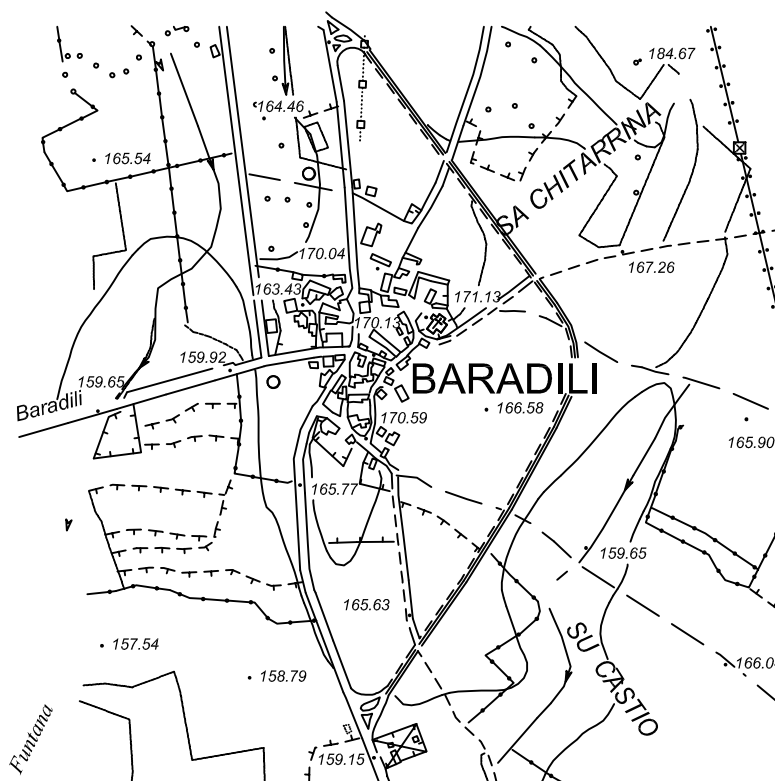


COMUNE DI BARADILI

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989 N. 45

Elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

Tavola:

B

Il Progettista:

Ing. Giuseppe Columbu

Il Sindaco:

Scala:

1:1.000

Data:

Maggio 2000

Agg.:

Vers. 3

Agg.:

Settembre 2001

Arch.:

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAPO PRIMO

NORME PRELIMINARI

ART.1 – OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti norme hanno valore su tutto il territorio comunale.

Sono abrogate le precedenti Norme di Attuazione ed il precedente Programma di Fabbricazione del Comune di Baradili.

Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

ART.2 – TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI

I termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione, utilizzati per definire significati, modi di misurazione e modi di applicazione, hanno il significato definito all'Art.31 del Regolamento Edilizio.

ART.3 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente P.U.C. si attua per mezzo di:

- a) Concessioni dirette ed autorizzazioni nei casi e nelle zone previsti dalla legge.
- b) Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata quali:
 - Piano di Lottizzazione convenzionata;
 - Piano Particolareggiato;
 - Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare;
 - Piano per Insediamenti Produttivi;
 - Piano di Risanamento Urbanistico;
 - Piano di Recupero;
 - Accordo di Programma;

secondo le specifiche caratteristiche, contenuti e procedure previsti per ciascuno di essi dalle leggi vigenti.

I piani attuativi, redatti e firmati da un professionista abilitato a termini di legge, devono avere i requisiti che seguono:

- a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista nei successivi articoli a seconda delle zone omogenee in cui ricade;
- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade e parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica e la relativa cabina di trasformazione;
- illuminazione pubblica;
- verde attrezzato di vicinato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- scuole materne e asili nido;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati e centri commerciali pubblici;
 - uffici comunali;
 - edifici di culto;
 - impianti sportivi;
 - centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
 - aree verdi di interesse comunale;
 - depuratori, potabilizzatori.
- c) inquadarsi nelle previsioni del PUC, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.
- d) i piani attuativi sono obbligatori nelle zone omogenee C, D, F, G.
- e) le procedure di approvazione sono quelle previste nella vigente legislazione ed in particolare nella L.R. 45/89 e successive modificazioni.
- f) i Piani attuativi devono comprendere gli elaborati previsti nell'art. 17 del Regolamento Edilizio.

ART.4 – CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE

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

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

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

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

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

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali,

commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Il punto, quota media del piano di campagna in corrispondenza del prospetto a monte, definisce un piano orizzontale ideale, al di sopra del quale il volume va computato.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Puó capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida con il suddetto piano ideale, ma che questo suddivida in due parti i locali seminterrati.

