

COMUNE DI GENONI

Provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

Il professionista
DOTT. ING. IRENEO SANNA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 N° 1150 e delle successive modifiche della Legge 6 Agosto 1967 N° 765, è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE. Secondo i tipi e la nomenclatura indicati dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20 Dicembre 1983 N° 2266/U: "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna":

- **ZONA A - Centro Storico:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale. O da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- **ZONE B - Completamento Residenziale:** le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
- **ZONE C - Espansione Residenziale:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.
- **ZONE D - Industriali, Artigianali e Commerciali:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ed ad essi assimilati.
- **ZONE E - Agricole:** le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'orticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla trasformazione industriale del legno.
- **ZONE F – Turistiche:** le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti a carattere prevalentemente stagionale.
- **ZONA G - Edifici, Attrezzature ed Impianti d'interesse generale:** individua le parti del territorio che nell'ambito delle suddetta destinazione possono essere destinate ad es. a: istruzione superiore, Università, Musei, Parchi, Attrezzature sanitarie, Autoparchi, Impianti di potabilizzazione, Inceneritori, Convivenze, Attrezzature ricettive e pararicettive ecc.
- **ZONA H - Salvaguardia:** individua le parti di territorio non edificabili per motivi di carattere igienico o che rivestono particolare importanza e pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività quali ad es., le fasce di rispetto lungo le strade e i corsi d'acqua.
- **ZONA S –** individua le parti di territorio da destinare ad istruzione primaria, servizi di interesse collettivo, verde pubblico, impianti sportivi e aree di parcheggio;

Ogni zona ha una propria normativa ed è contraddistinta dalle lettere caratteristiche del tipo di zona e da un eventuale numero progressivo.

Le delimitazioni delle zone sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10000 (intero territorio comunale) ed in scala 1:1000 (Zonizzazione del centro abitato).

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione del territorio avvengono secondo le prescrizioni di destinazione. Uso e densità indicate nelle presenti NORME D'ATTUAZIONE

ART. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Le previsioni del Piano si attuano:
- - In zona A : mediante piano particolareggiato;
- - In zona B : con concessione edilizia diretta;
- - In zona C, G: mediante formazione ed approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

- - In zona D, mediante formazione ed approvazione di piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.
- - In zona E: mediante concessione diretta o mediante le procedure di cui al Decreto A.EE.LL.FF.U del 20.12.83 n. 2266/U;
- - In zona F: mediante lottizzazioni convenzionate previa predisposizione studio di coordinamento.

ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA

Chi intenda utilizzare a scopo edilizio i terreni ricadenti in Zona C, D, F, G, deve presentare un piano di lottizzazione, corredato dai seguenti elaborati, redatti da un tecnico abilitato:

a) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciati in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località interessata dal Piano;

b) planimetria dello stato di fatto dei luoghi, in scala non inferiore a 1: 1000, con su riportate: le proprietà confinanti, il rilievo altimetrico e planimetrico sia del terreno sia dei fabbricati esistenti, localizzazione di alberature rilevanti, di manufatti, di impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e comunque di tutti i dati necessari per rappresentare lo stato di fatto della zona.

c) Stralcio dello strumento urbanistico con la zonizzazione e l'indicazione delle infrastrutture e servizi esistenti e programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali e raggi di curvatura;
- la delimitazione delle aree destinate ai servizi, al verde pubblico e ai parcheggi;
- La delimitazione di tutte le aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione degli impianti previsti e delle attrezzature;
- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) Planimetria in scala non inferiore ad 1:1000 con l'inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto;

f) Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti dei relativi indici urbanistici.

g) Tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala minima 1:200.

h) Planimetria in scala non inferiore 1:1000 con lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e con l'indicazione degli allacci di questi alle infrastrutture esistenti.

i) Una relazione generale, dettagliata, illustrante il piano di lottizzazione e contenente:

- *l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti;*
- *i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;*
- *le tipologie edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e di finitura prevista;*
- *le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità, delle altezze;*
- *computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione per la definizione degli importi fideiussori;*
- *quadro economico riassuntivo.*

l) Schema di convenzione (limitatamente ai piani di iniziativa privata).

Per quanto riguarda lo studio di impatto ambientale, si distingue il caso delle zone C2- Via S. Isidoro e D2 per le quali, essendo di nuovo inserimento, tale studio costituisce già parte integrante del P.U.C. da quello delle zone C2 "Srintu Mannu", C2 presso Scuola Media, D1 e G per la quali lo studio di compatibilità dovrà essere presentato onde consentire all'Ufficio Tecnico una valutazione più accurata e completa sotto ogni punto di vista.

La suddetta analisi dovrà comprendere la relazione geotecnica e degli elaborati fotografici da cui sia possibile misurare percettivamente l'impatto prodotto dai nuovi procedimenti di trasformazione.

L'autorizzazione per la lottizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale e secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.

Qualora uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrano che non esiste la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi previsti dal P.U.C., a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della legge regionale N° 20 del 1 Luglio 1991. In tal caso il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri d'urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari lottizzanti.

L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente concessione ad edificare nell'ambito del piano di lottizzazione sono subordinate alla stipula della convenzione di lottizzazione, da trasciversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale che preveda:

- 1) *la cessione gratuita, entro i termini stabiliti in convenzione, dalle aree per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;*

- 2) La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura determinata dal Consiglio Comunale;
- 3) I termini non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinata ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie relative ai lotti stessi.

ART. 4 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Il Sindaco ha facoltà di invitare i singoli proprietari delle aree, ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ad un termine di 120 giorni, per presentare il progetto e lo schema di convenzione.

Se essi non aderiscono il Comune provvede alla Lottizzazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la Convenzione.

