sulla conformità del progetto alle previsioni in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica;

- l'elenco delle autorizzazioni dei nulla-osta, dei pareri e degli altri atti di analogo natura da acquisire ai fini della realizzazione e dell'esercizio dell'opera;
  - sintesi costituita da un quadro riepilogativo delle informazioni e dei dati significativi prodotti nell'ambito dello studio di impatto ambientale.
- 5) Dell'avvenuto deposito è dato annuncio a cura del proponente mediante pubblicazione su un quotidiano nazionale e su un quotidiano regionale sul quale siano specificati:
- l'oggetto e la localizzazione del progetto;
  - il proponente e l'indicazione dei luoghi e dei termini del deposito.
- 6) Copia della richiesta di giudizio di compatibilità ambientale unitamente al progetto e allo studio di impatto ambientale è inviata, dal proponente, alla Provincia e ai Comuni interessati e nel caso di aree naturali protette anche ai relativi enti di gestione, che debbono esprimere i loro pareri entro 60 giorni dalla data di trasmissione.
- 7) Chiunque, tenuto conto delle caratteristiche del progetto e della sua localizzazione, intende fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti i possibili effetti dell'intervento medesimo, può presentare in forma scritta all'autorità competente indirizzandola all'organo tecnico competente istituito presso l'Assessorato della Difesa dell'Ambiente, osservazioni sull'opera soggetta alla procedura di valutazione di impatto ambientale nel termine di 45 gg della pubblicazione di cui al punto 5.
- 8) Nei successivi 60 giorni, si procede all'istruttoria attraverso l'organo tecnico competente istituito presso l'Assessorato della Difesa dell'Ambiente, ai fini del giudizio di compatibilità ambientale anche nel caso gli enti di cui al precedente punto 6 non abbiano reso i pareri.
- 9) Qualora sia accertato entro il predetto termine di 60 giorni, la necessità di eventuali integrazioni allo studio trasmesso o della documentazione allegata, tali integrazioni sono richieste al soggetto proponente, che dovrà rispondere entro un termine definito e il termine di 60 giorni riprende a decorrere dalla data di avvenuta integrazione; la richiesta di integrazione può essere effettuata una sola volta. Nel caso in cui il proponente non produca quanto richiesto non si dà ulteriore corso alla procedura VIA. E' facoltà del proponente presentare una nuova domanda.
- 10) In casi di particolare complessità può essere stabilita una proroga dei termini per la conclusione della procedura VIA regionale di 60 giorni.
- 11) La Regione, attraverso la Presidenza della Giunta, qualora lo ritenga opportuno, può convocare una Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e sue modifiche ed integrazioni.
- 12) La Giunta Regionale assume, entro 30 giorni dalla trasmissione degli esiti dell'istruttoria, con proprio atto, il giudizio di compatibilità ambientale prima dell'eventuale provvedimento amministrativo che consente in via definitiva la realizzazione del progetto.

13) L'Amministrazione competente all'autorizzazione definitiva dell'opera, o che provvede alla sua realizzazione, acquisisce il giudizio di compatibilità ambientale comprendente le eventuali prescrizioni per la mitigazione degli impatti e il monitoraggio delle opere e/o degli impianti. Nel caso di iniziative promosse da autorità pubbliche il provvedimento definitivo che ne autorizza la realizzazione deve adeguatamente evidenziare la conformità delle scelte effettuate agli esiti della procedura di valutazione di impatto ambientale;

14) La deliberazione della Giunta regionale è comunicata ai soggetti del procedimento, a tutte le Amministrazioni pubbliche competenti, anche in materia di controllo ambientale ed è adeguatamente pubblicizzata mediante pubblicazione per estratto sul BURAS.

15) L'organo tecnico competente cura la tenuta di un registro, in cui è riportato l'elenco dei progetti per i quali sia stata espletata la procedura di impatto ambientale; tale elenco viene pubblicato sul BURAS.