In tal caso i volumi da non computare, sempre che si verifichino le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sotto del piano citato ideale.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

Nelle zone "F" è consentita l'edificazione di locali interrati e/o seminterrati di altezza inferiore a metri 2,40 per uso di legnaia, deposito attrezzi, rimessaggio e simili.

Detti locali verranno esclusi dal computo dei volumi a condizione che abbiano altezza interna inferiore a metri 2,40 per una volumetria non superiore al 20% di quella richiesta in progetto in base alle norme urbanistiche di zona; verranno quindi conteggiati interamente i volumi dei locali interrati e/o seminterrati di altezza pari o superiore a metri 2,40 e quelli in eccedenza al 20% sopra citato.

A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si vedano gli esempi riportati nelle pagine che seguono.

* * *

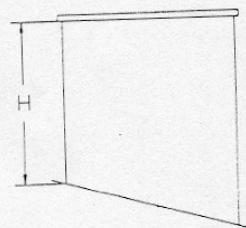
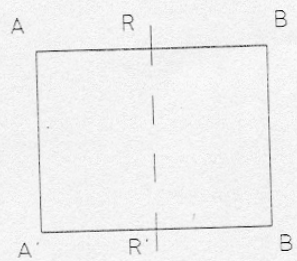
SCHEMI PER IL CALCOLO DEI VOLUMI

SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

l' altezza H , in caso di terreno a monte accidentato,

e' la media ponderale delle altezze

$AA' < 12m$.

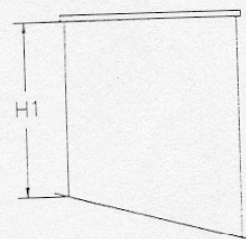
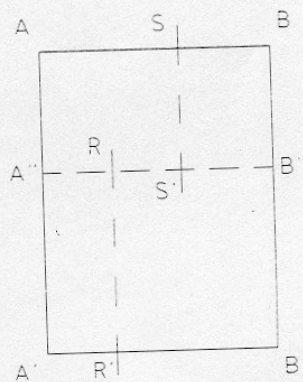


Sez. RR'

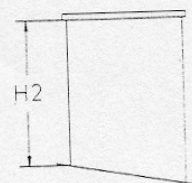
$AA' > 12m$

2)

$AA'' = 12m$

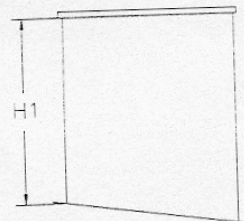
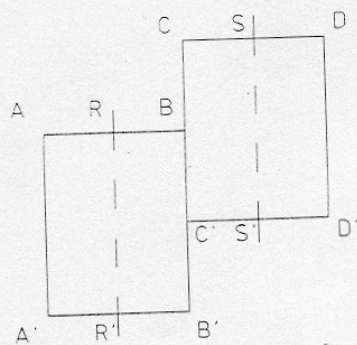


Sez. RR'

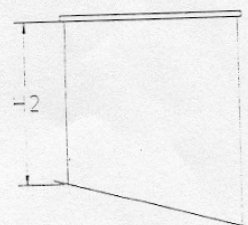


Sez. SS'

3) corpi sfalsati

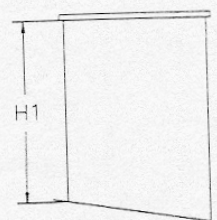
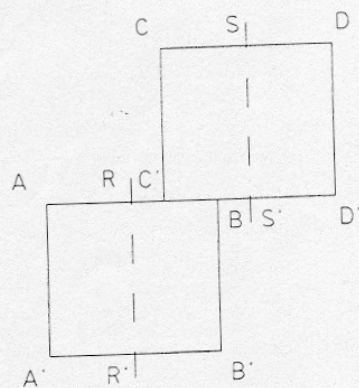


Sez. RR'



Sez. SS'

4) corpi sfalsati



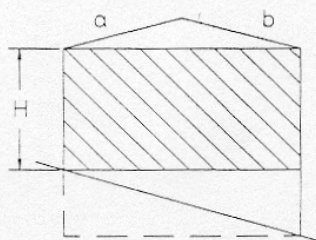
Sez. RR'



Sez. SS'

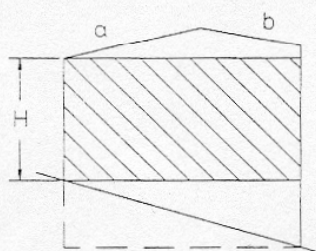
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

il tratteggio a 45 gradi indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