In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al Piano Urbanistico Comunale

ART. 5 - INTERVENTI NEL CENTRO URBANO DI IMPIANTO CONSOLIDATO

Nelle zone definite A dalle norme di attuazione del P.U.C., già oggetto di Piano Particolareggiato gli interventi si attuano:

- Mediante concessione diretta

ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi sugli edifici esistenti sono così definiti:

- a) *Interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*
- b) *Interventi di manutenzione straordinaria: quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare le 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 modifica delle destinazioni d'uso.*
- c) *Interventi di restauro e risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo costruttivo e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
- d) *Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli 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 d'alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*
- e) *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, della rete stradale.*

ART. 7 - INDICI E PARAMETRI

- **DESTINAZIONI D'USO:** per ciascuna zona il P.U.C. indica le destinazioni d'uso compatibili.
- **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE :** E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento.
- **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:** e' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, al netto quindi delle superfici per le strade, per la sosta, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- **INDICE DI COPERTURA :** E' il rapporto tra la superficie del sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.
Per sedime del fabbricato s'intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione di oggetti costituiti da balconi, verande e pensiline.
Nel calcolo del rapporto di copertura non si terrà inoltre conto di eventuali lolle, porticati e tettoie a protezione dei portali; elementi connaturati alla tipologia residenziale locale.
Nel caso di interventi da attuarsi su fabbricati già esistenti, con la sola eccezione degli interventi di totale demolizione e ricostruzione, sarà consentito il mantenimento delle superfici già coperte, anche se queste dovessero eccedere il massimo consentito nella zona specifica.
Nel caso degli interventi di cui all'ART. 6, lettere b), c), d), anche quando l'esistente raggiunga o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona, è sempre consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente. Tali volumi dovranno peraltro impegnare una nuova superficie coperta nei limiti minimi indispensabili alla funzionalità dell'impianto da realizzare.
- **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:** e' la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto secondo le norme di zona. Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali. Qualora venisse dimostrato che la superficie reale esistente sul terreno superi quella catastale tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale.
- **ALTEZZA DEI FABBRICATI E COMPUTO DEI VOLUMI:** si computano in base alla normativa prevista dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/u del 20.12.83 ed in base ai criteri illustrati nella circolare numero 2/A, 20.03.1978 emanata dallo stesso Assessorato.
I vani seminterrati per la parte interrata non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque se non sono adibiti ad abitazione, attività commerciali, artigianali e simili.
Non possono essere computati come area edificabile:
 1. - Le proprietà di terzi sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
 2. - Più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da altra zona omogenea o da viabilità.*Tale disposizione non si applica in zona agricola, ove per la realizzazione degli interventi è consentito computare e vincolare le superfici, anche discontinue, costituenti l'unità aziendale a condizione che tale accorpamento e vincolo dei singoli appezzamenti compaia esplicitamente nell'atto di asservimento di superficie redatto da un notaio.*
- **NUMERO DEI PIANI:** s'intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato con la sola esclusione di tale piano che non dovesse entrare nel computo dei volumi.
- **DISTACCO TRA GLI EDIFICI E TRA LE PARETI FINESTRATE :** Si applicano le norme e le deroghe previste all'art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. n. 2266/U su citato.
- **DISTACCO DA CONFINE DEL LOTTO:** e' la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto. Tale distanza anche se prescritta dalle singole norme di zona è derogabile nei casi previsti dal decreto n. 2266/U su citato. Non sono considerabili ai fini della verifica sulla distanza le sporgenze della copertura e i balconi con oggetto inferiore o uguale a mt. 1.20.
- **ACCESSORI:** sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti a servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini della volumetria massima realizzabile sul lotto.
- **PATIO:** s'intende lo spazio interno di un edificio ad uno o più piani, con distanze normali minime tra superfici finestrate e non, tra loro prospicienti, non inferiori ai metri 4 per edifici ad un piano, ed a metri 6 per edifici a più piani.
- **CORTILE:** s'intende per cortile uno spazio interno in cui la normale libera interna davanti ad ogni finestra è uguale a metri 8 e la superficie del pavimento uguale almeno ad 1/6 di quella delle pareti che lo circondano.
- **CHIOSTRINA:** s'intende uno spazio interno la cui normale minima tra le pareti prospicienti risulti non inferiore a metri 2; in tale spazio possono affacciare solo bagni di servizio e disimpegno.

- **LARGHEZZA STRADALE:** s'intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di quella dei marciapiedi, nonché quella di eventuali aiuole. Non si computano come tali le eventuali sedi di sosta veicolari.

TITOLO II - CAPO I - NORME GENERALI

ART. 8 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA RESIDENZIALE

La destinazione degli immobili nelle zone territoriali omogenee A, B, C, e consentita, salvo quanto diversamente disposto per ciascuna singola sottozona, per le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) *residenze e studi professionali;*
- 2) *autorimesse pubbliche e private;*
- 3) *attività commerciali e di pubblico esercizio al dettaglio;*
- 4) *uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;*
- 5) *attività artigianali anche se esercitate sotto forma societaria e quindi come tali inquadrate giuridicamente come industria, purché non moleste, non dannose per la pubblica salute, per la pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.*

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, nelle nuove costruzioni ed ampliamenti le destinazioni d'uso previste ai punti 3, 4, 5, sono consentite a condizione che risulti disponibile uno spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di estensione pari a 80 mq. per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 40 mq destinati a parcheggio in aggiunta a quelli prescritti dall'art. 2, comma 2 L. 122/89.

La superficie parcheggio, così determinata, se interna al lotto, dovrà essere oggetto di convenzione per assicurarne la pubblica accessibilità non onerosa.

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, tale disponibilità di parcheggi è richiesta anche per le costruzioni esistenti, in caso di loro trasformazione per gli usi previsti ai punti 3, 4, 5, del presente articolo, ma limitatamente alla parte che superi il 25% della superficie di calpestio dell'edificio, adibita ex novo ai suddetti usi.