#### art. 37

#### RIFERIMENTI NORMATIVI

Sono richiamate integralmente, le normative nazionali e regionali, ed in particolare:

- Legge 08.07.1986, n° 349;
- D.P.C.M. 10.08.1988, n° 377 e succ. modificazioni;
- D.P.C.M. 27.12.1988;
- L. 04.08.1984, n° 464 sul servizio geologico nazionale
- L. 18.05.1989, n° 183: "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo";
- Circolare esplicativa alla L.R. n° 30/89 emanata nel febbraio 1991 dall' Ass. Regionale dell'Industria - Servizio delle attività minerarie e di cava;
- L. 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- D.P.R. 11.02.1998: "Disposizioni integrative al D.P.C.M.10.08.1988, n° 377;
- L.R. 18.01.1999, n°1 art.31 che recepisce in via transitoria il D.P.R. 12.04.1996;
- Deliberazione G.R. n° 36/39 del 2.8.1999: "Procedure per l'attuazione dell'articolo 31 della L.R. n° 1/99";
- D.P.R. 02.09.1999, n°348: "Regolamento recante norme tecniche concernenti gli studi di impatto ambientale per talune categorie di opere";
- D.P.C.M. 03.09.1999;
- D. Leg. 29.10.1999, n° 490, art. 26.

## SIMBOLOGIE E ABBREVIAZIONI UTILIZZATE

**P.U.C.** – Piano Urbanistico Comunale

**R.E.** – Regolamento Edilizio

**C.E.** – Commissione Edilizia

**P.I.P.** – Piano Insediamenti Produttivi

**P.P.E.** – Piano Particolareggiato di Esecuzione

**P.P.** – Piano Particolareggiato

**Re** – Rapporto di Copertura

**Ief** – Indice Edificabilità Fondiario

**Iet** – Indice Edificabilità territoriale

**Su** – Superficie Utile

**Afg** – Aerofotogrammetrico

**RP** – Responsabile del Procedimento

## INDICE

### NORME DI ATTUAZIONE

#### CAPO PRIMO

#### PARTE GENERALE

art. 1 - Parte generale	Pag. 1
art. 2 - Trascrizioni cartografiche	Pag. 1
art. 3 - Indici e parametri	Pag. 2
art. 4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 7
art. 5 - Disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria	Pag. 10
art. 6 - Attuazione P.U.C.	Pag. 10
art. 7 - Standard urbanistici	Pag. 10
art. 8 - Lottizzazioni	Pag. 10
art. 9 - Deroghe	Pag. 12

#### CAPO SECONDO

#### PARTE SPECIALE

art. 10 - Parte Speciale	Pag. 13
art. 11 - Aree residenziali	Pag. 13
art. 12 - Zone "A"	Pag. 13
art. 13 - Zone "B"	Pag. 14
art. 14 - Zone "B" lotti interclusi	Pag. 18
art. 15 - Zone "C"	Pag. 18
art. 16 - Zone "D"	Pag. 20
art. 17 - Zone "E"	Pag. 21
art. 18 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole	Pag. 25
art. 19 - Zone "F" - Zone di interesse turistico	Pag. 32
art. 20 - Zone "G" - Zone di interesse generale	Pag. 33
art. 21 - Zone "H" - Zone di rispetto, salvaguardia e tutela	Pag. 34
art. 22 - Fasce di rispetto	Pag. 35
art. 23 - Zone "S" - Aree destinate ai servizi	Pag. 35
art. 24 - Decoro dell'ambiente urbano	Pag. 39
art. 25 - Tutela e sviluppo del verde	Pag. 39
art. 26 - Inquinamenti	Pag. 39
art. 27 - Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide	Pag. 40
art. 28 - Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole	Pag. 40
art. 29 - Verifica di compatibilità ambientale per gli interventi in zona agricola	Pag. 41

## CAPO TERZO

### PARTE SPECIALE

#### PROCEDURE DI IMPATTO AMBIENTALE

- art. 30 – Procedura di valutazione d’impatto ambientale (VIA)
- art. 31 – Identificazione preliminare degli impatti più significativi (“SCOPING”)
- art. 32 – Studio d’impatto ambientale (SIA)
- art. 33 – Individuazione e valutazione degli impatti
- art. 34 – Procedura di verifica Comunale
- art. 35 – 1° Procedura di verifica Regionale
- art. 36 – 2° Procedura di verifica Regionale
- art. 37 – Riferimenti normativi
  - Simbologie e abbreviazioni utilizzate
  - Indice

Pag. 42

Pag. 42

Pag. 44

Pag. 45

Pag. 54

Pag. 54

Pag. 56

Pag. 58

Pag. 59

Pag. 60