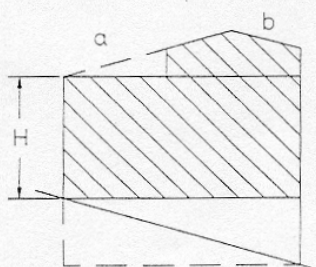
5) Pendenza < 35%

$$a = b$$



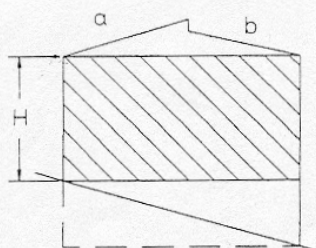
6) Pendenza < 35%

$$a \neq b; (a - b) < 1/5 a$$



7) Pendenza < 35%

$$a \neq b; (a - b) < 1/5 a$$

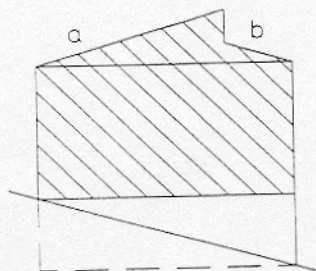


8) Pendenza 35%

$$a \neq b$$

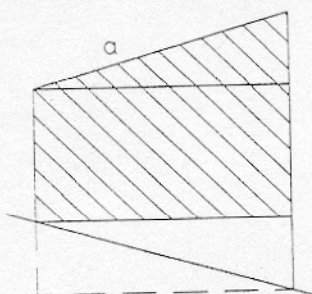
$$a \neq b; (a - b) < 1/5 a$$

VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



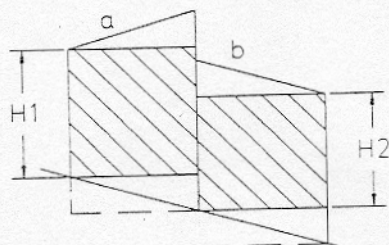
9) Pendenza < 35%

$$a \neq b; (a - b) > 1/5 a$$



10) Pendenza < 35%

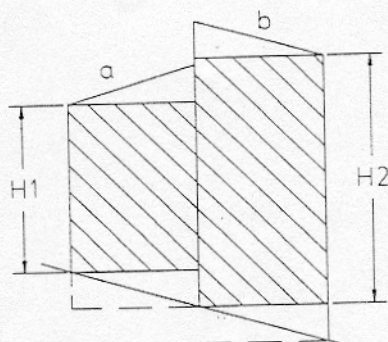
$$a \neq b; b = 0$$



11) Pendenza < 35%

Corpi sfalsati

$$a \neq b; a = b$$

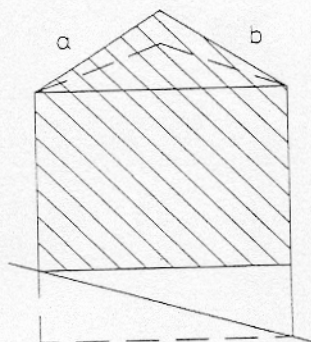


12) Pendenza < 35%

Corpi sfalsati

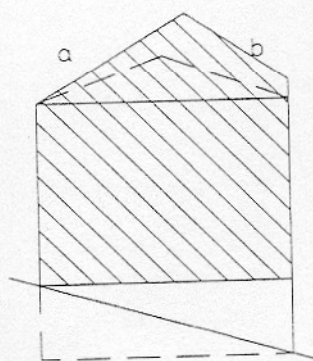
$$a = b; a \neq b$$

COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



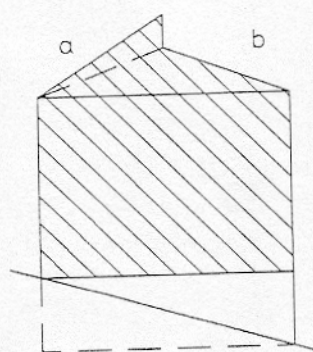
13) Pendenza > 35%

$$a = b$$



14) Pendenza > 35%

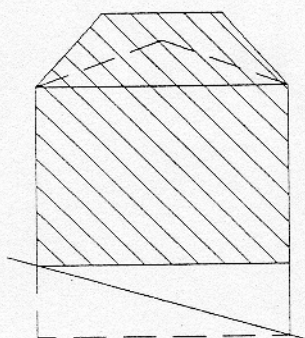
$$a \neq b$$



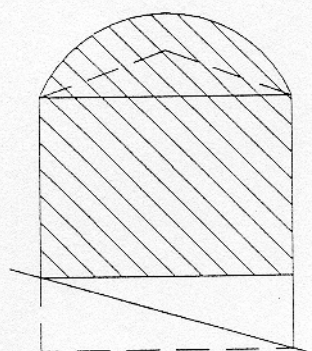
15) Pendenza > 35%

$$a = b; a \neq b$$

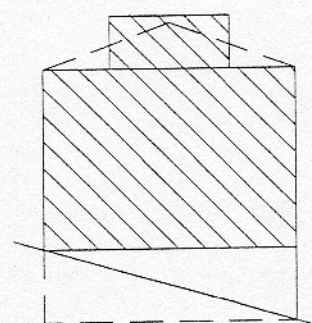
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