Nell'impossibilità di reperire tali superfici, o qualora il loro reperimento risultasse non confacente alle esigenze di pubblico utilizzo dei suddetti parcheggi, l'Amministrazione può consentire che, in luogo della messa a disposizione del pubblico di tali aree, il richiedente la concessione si assume l'onere di versare, oltre i normali contributi dovuti, il corrispettivo di mercato che consenta all'Amministrazione stesse di poter acquistare identica superficie in posizione più confacente e comunque alla minima distanza possibile dell'immobile in oggetto. Le tariffe dovranno essere stabilite dal Consiglio Comunale.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è esclusa per:

- 6) *industrie di qualunque genere;*
- 7) *macelli;*
- 8) *ospedali;*
- 9) *stalle ricoveri per animali in genere, pagliai e fienili;*
- 10) *depositi all'aperto.*

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale per:

- 11) *magazzini ed attrezzature commerciali all'ingrosso o comunque aventi superficie lorda di vendita superiore ai 400 mq.*

ART. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lo strumento urbanistico prevede, per talune parti del territorio comunale e del centro abitato, una normativa finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente complessivo sia esso naturale che costruito.

Tale normativa, ove prescritta, si somma a quella specifica di zona, determinando il complesso delle disposizioni cui deve ottemperare l'intervento proposto.

Gli articoli dal 10 al 14 compreso codificano tali norme

ART. 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO

Abrogato.

ART. 11 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico dovranno :

- *Essere corredati di relazione idrogeologica a firma di un tecnico abilitato;*
- *Garantire che fattibilità ed esecuzione dell'opera proposta non interferisca sulla stabilità dei versanti e non comporti fenomeni di degrado dell'ambiente complessivo;*
- *Rispettare, specie nei confronti dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi la vigente normativa in materia di inquinamento.*

Tutti gli interventi sia proposti che già realizzati, in ambito soggetto ad eventuale vincolo, dovranno adeguarsi alla normativa sia Nazionale che Regionale entro il limite massimo di un anno, salvo minori tempi espressamente previsti da norme specifiche.

ART. 12 - VINCOLO DI PORTALE

E' prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.

Per tali elementi architettonici, caratterizzanti la tipologia abitativa, in caso di crollo parziale o totale, si fa obbligo al proprietario di procedere alla ricostruzione con gli stessi materiali, le stesse forme di tutti gli elementi andati perduti.

Il Sindaco assicura tramite gli uffici tecnici idonea sorveglianza a garanzia del rispetto di tale norma ed ingiunge agli inadempienti, con ordinanza, di provvedere, ai sensi del precedente comma, entro un determinato periodo. Scaduto tale termine ha facoltà di disporre un intervento sostitutivo pubblico con rivalsa sul privato inadempiente.

La richiesta di autorizzazione e/o concessione inerente opere e fabbricati, in cui sia inserito un portale, oltre che prevederne la conservazione e la rimessa in pristino deve, al fine di assicurare la tutela di tale elemento, essere corredata da ampia documentazione fotografica.

Sia nell'ambito degli interventi sull'esistente, sia nel caso di nuove costruzioni che inglobino un portale, sarà consentito di intervenire su tale elemento architettonico con tecniche di consolidamento e restauro conservativo;

TITOLO II - CAPO II - NORME DI ZONA

ART. 13 - ZONA A

Ricade in zona A il territorio compreso entro il perimetro contrassegnato mediante linea con pallini nella tavola di zonizzazione del centro urbano del PUC.

L'ambito oggetto della presente zona A è regolato dal vigente *Piano Particolareggiato del centro storico*, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 21/10/1986 e con decreto assessoriale Regione Autonoma della Sardegna EE.LL. Finanza e Urbanistica n.1331/U del 31/07/1987.

Gli interventi ammessi all'interno di detto ambito sono, per tanto, esclusivamente quelli previsti dal vigente Piano Particolareggiato che, a tale scopo, è da intendersi parte integrante del presente PUC.

E' comunque consentito l'inserimento di servizi accessori alle unità abitative esistenti mediante svuotamenti e realizzazione di piani interrati da adibire a cantina, garage o altre attività compatibili con la residenza.

Si riporta l'indice medio di zona individuato nel Piano Particolareggiato pari a 2.30 mc/mq.

ART. 14 - ZONA B - - RIORDINO ARCHITETTONICO- COSTRUTTIVO, EDIFICAZIONE RECENTE, COMPLETAMENTO ESTERNO AL VECCHIO NUCLEO - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVA COSTRUZIONE IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE

Ricadono in tale zona gli edifici di recente costruzione e le aree libere esterne al nucleo centrale dell'abitato o le aree su cui insistono piccoli volumi accessori contrassegnati in grigio scuro nella tavola di P.U.C..

Gli interventi riferiti alle nuove costruzioni ed eventuali successive ricostruzioni sono soggetti alle presenti norme:

