

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio e Piano Urbanistico Comunale di Gonnostamatza e disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia della zona omogenea individuata e classificata dal P.U.C come zona "D artigianale".

Art. 2 – DESTINAZIONE D'USO

Sono ammessi fabbricati destinati ad accogliere impianti di produzione, di trasformazione, di deposito, di conservazione e distribuzione di prodotti per iniziative imprenditoriali di dimensione artigianale.

Nella zona D è possibile effettuare l'apertura di:

- 2a) strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- 2b) medie strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- 2c) aree attrezzate al ricevimento di rifiuti urbani o loro frazioni che non prevedano l'installazione di strutture tecnologiche o processi di trattamento (Ecocentri);
- 2d) impianti di distribuzione stradale di G.P.L e altre tipologie di carburante per autotrazione;

Per quanto riguarda le strutture di vendita nelle zone D di cui al punto 2a e 3a, occorre far riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 15/35 del 28 Maggio 2003, che apporta modifiche ed integrazioni alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 55/108 del 29 dicembre 2000. Le definizioni delle strutture sono quelle di cui all'art.4 comma 1 del D.Lgs. 114/98.

- Sono definite "**non alimentari**" le strutture di vendita non alimentari o miste in cui vi

è prevalenza di superficie non alimentare; inoltre la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al 20% della superficie di vendita globale, con un massimo di 300 mq nei comuni con meno di 10.000 abitanti. Nella zona D sono ammessi solamente gli EV (esercizi di vicinato) che per definizione hanno una superficie di vendita sino a 150 mq. e le MSV (medie strutture di vendita) che per definizione hanno una superficie di vendita compresa fra 150 e 1500 mq.

- Sono definite **“alimentari”** le strutture di vendita alimentari o miste in cui vi sia prevalenza di superficie alimentare. Nella zona D sono ammesse solamente le MSV (medie strutture di vendita) con una superficie di vendita compresa fra 150 e 1500 mq.
- Per quanto riguarda l'**ecocentro**, esso può assumere anche la funzione di vero e proprio “centro servizi”, qualora venga attrezzato con strutture dedicate al rapporto di comunicazione tra gestore e cittadini. Possono essere conferiti negli ecocentri i rifiuti la cui raccolta risulta non agevole per il servizio pubblico e che il cittadino sceglie di conferire direttamente con mezzo proprio. Si fa riferimento alle linee guida della regione Sardegna, previa autorizzazione ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. n° 152/2006).
- Gli **impianti di distribuzione stradale di gpl per autotrazione** dovranno seguire le prescrizioni indicate nel DPR n° 340 del 2003 e le successive modifiche apportate dal DMI 03/04/2007 e dal DMI 23/09/2008.

Per quanto riguarda le distanze di sicurezza si fa riferimento alle seguenti norme:

- 1) Distanze di sicurezza interne. Si fa riferimento al punto 13.1 del DPR n° 340 del 2003
- 2) Distanze di sicurezza esterne. Si fa riferimento al punto 13.2 del DPR n° 340 del 2003
- 3) Distanze di protezione. Si fa riferimento al punto 13.3 del DPR n° 340 del 2003
- 4) Distanze di sicurezza per impianti misti. Si fa riferimento al punto 13.1.3 del DPR n° 340 del 2003, modificato dal DMI 23/09/2008.

Per tutte le strutture ammesse nel P.I.P. verranno inoltre applicate tutte le nuove normative sul settore vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Art. 3 – TIPI EDILIZI

Sono ammessi complessi aziendali di dimensione artigianale, commerciale, depositi, piccole industrie manifatturiere non nocive ne moleste.

Sono parimenti ammesse nei singoli lotti soltanto le abitazioni dei proprietari e delle persone addette al servizio di custodia, con densità fondiaria massima di 0,50 mc/mq della volumetria ammessa.

Di norma è prescritta la tipologia isolata secondo i distacchi che verranno specificati nei successivi articoli.

Per la realizzazione di specifiche attività produttive potrà essere consentita l'aggregazione di due o più lotti per ottenere maggiore o più idonea disponibilità costruttiva.

All'uopo dovrà essere preventivamente richiesta l'autorizzazione all'amministrazione Comunale, allegando alla richiesta un'adeguata relazione programmatica illustrativa dell'intervento che si intende attuare e giustificativa dell'ipotesi di aggregazione di cui sopra.

L'Amministrazione Comunale, ove ritenesse di poter accogliere la richiesta, darà il benestare, subordinandolo al rispetto delle norme generali e particolari, che disciplinano l'intera zona "D".

In particolare dovrà essere prescritto per la superficie risultante dall'aggregazione di due o più lotti, il rispetto della volumetria massima ammissibile, risultante dalla somma delle volumetrie assegnate a ciascuno dei lotti.

Art. 4 – SUPERFICIE COPERTA, VOLUMETRIA, ALTEZZA MASSIMA

Per ciascun lotto sono prescritti i valori massimi ammissibili per la superficie coperta, il volume e l'altezza massima fabbricato, secondo la tabella contenuta nella tavola n° 6 allegata "Planivolumetrico".

Per il calcolo della superficie coperta e del volume della costruzione si seguiranno i criteri di cui al vigente strumento urbanistico generale e relative norme di attuazione del Comune di Gonnostramatza, mentre l'altezza massima è pari a 9,00 metri.

Sono consentiti volumi interrati e seminterrati, nel rispetto di tutte le norme prescritte da vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali, in quanto non in contrasto con norme più restrittive contenute nello strumento urbanistico generale di Gonnostramatza e nelle presenti norme disciplinanti la zona "D".