16) Pendenza > 35%

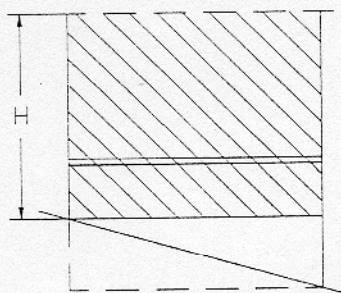


17) Cupola

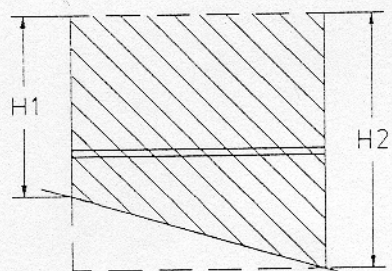


18) Attico

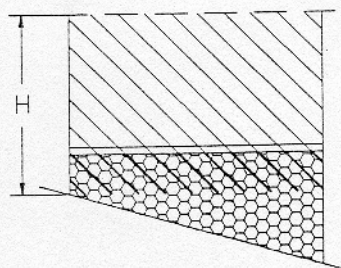
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO



19) Seminterrato adibito
a cantine ecc.



20) Seminterrato non adibito
a cantine ecc



21) Vespaio e massetto
fuori terra

CAPO SECONDO

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART.5 – ZONIZZAZIONE –

Il territorio comunale è diviso, ai sensi e per gli effetti dell'Art.34 L. 17 Agosto 1942, n°1150 e successive modifiche e integrazioni, in zone territoriali omogenee secondo i tipi e la nomenclatura indicata dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanza ed Urbanistica del 20.12.1983, N°2266/U, allo scopo di differenziare le norme urbanistiche e edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi dello sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

Le opere edilizie, le urbanizzazioni e le modifiche di destinazione sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona.

Nel caso di demolizioni di fabbricati esistenti, nella ricostruzione e negli ampliamenti, si applicano le norme di zona.

ZONA A – Vecchio Centro: individua un piccolo ambito urbano di carattere storico prospiciente la chiesa parrocchiale;

ZONA B – Completamento Residenziale: sono le parti del territorio diverse dalla zona B, totalmente o parzialmente edificate (almeno il 10%) ed urbanizzate;

ZONA C – Espansione Residenziale: sono le parti destinate ai nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o nelle quali l'inedificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B; è attualmente in vigore un Piano per l'Edilizia Economica Popolare;

ZONA D – Artigianale, industriale, commerciale: sono le parti destinate ai nuovi insediamenti artigianali, industriali, commerciali nonché di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli;

ZONE E – Agricole: sono le parti destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature e impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei suoi prodotti;

ZONA G – Servizi Generali: sono le parti del territorio destinate agli impianti e servizi pubblici o privati, d'interesse generale quali ad esempio la sanità, lo sport e le attività ricreative, i beni culturali, il credito, le comunicazioni, o quali i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, le aree cimiteriali e simili;

ZONA H: sono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono un particolare pregio ambientale, paesaggistico, archeologico, o sono destinate alla salvaguardia delle fasce di rispetto.

ART.6 – ZONA A : VECCHIO CENTRO

Isolati del vecchio nucleo urbano definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, nei quali esiste un'edilizia in prevalenza a schiera o a corte, ad uno o a due piani fuori terra.

Sono consentiti gli interventi di mero risanamento conservativo con densità fondiaria e cubatura non superiore al preesistente, gli interventi di ampliamento limitatamente alla realizzazione di infrastrutture o volumetrie necessarie e indispensabili al miglioramento igienico sanitario, salvo diversa disposizione contenuta in un Piano Particolareggiato.

Destinazioni d'uso

Residenze, servizi e attività produttive compatibili (non moleste e non inquinanti).

Distacco fra edifici

Le distanze tra edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

Recinzioni

L'altezza massima per le nuove recinzioni è di m 3,00, mentre restano valide le altezze delle recinzioni preesistenti. Nel tratto fronte strada devono essere salvaguardati i portali tradizionali.

Comparti di intervento

I Piani Particolareggiati dovranno essere estesi ad almeno un intero isolato. Le zone di recupero saranno individuate dal Comune con le procedure e con i criteri previsti dalla Legge.