- - *L'edificazione esterna al nucleo centrale nel vecchio impianto urbano, caratterizzata da elementi architettonici in contrasto con l'ambiente o con l'impianto urbanistico al contorno, nonché con i caratteri tipologici generali del contesto insediativo.*
- - *L'edificazione più recente, caratterizzata prevalentemente da tipologie isolate nel lotto.*
- - *I lotti di completamento esterni, tuttora ineditati.*
- - *Negli interventi di nuova costruzione è sempre da preferire la tipologia allineata sul fronte strada con continuità di volumi, e la tipologia a patio, comunque articolata nel lotto rispetto alla tipologia isolata.*
- - *Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o in arretramento minimo da questo di metri 4. Ove le costruzioni sorgono in arretramento la continuità sul fronte strada potrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione pieno, di altezza adeguata alla continuità dei prospetti antistanti e/o circostanti, o garantita da idonea sistemazione anche aperta all'uso pubblico.*
- - *Le costruzioni potranno sorgere sui confini o a distanza da essi ordinariamente non inferiore a metri 4. Nel casi di fabbricati preesistenti ed attigui, ubicati a distanza inferiore da tale limite dal confine comune, sarà consentita la deroga per i distacchi tra pareti finestrate così come prevista dall'art. 5 del Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. numero 2266/U del 20.12.83.*
- - *Per i fabbricati preesistenti ed ubicati a distanza dalla strada o dai confini, inferiore a quella prescritta, e consentito l'intervento di sopraelevazione secondo le deroghe previste all'art. 5 del Decreto n. 2266/U più volte citato.*
- - *Sono ammesso i patii, i cortili e le chiostrine.*
- - *E' consentita la realizzazione nello stesso lotto di diversi corpi di fabbrica o di un corpo di fabbrica e relativi accessori, sia indipendenti tra loro che collegati da porticati, lolle, ecc..*
- - *L'Indice di Fabbriabilità Fondiaria non potrà superare i 2,5 mc/mq.*
- - *L'altezza massima dei corpi di fabbrica sia che sorgano a filo strada, sia che sorgano in arretramento da questo non potrà superare i m 10,50.*
- - *Il rapporto massimo di copertura è stabilito in 2/3 della superficie del lotto.*
- - *Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere la quota da destinare a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 8 delle presenti norme.*
Nell'impossibilità di reperire in tutto o in parte tale superficie è consentito, previo assenso dell'Amministrazione, corrispondere alla stessa il corrispettivo monetario delle suddette aree, valutato secondo i criteri correnti di mercato. Tali tariffe saranno stabilite dal Consiglio Comunale. L'Amministrazione resta peraltro vincolata ad utilizzare tali somme solo ed esclusivamente per acquisire nell'ambito più vicino possibile all'intervento proposto, le aree da destinare a sosta in connessione con l'intervento suddetto.

ART. 15 - ZONA C - SOTTOZONA C2

Individua le zone destinate a nuovi interventi residenziali da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie territoriale non inferiore ad 5000 mq ed, in difetto, essere esteso all'intera zona C2 facente parte dell'isolato o delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano.

Gli interventi in zona C2 debbono rispettare la seguente normativa :

- - *Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1 mc/mq*
- - *Densità di popolazione : 43.5 ab/Ha, considerato che a ciascun abitante vengano imputati 230 mc in considerazione della tipologia insediativa raccomandata e delle caratteristiche locali.*
Al riguardo si fa presente che del parametro di 230 mc/ab:
 - *il 70% è destinato alla residenza;*
 - *il 20% è destinato a servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata quali: negozi di prima necessità, studi professionali bar e tavole calde;*
 - *il 10% è destinato a servizi pubblici.*
- - *Rapporto massimo di copertura:*
 - *Per tipologie in linea, a patio, o comunque articolate nel lotto: 1/2 della superficie del lotto.*
 - *Per tipologie isolate nel lotto : 1/3 della superficie del lotto.*
- - *Superficie minima del lotto mq 200.*
- - *Altezza massima dei fabbricati m 8.50*
- - *Distacco degli edifici: è sempre consentita l'aderenza o l'edificazione in distacco tra pareti finestrate pari a m.8.*
- - *Distacco dai confini minimo metri 4*
- - *E' fatto divieto di utilizzare tipologie su pilotis.*
- - *E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da lolle, porticati ecc. di locali accessori.*
- - *E' consentita la realizzazione di patii e cortili.*
- - *Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89 e quelle eventualmente previste al punto 2 dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.*
 - - *La viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 8, di cui almeno 6 carrabili, se raccorda altre due strade di lottizzazione e/o di Piano.*
 - - *La viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 6. totalmente carrabili, se a fondo cieco.*

STANDARD DI PIANO

- *Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati imputando a ciascuno di essi 230 mc.*
- *Le aree da destinare a servizi, verde e sosta devono rispettare lo standard minimo di 12 mq/abitante previsto dal DD.AA.EE.FF.UU. N° 2266/U.*

La zona C2 in prossimità della zona D2 si pone il vincolo che in caso di lottizzazione convenzionata la stessa preveda le aree verdi e di servizio lungo il confine con la zona D2

ART. 16 - ZONA C - SOTTOZONA C1

Individua le lottizzazioni convenzionate provviste di nulla osta. Per queste valgono le norme dei Piani.

Per tutta la durata di attuazione del Piano valgono le norme ivi previste.

Qualora lo stesso dovesse decadere o non essere attuato entro i termini di legge, per le stesse aree, in caso di nuovo utilizzo ai fini edificatori si prescrive la normativa prevista per le sottozone C2.

ART. 17 - ZONA D - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE

In questa sottozona sono consentiti insediamenti di attività industriale, artigianali, commerciali, e di deposito.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e ristrutturazione di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto.

E' vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza.

L'attività edilizia è subordinata al preventivo inquadramento con Piano di Lottizzazione Convenzionata, salvo i casi appresso specificati, ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- 1) *Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il 40%.*
- 2) *L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il 60% di quest'ultima.*
- 3) *Di norma i capannoni dovranno distare dai confini almeno metri 6 ed i fabbricati pertinenti almeno metri 4. Previo atto d'assenso tra i confinanti, è consentita l'edificazione in aderenza su di un lato del lotto.*
- 4) *Dovranno essere destinate a verde pubblico parcheggi pubblici e servizi aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento.*
- 5) *Si applica il disposto di cui al punto 2) dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.*

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie territoriale non inferiore ad 5000 mq ed, in difetto, essere esteso all'intera zona D2 facente parte del comparto delimitata da altre sottozone omogenee o da viabilità di piano. Sono comunque ammessi stralci funzionali.

Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano, provinciali e statali, non potranno essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti; questo dovrà ottenersi tramite apposite strade di servizio da inquadarsi attraverso i suddetti Piani di lottizzazione convenzionata.

La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 10 di cui almeno 8 carrabili.

L'edificazione può essere assentita mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di apposita strada di servizio già esistente ovvero quando si tratti di area non superiore ad Ha 1.0 interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti.

La zona D2 in prossimità della zona C2 si pone il vincolo che in caso di lottizzazione convenzionata la stessa preveda le aree verdi e di servizio lungo il confine con la zona C2

ART. 18 - ZONA D - SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE

Interessa una parte del territorio già oggetto di Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Per tutta la durata dei tempi previsti in convenzione per la sua attuazione resta valida la normativa di lottizzazione.

