



**COMUNE DI LAS PLASSAS
PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO**

**P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato (**modifiche riportate in rosso**) a seguito delle prescrizioni richieste con la Det. n. 185/DG del 13/1/2012 del Direttore generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della RAS

TITOLO PRIMO

ART. 1 - NORME PRELIMINARI

1.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il quadro giuridico di riferimento è costituito dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni e integrazioni, dalla Legge n. 10 del 1977 e successive modificazioni, da tutte le Leggi Regionali in materia Urbanistica e in particolare il D.A.EE.LL. 20/12/1983 n. 2266/U, la Legge Urbanistica Regionale n. 45 del 22/12/1989 e successive modificazioni e integrazioni e le Direttive Regionali per le zone Agricole approvate con Decr. del Presidente della Giunta Regionale n. 228 del 03/08/1994, *la L.R. n. 8 del 25/11/2004*.

Le previsioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R.45/89 e successive modificazioni.

1.2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Las Plassas è costituito dai seguenti elaborati:

A.1 – Relazione illustrativa.

A.1 bis – Relazione integrativa

A.2 – Relazioni di accompagnamento alle carte tematiche.

A.3 – Norme di Attuazione.

A.4 – Regolamento Edilizio.

Tav. B.1 – Corografia. (*scala 1:25.000*)

Tav. B.2 – Il territorio di riferimento. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.3 – Il PUC vigente: La zonizzazione del territorio urbano. (*scala 1:2.000*)

Tav. B.4 – I tematismi di studio:

Tav. B.4.1 – Carta geologica-morfologica. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.2 – Carta dell'uso attuale del suolo. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.3 – Carta delle acclività. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.4 – Carta delle unità idrogeologiche. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.5 – Carta della zonizzazione agricola. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.6 – Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI): le aree inondabili. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.4.7 – Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI): le aree a rischio di piena. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.5 – La zonizzazione del territorio extraurbano. (*scala 1:10.000*)

Tav. B.6 – Il PUC in variante: La zonizzazione del territorio urbano. (*scala 1:2.000*)

1.3 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, anche con modifica di destinazione d'uso, nonché le modifiche di destinazione d'uso senza opere negli edifici esistenti, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, nelle cartografie e nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti e nelle presenti Norme di Attuazione.

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

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente a concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio della attività di cui al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, in quanto applicabile ai sensi della L.R. n. 5 del 16/05/2003.

Il Piano Urbanistico Comunale integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, o in dipendenza da specifiche normative, siano subordinate ad autorizzazioni particolari.

1.4 - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il P.U.C. definisce l'assetto del territorio del Comune di Las Plassas, comprende tutto il territorio Comunale ed ha validità a tempo indeterminato, fino a quando non entri in vigore il nuovo Piano. Pertanto le presenti norme di attuazione sostituiscono interamente quelle dello strumento urbanistico vigente e restano in vigore fino a quando il Consiglio Comunale non procederà a modificarle o sostituirle con altre norme.

Il P.U.C. assicura l'equilibrata espansione delle borgate di Las Plassas in coerenza con le Direttive e i vincoli Regionali e regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

1.5 - RAPPORTI CON IL QUADRO LEG.VO E CON I PIANI SOVRAORDINATI

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, ed in particolare dalle "Direttive per le zone agricole" (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45) *del P.P.R.–Primo ambito omogeneo* (D.P.G.R. 07/09/2007 n.82) e secondo i contenuti delle seguenti leggi:

- L. 1.6.1939 n. 1089
- L. 29.6.1939 n. 1497
- L. 18.4.1962 n. 167
- L. 22.10.71 n. 865
- L. 28.1.1977 n. 10
- L. 5.8.1978 n. 457
- L. 28.2.1985 n. 47
- L. 8.8.1985 n. 43.
- L.R. 11.10.1985 n. 23
- L.R. 25/11/2004 n. 8

1.6 - FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale è adottato dal Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni il Piano Urbanistico Comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'isola.

Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

Il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Piano Urbanistico Comunale.

La delibera di approvazione è sottoposta alla verifica di coerenza di cui alla L.R. n. 7 del 22/04/2002.

Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla Legge 3 Novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche.

Il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 2 - TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI.

I termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione hanno il significato definito nell'articolo 116 (Definizioni ricorrenti, interpretazioni conformi e modi di misurazione) del R. E., quando non altrimenti specificato. I codici utilizzati per richiamare leggi, decreti, circolari e disposizioni varie si devono interpretare con la sezione **Riferimenti Normativi** allegata allo stesso Regolamento Edilizio.

Art. 3 - ZONIZZAZIONE.