Indice di fabbricabilità fondiario: = 2,00 mc/mq per residenza più 1,00 per attività compatibili.

Altezza massima

Non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona e, in ogni caso, i 7,50 m.

Prescrizioni particolari

Devono essere rispettati i caratteri della zona con spirito di salvaguardia, ed in particolare sarà vietato l'uso di murature in blocchi non intonacati, le coperture con onduline o similari, così come i pluviali e le grondaie realizzati in materie plastiche.

Gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale con colori e materiali di finitura nella gamma delle terre. Sono ammesse ed auspicabili le murature in pietra locale faccia a vista, gli infissi in legno, i fregi e gli elementi architettonici tipici della tradizione locale.

I coppi di copertura dovranno essere esclusivamente del tipo curvo.

ART.7 – ZONA B : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Indice di fabbricabilità fondiario: = 2,00 mc/mq per residenza più 1,00 per attività compatibili.

Destinazioni d'uso

Residenze, servizi e attività produttive compatibili (non moleste e non inquinanti).

Distacco fra edifici non aderenti

La distanza fra pareti finestrate non deve essere inferiore a 8 metri, salvo diversa disposizione di eventuale Piano Particolareggiato. Sono consentiti distacchi inferiori per eventuali sopraelevazioni e risanamenti igienico sanitari di fabbricati preesistenti alla presente normativa e in ogni caso quando si verificano le condizioni previste dalle leggi vigenti.

Distacco dai confini

Gli edifici possono sorgere a filo strada. E' consentito l'arretramento, quando ciò fosse concordato con una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte del fronte stradale di un isolato. In tal caso l'area di risulta dovrà essere destinata ad uso pubblico. Laddove non si edifichi sul confine laterale è consentito un arretramento dei fabbricati non inferiore a 4 metri.

Recinzioni

L'altezza massima è di m 2,50. Nel tratto fronte strada possono sviluppare superfici continue per l'altezza massima di 1 metro, oltre la quale deve essere realizzata a giorno o con siepi verdi, salvo dimostrato adeguamento alle caratteristiche della zona.

Comparti di intervento

Eventuali Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate dovranno essere estesi ad un intero isolato, o ad una superficie non inferiore a 3.000 mq, nel caso di isolati molto grandi. Le zone di recupero saranno individuate dal Comune con le procedure e con i criteri previsti dalle vigenti leggi.

Parcheggi

Per ogni fabbricato si deve riservare un'area per la sosta privata nella misura di almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, tale area potrà essere ottenuta in superficie o interrata, purché di facile accesso e compatibile con i regolamenti sanitari e con le norme di sicurezza e di prevenzione incendi. Eventuali edifici accessori chiusi, da destinare a parcheggi o ad altri scopi non residenziali,

devono rispettare le norme sui distacchi sopra riportate e concorrono alla determinazione del volume complessivo del fabbricato secondo i criteri riportati nel precedente art. 4. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

E' ammessa la possibilità di reperire l'area da riservare a parcheggi (o parte di essa) anche al di fuori dell'ambito del lotto di pertinenza del nuovo fabbricato, purchè la distanza dal lotto medesimo non sia superiore a m.50. In tal caso la superficie minima per parcheggio non sarà inferiore al 20% della superficie netta del nuovo fabbricato.

Sezioni stradali

Le nuove strade dovranno avere una larghezza complessiva di 8,00 metri (6,00 m di carreggiata più due marciapiedi da 1,00 m ciascuno), se compatibili con la salvaguardia degli edifici e degli elementi caratterizzanti.

Altezza massima

Non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona e, in ogni caso, i 8,50 m.

Rapporto di copertura

Non può superare il valore di 0,60 mq/mq.

Prescrizioni particolari

Le parti degli edifici che prospettano la pubblica Via, devono rispettare i caratteri della zona con spirito di salvaguardia, ed in particolare sarà vietato l'uso di murature in blocchi non intonacati, le coperture con onduline o similari, così come i pluviali e le grondaie che insistono sulla pubblica Via realizzati in materie plastiche.

Gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale con colori e materiali di finitura nella gamma delle terre.

I coppi di copertura dovranno essere esclusivamente del tipo curvo.

Dovranno essere salvaguardati i portali e le recinzioni in pietra faccia a vista, di realizzazione non recente.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile e' consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti e' consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile di conservare le tipologie locali.

Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato, purchè rispettanti le prescrizioni specifiche del Regolamento Edilizio. Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o aggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a m 4,00. E' previsto il caso di costruzione su due piani, purché su non più di due lati per una altezza massima di m 8,00. In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti.