ART. 19 - ZONA E - AGRICOLA

19.1 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE.

Nelle zone E sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. *Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla iticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali*
- b. *Fabbricati per agriturismo;*
- c. *Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
- d. *Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.*

Gli indici fondiari da applicare per le costruzioni di cui ai punti precedenti sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per le costruzioni di cui alla lettera a);*
- 0,03 per le residenze;*
- 0,01 per i fabbricati di cui alla lettera c;*
- 0,10 per le costruzioni di cui alla lettera d;*

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà, per gli altri fabbricati, il limite dai confini è di almeno 10.

I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicicoli e 100mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B, C, F, G. **(Comma modificato)**

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

Per le aree destinate ad impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è fissata in ha 0,50.

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

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa D.I.A.. (Comma modificato)

19.2 - EDIFICI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti nelle zone E sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici e dai parametri di cui all'articolo precedente 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, anche nel caso in cui la superficie fondiaria disponibile sia inferiore a ha. 0.50.

La variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è soggetta ad autorizzazione del Comune in funzione della sottozona agricola.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Per quanto riguarda quanto previsto nei due commi precedenti, la cessazione della funzionalità dei fabbricati alle esigenze del fondo deve essere dimostrata da un'apposita relazione a firma di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1° Aprile 1968, n. 1404, nonché nelle fasce di rispetto del nastro stradale così come previsto dal presente P.U.C., 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;

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 di cui al comma precedente 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, nei limiti della volumetria prevista nella zona, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima prevista.

19.3 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Fermo 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, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli insediamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

19.4 - AGRITURISMO

E' consentito nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora sia richiesta la 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 Ha 3,00.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a Ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per la zona E.

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.

19.5 - PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

LIMITE MINIMO DI SUPERFICIE PER FRAZIONAMENTI

Non possono essere frazionati i terreni che hanno una superficie inferiore ad Ha 1.00 e comunque non possono crearsi particelle derivate con superficie inferiore ad Ha 0.50.

ACCORPAMENTO APPEZZAMENTI NON CONTIGUI

E' concessa la possibilità di utilizzare, ai fini del computo della volumetria ammissibile, anche appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda. I volumi relativi debbono essere ubicati ad una distanza non inferiore ad 1 Km dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 1 Km; al fine di evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta ai fini edificatori si dovrà conservare nell'Ufficio Tecnico Comunale un'apposita Planimetria aggiornata e prescrivendo, a tutela dei terzi, la trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

19.6 - SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone E sono state suddivise in n. 3 sottozone così come si evince dall'allegato "Zonizzazione dell'intero territorio comunale":

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni

Non sono previste limitazioni particolari all'edificabilità, se non quelle relative alle volumetrie massime, alle superfici minime edificabili.

In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili. Le caratteristiche architettoniche deriveranno dalle tecniche progettuali che caso per caso saranno utilizzate in funzione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Per quanto riguarda i criteri costruttivi generali, non esistendo nell'area in esame, così come nel resto del territorio agricolo, una tipologia tradizionale a cui poter fare riferimento gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante. Questo dovrà ottenersi con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale. Fanno eccezione ovviamente le serre che potranno essere realizzate in vetro o con l'uso di materiali plastici.

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

A causa della suscettività di questi territori per l'uso pascolativo, gli edifici dovranno essere costruiti in funzione dell'allevamento del bestiame. Non si ritiene in ogni caso di dover dare indicazioni riguardo possibili limitazioni all'edificabilità di queste zone, se non quelle relative alle volumetrie massime così come previsto dal 1° Paragrafo del presente capitolo. La maggior parte delle aree in esame presenta poche limitazioni all'edificabilità, essendo state classificate da S1 a S2 nella carta geotecnica e delle penalità ai fini edificatori.

In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili. Le caratteristiche architettoniche deriveranno dalle tecniche progettuali che caso per caso saranno utilizzate in funzione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante è questo dovrà ottenersi con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale.

E5) aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

In tale zona l'edificabilità è consentita in funzione dei possibili usi agricoli o forestali.

In queste aree è possibile la costruzione di edifici di vario tipo per via della molteplicità degli usi agricoli possibili.

Per quanto riguarda i criteri costruttivi generali, non esistendo nell'area in esame, così come nel resto del territorio agricolo, una tipologia tradizionale a cui poter fare riferimento gli edifici dovranno ben inserirsi nel paesaggio circostante. Questo dovrà ottenersi

con l'uso di materiali da costruzione locali (pietre, legno, ecc.) oppure con l'uso di materiali da costruzione dell'industria edilizia con colorazione esterna simile a quella delle preesistenze paesaggistiche (normalmente è consigliabile il verde con tonalità appropriata alla vegetazione presente). Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole; ma si potranno usare anche altri materiali ma dovranno essere tinteggiati di rosso o altra colorazione che consenta in qualche modo di simulare il tetto con tegole. E' consigliabile, inoltre, la messa a dimora attorno agli edifici di piante adatte all'ambiente in cui si sta costruendo in modo da limitare l'impatto visivo derivante dalla costruzione degli edifici stessi in un ambito rurale. Non è possibile edificare serre ed edifici con caratteristiche diverse da quanto indicato nel presente paragrafo. *(Articolo modificato)*

ART. 20 - ZONA F – TURISTICHE

Comprende le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Per la zona valgono le seguenti disposizioni

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

La pianificazione in zona "F" verrà attuata, previo piano generale di coordinamento, sia attraverso Piani Particolareggiati da parte dell'Amministrazione Comunale, sia con lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata, con le seguenti disposizioni generali:

- **Attrezzature:** in ogni lottizzazione dovrà essere prevista una zona, pari almeno al 50% della superficie territoriale, da destinarsi a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato, parco gioco, sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tale aree devono essere pubbliche.
- **Unità minima di intervento:** i proprietari o consorzi di proprietari sono tenuti a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di ha 5,00.
- **Indice di fabbricabilità fondiario:** per le costruzioni comprese in questa zona è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0.5 mc/mq per edifici di interesse pubblico e di 0.30 mc/mq per interventi di edilizia privata.
- **Superficie minima del lotto:** la superficie minima del lotto non dovrà essere inferiore a mq. 3.00.
- **Rapporto di copertura:** il rapporto di copertura non dovrà superare i 0.10 mq/mq.
- **Altezza degli edifici:** l'altezza massima degli edifici prevista è di mt. 7,00 per edifici di interesse pubblico e mt 5,00 per interventi privati.
- **Distacchi dagli edifici:** non inferiore a mt.20,00.
- **Distacchi dai confini:** non inferiori a mt. 10,00.
- **Distanza dal ciglio stradale:** non inferiore a mt 10,00.

(Articolo modificato)

ART. 21 - ZONA G - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Questa zona è destinata a servizi, impianti ed attrezzature di carattere generale: uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria pubblica e/o privata, musei, parchi comunali, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i pubblici trasporti, alberghi, residenze, comunità, impianti tecnologici, caserme, cimiteri ecc.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quelli strettamente indispensabili per la sorveglianza e per il personale di servizio.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 6 delle presenti norme nel mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Sono consentiti sull'esistente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) dell'art. 6 delle presenti norme quando siano rivolti alla trasformazione della precedente destinazione d'uso con altra specifica della zona.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica (punto "e" dell'art. 6 delle presenti norme) si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa Comunale.

In carenza di questo, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammesso è di 0.01 mc/mq.

- *L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 2 mc/mq*
- *Il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% della superficie del lotto.*
- *L'altezza massima degli edifici è stabilita in metri 7.50.*
- *Gli edifici dovranno sorgere in arretramento dai confini di almeno metri 8.*
- *La viabilità primaria di lottizzazione avrà sezione minima di metri 10 di cui almeno 8 carrabili.*
- *Dovranno essere previste le aree di parcheggio nella misura di cui al punto 2) dell'art. 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83*
- *Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.*

ART. 22 - ZONE H - DI PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO

In tali zone comprendenti aree di particolare interesse naturalistico, archeologico, paesaggistico o fasce di rispetto, l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare il valore di : 0.001 mc/mq.

Gli insediamenti in contrasto con le specifiche caratteristiche di zona dovranno essere trasferiti o comunque eliminati. Si prescrivono le seguenti fasce di rispetto assoluto:

1) Nelle zone H di interesse archeologico qualsiasi opera di trasformazione del suolo, anche di carattere agrario, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla soprintendenza archeologica competente. Sono comunque vietati gli scavi e i movimenti di terra in genere e le eventuali arature non devono interessare una profondità maggiore dello strato superficiale di terreno vegetale e comunque non maggiore di 50 cm, rimanendo pertanto escluse le arature per scopi agricoli.

Le zone attorno ai Nuraghi o ai ritrovamenti archeologici, per un raggio di 150 metri, anche se non indicate in planimetria, sono da considerarsi zone H di rispetto assoluto. In tali aree non sono ammesse costruzioni, se non quelle strettamente necessarie al servizio delle zone archeologiche, nei limiti dello stretto indispensabile e con un'altezza massima di un piano fuori terra. **(Comma modificato)**

2) Anche se non esplicitamente delimitate in cartografia, per le zone H di rispetto stradale, al di fuori del perimetro urbano

- metri 10 per lato: per le strade vicinali e comunali

- metri 30 per lato: per le strade provinciali.

Entro tali fasce non è possibile la localizzazione di alcun volume.

All'interno di tali fasce, con il benestare degli eventuali organi competenti (ANAS, Provincia) è consentita la localizzazione di distributori di carburante, che comunque dovranno dotarsi delle apposite autorizzazioni di legge. Per tali impianti, la realizzazione di eventuali volumi per impianti di lavaggio, officina, custodia ecc., potrà avvenire con le norme previste per i punti singolari in zona E. I suddetti volumi dovranno comunque rispettare le distanze di rispetto previste per la zona H.

3) Nella zona H di rispetto cimiteriale è interdetto qualsiasi tipo di edificazione, con la sola esclusione, se consentito dal punto di vista igienico-sanitario, delle infrastrutture tecnologiche a rete.

4) Anche se non indicate in cartografia sono da considerarsi Zone "H" le fasce circostanti il corso delle acque pubbliche per una larghezza di mt. 50 da ciascuna riva; in tali aree non sono ammesse costruzioni.

Nelle zone H sono possibili:

- a) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o per preminente interesse pubblico;
- b) opere stradale aeroportuali e ferrovie;
- c) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- d) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- e) tutte le opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- f) Traverse , dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti.
- g) reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.
- h) interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

(Comma modificato)

ART. 23 - ZONA S - SOTTOZONA S1

Individua le aree destinate ad istruzione primaria e relative attrezzature annesse.

Gli interventi, d'iniziativa pubblica, dovranno in futuro soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica. L'edificazione, salvo particolari e specifiche disposizioni di legge, dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di Fabbricabilità Fondiario non dovrà superare i 3 mc/mq.
- b) Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento di questo.
- c) Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 5.
- d) Sono prescritte le aree di soste così come previste dall'art. 8 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 6 delle presenti norme.

I suddetti interventi qualora possibile, dovrebbero convergere verso un migliore inserimento ambientale delle attuali tipologie, non sempre coerenti al contesto urbano ed ambientale.