Non si computano come volumi edificabili quelli relativi alle tettoie prive di murature o altro riparo permanente (strutture leggere da utilizzarsi nelle aree destinate a parcheggio o allo stoccaggio merci) quando siano aperte su almeno 3 lati dell'intero perimetro che le definisce, non è ammessa per queste strutture una profondità superiore a 5 metri, inoltre la loro superficie non sia superiore complessivamente al 10% della superficie coperta dell'edificio.

Per gli interventi edilizi che prevedono per l'articolazione un solo piano fuori terra, è prescritta un'altezza minima di 4,00 metri dal piano di sistemazione definitiva dell'area esterna.

Art. 5 – DISTACCHI

Il presente articolo detta disposizioni integrative di quelle generali contenute all'art. 7 delle Norme di attuazione del P.U.C. di Gonnostramatza.

5a - Gli interventi edilizi previsti nei lotti n° 1-2-3-4-5-6 dovranno sorgere secondo un allineamento fisso, con distacco pari a 7,00 metri dal ciglio della strada interna di Piano. La superficie coperta dovrà essere contenuta all'interno del perimetro inscrittore indicato nell'allegato di progetto tavola n°1 "Planovolumetrico".

5b - Gli interventi edilizi previsti in tutti gli altri lotti potranno sorgere liberamente all'interno del perimetro inscrittore, nel rispetto dei limiti assegnati di superficie coperta, volumetria e altezza massima fuori terra e dei seguenti valori minimi per i distacchi:

5b1- distacco minimo dalle strade provinciali	20,00 m
5b2- distacco minimo dalle strade di accesso	12,00 m
5b3- distacco minimo dalla viabilità interna di disimpegno e dai parcheggi	6,00 m
5b4- distacco minimo dal confine non prospiciente strade	4,00 m
5b5- distanza minima tra i fabbricati	12,00 m
5b6- la distanza minima assoluta di 12,00 m tra i fabbricati dovrà essere osservata anche dai fabbricati eventualmente edificati sul medesimo lotto.	
Sono ammesse le costruzioni in aderenza, purchè non vi siano praticate lavorazioni inquinanti e/o moleste producenti vibrazioni, scosse e/o rumori eccessivi.	

Art. 6 – Deroga per il lotto n°17

In deroga al punto 5b5, del precedente art.5 nel lotto n° 17 l'intervento edilizio potrà sorgere sul confine comune con il lotto n° 18 o comunque col distacco che consentirà il rispetto della distanza minima tra i fabbricati di 12,00 m di cui al punto 5b5 del precedente articolo.

Art. 7 – Disposizioni per il lotto compromesso n°18

Eventuali interventi di nuova costruzione per ampliamenti o modifiche dell'esistente dovranno essere realizzati nel rispetto delle presenti norme.

Al lotto n° 18 viene assegnata una volumetria di 2790,00 mc per nuovi interventi.

Detta volumetria potrà essere attribuita all'uno o all'altro dei fabbricati esistenti solo nel caso in cui uno dei due proprietari dichiari espressamente di non voler usufruire di ulteriori possibilità edificatorie.

All'uopo l'Amministrazione Comunale inviterà i due proprietari a far pervenire apposita richiesta contenente una giustificazione del fabbisogno di volumetria di ampliamento. L'Amministrazione Comunale, sulla base delle richieste pervenute, attribuirà la volumetria nei limiti consentiti fino alla concorrenza del massimale sopra stabilito.

Art. 8 – Coperture, materiali da costruzione, finiture esterne.

Le coperture potranno essere realizzate piane o inclinate con pendenza non maggiore del 30%. Per le murature esterne delle costruzioni sono consentiti rivestimenti con intonaco o pietra naturale; non sono consentiti rivestimenti maiolicati o in materiali greificati.

Art. 9 – Piani pilotis.

Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti non è ammessa la realizzazione di piani pilotis o porticati liberi.

Art. 10 – Parcheggi interni.

Per ogni costruzione dovrà essere riservato, internamente all'area di pertinenza, idoneo spazio per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 20 mc di costruzione. Occorre inoltre rispettare le minime superfici da destinare a parcheggio, previste dalle normative specifiche delle strutture ammesse.

Art. 11 – Recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere unitarie nel tipo e nelle dimensioni e realizzate col massimo decoro.

Sui fronti strada e sui confini con spazi pubblici esse saranno cieche per un'altezza di 1,20 m dal piano del marciapiede e a giorno per la restante parte fino a una altezza massima complessiva di 2,5 m.

Art. 12 – Scarichi fognari.

Le caratteristiche delle acque reflue avviabili agli scarichi fognari e da convogliare all'impianto di depurazione cittadino, dovranno essere rigorosamente rispondenti ai requisiti richiesti da norme statali e regionali vigenti in materia nonché quelli contemplati dal regolamento fognario del Comune di Gonnostamatza.

L'Amministrazione Comunale o chi per essa, si riserva la facoltà di accedere all'interno degli insediamenti, senza alcun preavviso e ogni volta che lo ritenga necessario, per il prelievo di campioni da sottoporre alle analisi del caso, a spese del titolare dell'insediamento stesso.

Art. 13 – Cessione dei lotti.

Le aree espropriate e urbanizzate saranno cedute ai richiedenti in base a un Regolamento di assegnazione.

Il Regolamento di cessione sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, dopo che il PIP avrà ottenuto la prescritta approvazione degli Organo competenti.

In ogni caso saranno ammessi all'assegnazione in via provvisoria gli ex proprietari delle aree espropriate, se titolari del diritto di assegnazione.

Il corrispettivo della cessione sarà commisurato agli oneri di esproprio e di urbanizzazione delle aree e alla potenzialità edificatoria dei singoli lotti.