ART.8 – ZONA C : ESPANSIONE RESIDENZIALE

L'edificazione nella zona C è regolata da strumenti urbanistici di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

Nella zona C, già prevista dal precedente P.d.F. e riconfermata dal presente P.U.C., è vigente un Piano per l'Edilizia Economica Popolare.

Il piano attuativo dovrà garantire, oltre alla viabilità strettamente necessaria, la dotazione minima di 12 mq/abitante da destinare rispettivamente a:

servizi per l'istruzione (S1)	4,00 mq/ab;
attrezzature di interesse comune (S2)	2,00 mq/ab;

verde attrezzato (S3) 5,00 mq/ab;
parcheggi (S4) 1,00 mq/ab.

Eventuali traslazioni interne alle aree per servizi potranno avvenire con la sola delibera di Consiglio Comunale purché opportunamente motivate.

L'individuazione degli standards urbanistici deve essere effettuata sulla base di una dotazione volumetrica di 100 mc/ab.

Lotto intercluso

Il progetto per l'edificazione in lotti interclusi o non inseribili in un piano di lottizzazione, deve rispettare l'indice di fabbricabilità fondiario e tutte le altre norme previste nella zona. La concessione sarà rilasciata dopo il pagamento dei contributi di cui agli articoli 3 e 5 della Legge 27.01.1977, N°10. Qualora il lotto sia già servito dalle opere di urbanizzazione primaria e non siano previste ulteriori opere, potrà, in assenza di piano di lottizzazione, essere consentita l'edificazione previa cessione degli standard nella misura di 12 mq/abitante.

Destinazione d'uso Edilizia abitativa, servizi strettamente connessi con la residenza, servizi pubblici e attività produttive compatibili (non moleste e non inquinanti).

Indice di fabbricabilità territoriale: = 1,00 mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria: = 2,00 mc/mq

Rapporto di copertura: = 0,50 mq/mq

Altezza massima degli edifici: = 7,50 m

Distacco fra edifici: = 8,00 m o aderenza

Distacco dai confini: = 4,00 m o aderenza.

Comparto di intervento

Intero isolato racchiuso tra strade, od un minimo di 5.000 mq.

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.

Distanza di protezione delle strade

I fabbricati dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto interministeriale 1/4/1968 n. 1404, del D.A. 2266/U del 20/12/1983, art. 5 e del D.L. n.285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada).

Recinzioni

L'altezza massima è di m 2,50. Nel tratto fronte strada possono sviluppare superfici continue per l'altezza massima di 1 metro, oltre la quale deve essere realizzata a giorno o con siepi verdi.

Tipi edilizi:

Sono consentite tipologie isolate, binate, o a schiera.

Parcheggi

Per ogni fabbricato si deve riservare un'area per la sosta privata nella misura di almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, tale area potrà essere ottenuta in superficie o interrata, purché di facile accesso e compatibile con i regolamenti sanitari e con le norme di sicurezza e di prevenzione incendi. Eventuali edifici accessori chiusi, da destinare a parcheggi o ad altri scopi non residenziali, devono rispettare le norme sui distacchi sopra riportate e concorrono alla determinazione del volume complessivo del fabbricato secondo i criteri riportati nel precedente art. 4. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Piantumazioni

E' assolutamente vietato l'abbattimento di qualsiasi tipo di piantumazione di pregio esistente, salvo quello strettamente indispensabile per far luogo alle costruzioni e previo parere della Commissione Edilizia Ristretta.

Sezioni stradali

Le strade veicolari dovranno avere una larghezza complessiva minima di 8,00 metri (6,00 m di carreggiata più due marciapiedi da 1,00 m ciascuno).

ART.9 – ZONA D : ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE

Disposizioni Generali

Sono consentiti interventi solo attraverso Piani di Lottizzazione di iniziativa privata o Piani per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica estesi ad una superficie di almeno Ha 1.0, fatte salve le disposizioni seguenti:

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.

Destinazione d'uso

Nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, di trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e quelli legati ad attività produttive, di trasformazione e di distribuzione, nonché le attività artigianali e quelle legate ai servizi ed alla promozione del territorio.

Gli insediamenti potranno comprendere locali di abitazione destinati esclusivamente al personale di custodia.

Spazi per i servizi

Non inferiore al 10% della superficie territoriale da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi.

Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq

Rapporto di copertura = 0,50 mq/mq

Lotto minimo = 800 mq

Aree libere

Deve essere razionalmente garantita un'area interna al lotto per gli spazi di manovra di mezzi pesanti e per le operazioni di carico e scarico.

Attività commerciali

A 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tali aree possono essere individuate all'interno dei lotti in fase di progettazione architettonica.

Distacco dai confini

Non inferiore a 6 m, o in aderenza.