ART. 24 - ZONA S - SOTTOZONA S2

Individua le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno inserirsi nel contesto preesistente con particolare riguardo alla tipologia insediativa tradizionale, nonché rispettare le seguenti norme:

- a) *L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare i 3 mc/mq.*
- b) *Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da questo.*
- c) *Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno metri 4, o potranno essere realizzati in aderenza.*
- d) *L'altezza massima degli edifici di norma non dovrebbe superare i metri 7.50.*
- e) *Sono prescritte le aree di soste così come previste all'art. 8 delle presenti norme.*

ART. 25- ZONA S - SOTTOZONA S 3

Individua le aree di verde pubblico a livello di vicinato, le piazzette, i viali alberati, ed alcune pedonali pavimentate. Individua inoltre alcune aree da attrezzare a verde urbano, giuochi per bambini, attrezzature per lo svago, il tempo libero.

Sono consentiti in tale zona interventi destinati a migliorare ed ad impiantare ex novo il verde, nonché finalizzati alla razionalizzazione dell'arredo urbano.

E' consentito inoltre in tale zona edificare i volumi a completamento degli impianti esistenti, quali ad es.: spogliatoi, servizi igienici, campi di bocce, chioschi ecc..

- *L'Indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare i 0.05 mc/mq.*
- *l'intera superficie di zona, delimitata da viabilità o altre sottozone omogenee, dovrà essere oggetto di uno studio organico all'interno del quale, il pubblico potrà attuare le iniziative.*
- *I progetti esecutivi, saranno approvati con deliberazione del Consiglio Comunale che dovrà provvedere affinché risulti garantita la pubblica accessibilità alle strutture progettate.*

ART. 26 - ZONA S - SOTTOZONA S 4

Individua le aree di parcheggio.

In tale sottozona sono consentite le strutture edilizie a servizio della sosta, quali ad esempio auto lavaggio, distributore carburante, rivendita ricambi ed accessori.

Per la realizzazione di tali strutture edilizie non potrà comunque impegnarsi una superficie che ecceda 1/10 dell'intera zona destinata a parcheggio.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è pari a 0.3 mc/mq.

ART. 27 - ADEGUAMENTO AL P.T.P.N° 12

(Abrogato)

ART. 28 – ADEGUAMENTO ALLA DELIBERAZIONE G.R. 29/12/2000 55/108**1 - DEFINIZIONI**

Ai fini del presente articolo si intendono:

- Esercizi di Vicinato (EV) quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- Medie Strutture di Vendita (MSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1500mq;
- Grandi strutture di Vendita (GSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente;

- Centri commerciali (CC), una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

così come definiti dall'art. 4 comma 1 del D. Lgs. 114/98.

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

- Sono convenzionalmente definite Alimentari le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- Tutte le altre sono definite Non Alimentari. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare, la SV (superficie di vendita) alimentare non può essere superiore al 20% della SG (Superficie Globale) e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

2 - CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 3, D. LGS. 114/98.

2.1 L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i seguenti criteri.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentari utili degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare utile di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore dei seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'articolo 24 della L. 11/06/1971, n. 426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio dell'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risulta attivata al 1095° giorno antecedente alla data di domanda di concessione (ossia a tre anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} * \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095}$$

dove:

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

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

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

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

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

- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
 - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'articolo 24 della L. 11/06/1971, n. 426;
 - b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} * \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095}$$

dove:

$SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per alimentare e il non alimentare.

Sia nel caso sub1) che nel caso sub. 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per una qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare.

La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

2.3 Criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 114/98.

è subordinato alla verifica di compatibilità

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per il trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1); per la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, dovrà essere subordinato alla verifica di compatibilità con i parametri riportati nell'abaco che segue:

Tabella 1 abaco delle compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea)

ZONA A	Esercizi singoli esclusivamente alimentare	
	SV<=100 mq	AMMISSIBILI
	SV>100 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Esercizi singoli misti (Alimentari + non alimentari)	
	SV<=150 mq	AMMISSIBILI
	SV>150 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI con specifiche limitazioni riferite alle MSV (indirizzo)
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA B	Alimentari e non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA C ed F	Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV<=1.500 mq	AMMISSIBILI
	SV>1.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
ZONA D e G	Esercizi singoli esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	1.500<=SV<=2.500 mq	AMMISSIBILI
	SV<1.500 ed SV>2.500 mq	NON AMMISSIBILI (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	NON AMMISSIBILI (vincolante)	
	Prevalentemente o esclusivamente non alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
	AMMISSIBILI	

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

ZONE A

Nelle zone a ed assimilate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) esclusivamente di:

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

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

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite perché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte all'Amministrazione Comunale con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne dovranno essere conformi alle tipologie proposte nel regolamento edilizio del piano particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

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

ZONE B

Nelle zone b è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di GSV alimentari e di GSV non alimentari.

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

ZONE C ed F

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B.0

Tutti i criteri riferiti alle zone C e F hanno carattere vincolante.

ZONE D ed G

Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'accorpamento, (compre si i casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1) esclusivamente di:

- Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di centro commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una Sv massima di 2.500 mq, nei comuni.

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

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le Zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame della amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano presenti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

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

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 20 della L.R. n. 45/98.

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

2.4 Dotazione di parcheggi pertinenziali della clientela.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- Settore merceologico (alimentari. Non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari);
- Superficie di vendita della struttura di vendita;
- Zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A: n.2266/U del 20/12/1983.

Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, compresa della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole combinazioni possibili (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerentemente con i criteri di cui al punto 2.3.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- Apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.1.
- Modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

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

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

La superficie di vendita assunta a riferimento per al verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle Zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso la struttura di vendita sia soltanto alimentare o soltanto non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 2.4.1. Nel caso di strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri di cui al punto 2.4.2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A: n.2266/U del 20/12/1983.

I parcheggi per la clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

2.4.1. Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari.

Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	MSV con SV<=250 mq	MSV con 250<SV<=1.500mq	MSV con sv>1.500 mq	GSV
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA>=0.12*SV e SP>=3*SV			
Zone C e F	Alta dipendenza da auto	PA>=0.05*SV e SP>=1.25*SV		PA>=0.11*SV-15 e SP>=2.75*SV-375		PA>=0.1*SV e SP>=2.5*SV
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.05*SV e SP>=1.25*SV	PA>=0.11*SV-15 e SP>=2.75*SV-375	PA>=0.1*SV e SP>=2.5*SV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0.04*SV e SP>=1*SV	PA>=0.112*SV-18 e SP>=2.8*SV-450		
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

Superfici non Alimentari		Esercizi di vicinato	MSV	GSV
Zone C, D,F e G	Alta dipendenza da auto	PA>=0.04*SV e SP>=1*SV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.04*SV e SP>=1*SV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0.03*SV e SP>=0.75*SV	
Zone A	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0.02*SV e SP>=0.5*SV	
	Zone pedonali o a traffico limitato		PA=SP>=0	

PA= Posti Auto, SV= Superficie di vendita, SP= Superficie di parcheggio

2.4.2. Il caso di strutture miste alimentari + non alimentari.

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

- a) L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentar,in questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP) è dato dalla formula:

$$S = \frac{S(ALIM) \times SV(ALIM) + S(NONALIM) \times SV(NONALIM)}{SV(TOT)}$$

S(ALIM) = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.

S(NONALIM) = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2 assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.

SV(ALIM) = Superficie di vendita Alimentare

SV(NONALIM) = Superficie di vendita non Alimentare

SV(TOT) = Totale superficie di vendita.

Ogni modifica degli originari valori di SV(ALIM) e SV (NONALIM) richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

- b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV). Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 * S(ALIM) + S(NONALIM)}{3}$$

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

2.4.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

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

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

$$SP_{MOV} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

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

SP_{MOV} deve essere:

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

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

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazione dovute di cui al punto 2.2.)

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

2.5 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

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

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

Gli strumenti urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari a 0.75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di Sv non superiore a 750mq.

2.6 Verifica delle condizioni di compatibilità

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

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

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

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici.

2.7 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

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

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

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

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra la dotazione effettiva e dotazione a standard come definita al punto 2.4.

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

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di autorizzazioni dovute di cui al punto 2.2.)
- La modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare .

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

2.8 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

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

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

2.9 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1.5 km, incrementata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

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

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

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

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

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

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

La verifica deve dimostrare che ,tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate. In nessuna si determina il livello di servizio E Flusso Instabile dell'HCM.

2.10 Verifica della compatibilità ambientale.

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle amministrazioni provinciali e Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

TITOLO II - CAPO III - NORME TRANSITORIE

ART. 29 - NORME TRANSITORIE

L'ENTRATA IN VIGORE DELLE SUDETTE NORME ABROGA TUTTE LE EVENTUALI DISPOSIZIONI PRECEDENTI CHE DOVESSERO RISULTARE IN CONTRASTO.

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 1 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	2
ART. 2 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	2
ART. 3 - LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA	3
ART. 4 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO	4
ART. 5 - INTERVENTI NEL CENTRO URBANO DI IMPIANTO CONSOLIDATO	4
ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	4
ART. 7 - INDICI E PARAMETRI	5
TITOLO II - CAPO I - NORME GENERALI	6
ART. 8 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA RESIDENZIALE	6
ART. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	6
ART. 10 - VINCOLO PAESAGGISTICO	7
ART. 11 - VINCOLO IDROGEOLOGICO	7
ART. 12 - VINCOLO DI PORTALE	7
TITOLO II - CAPO II - NORME DI ZONA	7
ART. 13 - ZONA A	7
ART. 14 - ZONA B - - RIORDINO ARCHITETTONICO- COSTRUTTIVO, EDIFICAZIONE RECENTE, COMPLETAMENTO ESTERNO AL VECCHIO NUCLEO - EDIFICAZIONE RECENTE E NUOVA COSTRUZIONE IN AREE LIBERE ESTERNE RISPETTO AL NUCLEO CENTRALE	8
ART. 15 - ZONA C - SOTTOZONA C2	8
ART. 16 - ZONA C - SOTTOZONA C1	9
ART. 17 - ZONA D - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE	9
ART. 18 - ZONA D - SOTTOZONA D1 - INDUSTRIALE	10
ART. 19 - ZONA E - AGRICOLA	10
19.1 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE.	10
19.2 - EDIFICI ESISTENTI.....	11
19.3 - SMALTIMENTO DEI REFLUI	11
19.4 - AGRITURISMO.....	11
19.5 - PUNTI DI RISTORO.....	12
19.6 - SOTTOZONE AGRICOLE	12
ART. 20 - ZONA F – TURISTICHE	13
ART. 21 - ZONA G - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	13
ART. 22 - ZONE H - DI PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO	14
ART. 23 - ZONA S - SOTTOZONA S1	14
ART. 24 - ZONA S - SOTTOZONA S2	15
ART. 25- ZONA S - SOTTOZONA S 3	15
ART. 26 - ZONA S - SOTTOZONA S 4	15
ART. 27 - ADEGUAMENTO AL P.T.P.N° 12	15
ART. 28 – ADEGUAMENTO ALLA DELIBERAZIONE G.R. 29/12/2000 55/108	15
1 - DEFINIZIONI	15

2 - CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DEL'ART. 10, COMMA 3, D. LGS. 114/98.....	16
2.1 <i>L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i seguenti criteri.</i>	<i>16</i>
2.2 <i>L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:.....</i>	<i>16</i>
2.3 <i>Criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 114/98. ...</i>	<i>17</i>
<i>A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità si precisa quanto segue:</i>	<i>17</i>
2.4 <i>Dotazione di parcheggi pertinenziali della clientela.</i>	<i>18</i>
2.5 <i>Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).....</i>	<i>20</i>
2.6 <i>Verifica delle condizioni di compatibilità.....</i>	<i>20</i>
2.7 <i>Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.</i>	<i>20</i>
2.8 <i>Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.</i>	<i>21</i>
2.9 <i>Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.....</i>	<i>21</i>
2.10 <i>Verifica della compatibilità ambientale.....</i>	<i>21</i>
TITOLO II - CAPO III - NORME TRANSITORIE.....	21
ART. 29 - NORME TRANSITORIE	21