Le opere edilizie, le urbanizzazioni e le modificazioni di destinazione, anche senza opere, sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona omogenea, o secondo le disposizioni sulle deroghe delle

leggi vigenti e del Regolamento edilizio. Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente, la ricostruzione è consentita soltanto se conforme alle norme di zona.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone o sub-zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della L 765/67 e dell'art. 5, 3° comma, della L.R. 45/89, nonché del DRAEL 2266/83.

Zona A. Centro Storico-Artistico, residenziale di particolare pregio ambientale e tradizionale

Zona B. Completamento, residenziale di completamento del centro abitato.

Zona C. Espansione residenziale:

Sottozona C.1, Normata da piano attuativo vigente (P.E.E.P. pubblicato sul BURAS n. 15 del 17.05.2003),

Sottozona C.2, Di nuova individuazione.

Zona D. Artigianale, commerciale e di deposito.

Sottozona D.1, Artigianale e commerciale.

Zona E. Agricola:

Sottozona E.1, Aree caratterizzate da una produzione agricola e specializzata,

Sottozona E.2, Aree di primaria importanza per la funzione agricola- produttiva,

Sottozona E.5, Aree marginali per l'attività agricola.

Zona G. Servizi generali.

Sottozona G.1, Aree destinate ad ospitare strutture ricettive e di supporto alle stesse,

Sottozona G.2, Aree destinate a servizi per il conferimento di rifiuti speciali,

Sottozona G.3, Aree destinate a servizi per l'agricoltura.

Zona H. Salvaguardia.

Sottozona H1, Aree di particolare valore paesaggistico e archeologico,

Sottozona H2, Area di particolare interesse per la collettività.

Inoltre sono stati individuati gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, a servizio della residenza.

TITOLO SECONDO: ZONE OMOGENEE

Art. 4 DISPOSIZIONI GENERALI.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali **A**, **B** e **C**, quando non sia diversamente specificato

4.1 DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI.

Abitazioni. Studi professionali. Piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, e simili). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo, servizi **S** connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

4.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non residenziali, rispettando i limiti dimensionali e le condizioni specificate, per ogni zona e sub-zona, dalle presenti Norme.

Le prescrizioni del presente comma **4.2** non sono derogabili.

Nelle zone residenziali, sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, con le limitazioni appresso specificate.

Nelle zone **A** e nelle zone **B** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, e simili), che richiedano superfici nette di pavimento non superiore a 100 metri quadrati. Le attività ammesse sono quelle dei settori indicati alla lettera **c)** dell'articolo **4** della legge 8 agosto 1985 n° 443; fino all'emanazione del decreto di cui alla stessa lettera **c)**, i settori sono quelli delle lavorazioni artistiche e tradizionali, e dell'abbigliamento su misura non compresi nel comma **4.1**, riportati in allegato del decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 1964, n° 537.

Attività commerciali: di deposito, che richiedono superfici nette non superiori a 100 metri quadrati; di vendita, che richiedano superfici nette di pavimento non superiore a 100 metri quadrati; di ristoro, che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 100 metri quadrati.

Nelle zone **B**, sono localizzabili laboratori non inquinanti, con superfici nette complessive di pavimento (negozi + laboratorio) non superiore a 200 metri quadrati.

Nelle zone **A**, **B** e nella zona **C**, sono localizzabili i servizi di ristoro e le attività commerciali di deposito e di vendita che richiedano superfici nette complessive di pavimento (ad esempio: negozio + deposito; cucina e servizi + ristorante) non superiori complessivamente a 200 metri quadrati.

Le attività che richiedano superfici maggiori, sono ammesse soltanto se consentite dalle Leggi vigenti, ovvero se regolate da piano urbanistico attuativo e se previste nel piano commerciale.

Negli uffici non si può superare la superficie netta di 200 metri quadrati.

4.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Nelle zone **A**, **B** e **C**, non sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, se non rispondenti alle limitazioni specificate al precedente sottocomma.

Inoltre, non è ammesso l'insediamento delle attività di: produzione industriale e artigianale molesta; trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; ricovero e allevamento di animali; deposito all'aperto.

4.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto **4.1**, propri di ogni sub-zona, e quelli non residenziali ammessi. Opere interne. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo.

Gli altri eventuali interventi ammessi, come anche quelli subordinati all'approvazione di un Piano attuativo, sono specificati nelle norme di ciascuna zona e sottozona residenziale.