Distacco tra pareti finestrate

Non inferiore a 8 m.

Distacco dai confini stradali

I fabbricati dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto interministeriale 1/4/1968 n. 1404, del D.A. 2266/U del 20/12/1983, art. 5 e del D.L. n.285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada).

Il distacco dei fabbricati dalle strade locali sarà di almeno m 5.

Fabbricati accessori

Purchè giustificate tecnicamente, sono consentite anche lungo il confine le costruzioni accessorie per servizi, separate dal fabbricato principale.

ART.10 – ZONE E : AGRICOLE

Per le norme di zona si rimanda al capo terzo delle presenti norme.

ART.11 – ZONA G : SERVIZI GENERALI ; SOTTOZONE G1 – G2 – G3

Sottozona G1 :

E' destinata alla creazione di un'area polifunzionale. In essa sono consentite attività ricreative, di svago, culturali, sociali, folkloristiche, ecc.

Dovrà essere predisposto un apposito Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato esteso all'intera sottozona curando anche i rapporti con le limitrofe aree di godimento (parco urbano e zone boscate per passeggiate a piedi, a cavallo, in bicicletta od altre forme di godimento).

E' prescritta l'osservanza dei parametri seguenti:

- indice territoriale = 0,01 mc/mq.
- altezza massima = 7,00 m.
- distacchi dai confini = 4,00 m.
- distacchi tra pareti finestrate = 8,00 m.
- spazi pubblici = 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
- indice di copertura = 0,25 mq/mq.

L'indice territoriale potrà essere elevato previa predisposizione di Piano Particolareggiato.

Sottozona G2 :

Sono previsti impianti tecnologici di carattere generale.

Sottozona G3 :

Definisce l'area cimiteriale.

ART.12 – ZONA H : SALVAGUARDIA

Rappresenta le fasce di rispetto cimiteriale ed archeologico. L'edificazione è subordinata al rispetto del T.U. sulle leggi sanitarie.

Indice di fabbricabilità territoriale

0,001 mc/mq.

Ogni trasformazione del suolo che comporti degli scavi oltre i 50 cm di profondità deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologica.

ART.13 – ZONA S : SOTTOZONE S1 - S2 – S3 – S4

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 3 mc/mq, con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n. 765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Questa zona si articola nelle seguenti sottozone:

S1) Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

S2) Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.

S3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti.

S4) Aree per parcheggi pubblici.

ART.14 – STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE (Norme e procedure)

1. *Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale.*

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

2. *Ambito della normativa di compatibilità ambientale.*

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a) cave per le quali sono previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b) impianti per il trattamento dei minerali;
- c) impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc. 20.000;
- d) impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e) impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc. 10.000;
- f) impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g) impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;
- h) invasi superiori a 500.000 mc. di acqua;
- i) infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali;
- j) i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, nelle zone classificate "E" dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc.
- k) depositi di rottamazione;
- l) piani attuativi e relative varianti.

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

3. *Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.*

La realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

- a. *Produzioni di fattori inquinanti o pericolosi:*
 - idrici sotterranei;
 - idrici, in rapporto ad acque di superficie;
 - idrici, in rapporto ad acque fognarie;
 - aerei (fumi, gas, polveri);
 - acustici (propri o indotti);
 - rifiuti solidi speciali;
 - materiali combustibili o infiammabili.
- b. *Uso del territorio:*
 - vocazione del luogo alla destinazione prevista;
 - pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;
 - pregiudizio a futuri sviluppi;
 - vantaggi/svantaggi per la comunità.
- c. *Turbativa degli equilibri ambientali:*
 - acque freatiche;
 - subsidenza;
 - alvei, arginature;
 - habitat vegetale;
 - habitat animale.
- d. *Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:*
 - esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari, parcheggi;
 - eventuali servizi residenziali, se richiesti;
 - reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni ecc.).
- e. *Altri fattori di benessere/malessere:*
 - presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;
 - pregio/degrado dell'ambiente circostante;
 - qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);
 - vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.
- f. *Costi/ricavi sociali:*
 - occupazione;
 - indotto;
 - avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.
- g. *Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:*
 - rumori, vibrazioni, polveri ecc.;
 - turbamento della falda freatica;
 - trasporti, incidenza sul traffico;
 - occupazione di suolo pubblico;
 - valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.);

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall'Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

- a) atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;
- b) ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;
- c) suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;
- d) vegetazione, flora fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- e) ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- f) salute pubblica: come individui e comunità;
- g) rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- h) radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- i) paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c. caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d. simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e. concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Dalla istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell'Albo Pretorio del Comune.

Trascorsi 15 giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, la Giunta Comunale promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del responsabile del Servizio o di un suo rappresentante, della Commissione Edilizia comunale e di esperti scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti con competenze specifiche in ordine all'impatto che l'intervento è destinato ad avere sul territorio ed in numero stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dell'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, la Giunta sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Trascorso tale termine senza che la Giunta abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con deliberazione della Giunta Comunale.

Il parere di cui al precedente comma può, altresì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fidejussorio.

Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento.

ART.15 – DEROGHE

Le presenti norme sono derogabili secondo i termini e le modalità delle leggi vigenti.

CAPO TERZO

NORME PER LE ZONE AGRICOLE

ART.16 - FINALITA'

1. Le presenti norme sono realizzate in conformità alle indicazioni del DPGR 3 Agosto 1994, n°228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art.8 della L.R. 22 Dicembre 1989, n°45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
2. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Baradili, perseguendo le seguenti finalità:
 - a) Valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
 - b) Valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
 - c) Porre in atto, misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e pedologica;
 - d) Incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
 - e) Favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;
 - f) Tutelare le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - g) Orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Baradili.
3. Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune inserite in apposita variante (ex art.8 DPGR 228/94)

ART.17 – DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole come individuate nella tavola che riporta la zonizzazione del territorio comunale possono essere destinate alle attività ed agli interventi compatibili con la seguente sottoclassificazione:

E1 AGRICOLE TIPICHE E SPECIALIZZATE

Sono le aree in cui sono prodotte colture tipiche e specializzate (seminativi, oliveti, vigneti, mandorleti), in esse si incentivano e si favoriscono interventi atti all'espansione delle produzioni agricole tipiche locali, anche attraverso proposte di miglioramento fondiario, di accorpamenti aziendali e di integrazioni agrituristiche.

E2 AGRICOLE PRIMARIE

Sono caratterizzate da una produzione agricola prevalentemente individuata nei fondivalle, su terreni alluvionali pianeggianti o subpianeggianti particolarmente fertili.

Anche in questa sottozona si incentivano e si favoriscono interventi atti all'espansione delle produzioni agricole, anche attraverso proposte di miglioramento fondiario, di accorpamenti aziendali e di integrazioni agrituristiche.

E3 AGRICOLE PRODUTTIVE E RESIDENZIALI

Pur essendo come le precedenti molto interessanti dal punto di vista agricolo produttivo, sono però caratterizzate da un elevato grado di frazionamento fondiario che ne pregiudica, o comunque ne limita, le potenzialità produttive. Sono pertanto utilizzabili sia per scopi agricoli produttivi che per scopi residenziali.

E5 AGRICOLE MARGINALI

Aree di limitato interesse produttivo agricolo, ma nelle quali si rende prioritario il controllo della stabilità dei versanti, la prevenzione degli incendi ed in generale un continuo controllo ambientale.

ART.18 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Sono ammesse le seguenti costruzioni con i relativi indici massimi di edificabilità:

- a) Fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

Indice di edificabilità: 0,20 mc/mq;

- b) Fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art.18;

- c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).

Indice di edificabilità: 0,01 mc/mq;

- d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Indice di edificabilità: 0,10 mc/mq;

L'indice di edificabilità per le residenze è fissato in 0,03 mc/mq

Ai soli fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in mq 10.000

Per il rilascio della concessione a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo, accompagnata da relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato.

Ai fini del computo dei volumi ammissibili e delle superfici o corpi aziendali, possono essere computati terreni anche non contigui, purché ricadenti nell'ambito comunale, e l'asservimento di detti terreni dovrà risultare da atto pubblico.

ART.19 – AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone E1, E2, E3 e E5 l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha.
2. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore a 3,00 Ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.
3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
4. Eventuali deroghe agli indici massimi, per ampliamenti e ristrutturazioni di attività agrituristiche esistenti, sono subordinate all'approvazione del Consiglio Comunale.

ART.20 – RESTAURO E AMPLIAMENTO

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

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

ART.21 – ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamento per suini, 300 m. per avicunicoli e 100 m. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali B, C, F, G.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli preesistenti al 27.10.1994, data di entrata in vigore della direttiva regionale sulle zone agricole.

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

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

Ogni serra purché volta alla protezione e 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 (e L.431/85)

ART.22 – EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 Aprile 1968, n°1404, sono consentite le seguenti opere:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 Agosto 1978, n°457;

La dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

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 strada.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art.20, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.18.

ART.23 – SMALTIMENTO DEI REFLUI

Fermo restando le prescrizioni di cui alla L.10 Maggio 1976, n°319 e della 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 entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente piano, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.