4.5 SPAZI (S) PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona e sottozona, per le attività residenziali, di cui al comma **4.1**, e per quelle non residenziali ammesse, di cui al comma **4.2**, dovrà essere

assicurata la dotazione minima di spazi **S** pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, a servizio della residenza e dei prescritti spazi di servizio per le attività produttive, previste nel **DRAEL 2266/83**, in aggiunta agli spazi per le urbanizzazioni primarie.

I soggetti proponenti piani attuativi possono cedere gratuitamente e unilateralmente al Comune aree per servizi eccedenti quelle minime **S** prescritte nelle norme di zona, come anche possono vincolare tali aree in eccesso a destinazioni di servizio pubblico generale tipiche della zona **G**, di importanza anche sovraurbana. In tali casi, è prescritto lo specifico parere della Commissione Edilizia sulla compatibilità urbanistica ed edilizia, sia con il complesso delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale e sia con quelle dello stesso piano attuativo.

Le dotazioni di legge per gli insediamenti residenziali nelle zone **A e B** sono assicurate con lo strumento urbanistico per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree, individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale come **Zona S**, di estensione commisurata all'insediamento effettivo di abitanti e alla densità degli edifici esistenti al momento dell'approvazione del Piano. Tale insediamento corrisponde anche alla capacità insediativa totale definitiva della zona **A** e della zona **B**.

Nella zona **S** può essere localizzato, in modo non differenziato, qualunque servizio fra quelli indicati nell'articolo **6** del **DRAEL 2266/83**.

Alle zone **S** interne al perimetro del centro storico individuato nel Piano Urbanistico Comunale si applicano le prescrizioni della zona **A**.

Il comune può utilizzare le altre zone **S**, individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale, per la realizzazione di edifici destinati alle urbanizzazioni secondarie, nel rispetto delle norme della zona di appartenenza, ma con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2 metri cubi a metro quadrato.

Il calcolo degli eventuali abitanti in eccesso per gli insediamenti residenziali nelle zone **A e B**, nonché il calcolo delle aree aggiuntive necessarie ai servizi per la residenza e per le attività produttive nelle stesse zone **A e B** è condotto con le modalità appresso stabilite per le zone **C** e per le attività produttive di cui ai successivi articoli.

Le dotazioni di servizi così determinate dovranno essere assicurate vincolando le aree occorrenti, con lo stesso strumento urbanistico di attuazione e nello stesso comparto di intervento.

In tutte le zone **C**, la dotazione minima di servizi, prevista dal **DRAEL 2266/83**, deve essere assicurata per mezzo dei piani attuativi, facendo riferimento ad un insediamento convenzionale, ottenuto conteggiando un abitante ogni 100 metri cubi costruibili, e destinando a ciascuna persona insediabile almeno la dotazione unitaria di aree per spazi (**S**) pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi mai inferiore a 12 metri quadrati.

Tale dotazione unitaria minima è ripartibile, secondo l'articolo **6** del **DRAEL 2266/83**, come appresso:

aree per l'istruzione	(S1) 4,00 mq/ab
aree per attrezzature di interesse comune	(S2) 2,00 mq/ab
aree per spazi pubblici attrezzati	
parco e per il gioco e lo sport	(S3) 5,00 mq/ab
aree per parcheggi pubblici	(S4) 1,00 mq/ab

In tutta la zona **C**, qualora sia previsto nel Piano attuativo anche l'insediamento di attività ammesse non residenziali, di cui al comma **4.2**, fermo restando l'obbligo di riservare gli spazi di servizio relativi alle attività produttive come stabilito ai commi successivi, gli spazi pubblici devono avere estensione non minore di quella che raggiungerebbero se il volume edilizio realizzabile fosse destinato soltanto alla residenza.

Per le attività ammesse artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali attività.

Le attività di deposito sono equiparate ad attività commerciali, e per esse sono prescritte le dotazioni di cui appresso. Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurato l'uso effettivo.

Per gli uffici e per le attività ammesse commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

Nella zona **B**, per gli insediamenti di attività sopra indicati, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i servizi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, e purché la superficie richiesta non sia superiore a trenta metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione per aree di servizi può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo di pagamento è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri immobiliari.

Il corrispettivo monetario è determinato e aggiornato con le modalità stabilite nell'art. 37 del R.E.

4.6 PARCHEGGI PRIVATI.

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo 41 sexies della **L 1150/42**, come introdotto con l'articolo 18 della **L 765/67**, e modificato con l'articolo 2 della **L 122/89**.

Nella zona **A**, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi, per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché nè eccedenti il numero di due posti auto nè bisognevoli di una superficie superiore a trenta metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici, aggiornato con le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio.

Nelle zone **B**, è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. L'estradosso della copertura dovrà essere sistemato e coltivato a giardino e dovrà trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva esterna del lotto.

E' fatta salva ogni diversa e motivata disposizione dei piani attuativi e dei piani di recupero.

4.7 RECINTI IN PIETRE MURATE A SECCO.

In tutte le zone omogenee sui recinti in pietre murate a secco, con la specifica varietà locale delle tecniche e dei materiali, che costituiscono un fattore insostituibile di identità paesaggistica e culturale, gli interventi consentiti dovranno essere volti alla salvaguardia e alla conservazione. Le sostituzioni, i rifacimenti e le integrazioni dovranno rigorosamente seguire le tecniche e l'utilizzo di materiali tipicamente locali.

4.8 NORME GENERALI RELATIVA ALL'USO DI IMMOBILI COMMERCIALI

Nella Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n. 55/108 viene effettuata l'adozione degli artt. 4 e 5, comma 1,11,12,13 e 14, del D.P.C.M. del 06/10/2000, il quale ha come oggetto: intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite con il Decreto Legislativo n. 114 del 31/03/1998, art. 31, comma 1.

Nella Delibera vengono individuati dei criteri urbanistici relativi al settore commerciale, al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

1. individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali, con particolare riferimento alle MSV e GSV (medie e grandi strutture di vendita);
2. definizione dei limiti a cui sono sottoposti:
 - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano;
 - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale.
3. fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
4. regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi) per le MSV e GSV.

Per i punti 2. e 4. si rimanda al D.P.C.M. del 6/10/2000, rispettivamente agli artt. 7 e 8 e al comma 8 dell'art. 10.

I punti 1. e 3. sono trattati ai punti seguenti delle presenti Norme.

4.8.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali

I criteri si differenziano sulla base dei seguenti elementi:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);

- tipologia di struttura commerciale (Esercizio singolo o Centro Commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune (Comuni con un numero di abitanti inferiore o superiore alle 10.000 unità);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti; a tal riguardo si precisa che alle zone A sono equiparate le aree, gli immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, individuate dai Comuni in applicazione dell'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000.

I criteri definiscono la "compatibilità" tra: le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita SV) e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione (in funzione della zona omogenea e delle dimensioni del Comune).

In particolare si ha che per i Comuni con meno di 10.000 abitanti si applicano le disposizioni contenute nella seguente tabella:

Esercizi singoli esclusivamente Alimentari		
Zona A	SV ≤ 100 mq	Ammissibili
	SV ≥ 100 mq	Non ammissibili
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
	SV ≤ 150 mq	Ammissibili
	SV ≥ 150 mq	Non ammissibili
	Esercizi Non Alimentari (esercizi singoli o centri comm.)	
Non ammissibili		

Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri comm.)		
Zona B	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili

Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari		
Zona D	1500 mq ≤ SV ≤ 2500 mq	Ammissibili
	SV < 1500 mq e SV > 2500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Aliment.	
	Non ammissibili	
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	Ammissibili	

	Esercizi singoli Alimentari - Esercizi singoli Non Alimentari	
Zona F	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari	
	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili
	SV ≥ 1500 mq	Non ammissibili
	Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	Ammissibili	

A chiarimento di quanto stabilito dall'abaco delle compatibilità sopra riportato, si precisa, per le diverse zone omogenee, quanto riportato di seguito:

ZONE A

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

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

I criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore del commercio hanno come fine i seguenti obiettivi:

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

Le limitazioni sono le seguenti:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio;

- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti, costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

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

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano Attuativo.

A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

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

ZONE B

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Si esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari, obiettivo centrale in tale comparto è raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

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.

ZONE D

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

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq;

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone D sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di raggiungere obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- (b) nelle zone D sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

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

Tali operazioni sono giudicate:

- di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale -

a volte anche la scomparsa della funzione di “presidio” - soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori “artificiali”, estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

In tutte le zone omogenee, 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 dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

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

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

Concessioni

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, l'Amministrazione comunale deve 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.

Il Comune, ai sensi del V comma dell'articolo 6 del D.L.vo n.114 del 1998, è tenuto entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto relativo alla presente deliberazione ad adeguare i propri strumenti urbanistici generali ed attuativi ed ad adeguare i regolamenti ai criteri di programmazione urbanistico commerciale di cui al presente provvedimento.

In caso di inadempienza da parte dell'Amministrazione Comunale, l'Assessore competente in materia urbanistica, di concerto con l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, nomina un Commissario ad acta che vi provvede entro il termine di 60 giorni.

4.8.2 Dotazione di parcheggi pertinenti per la 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 dicembre 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, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che:

1 PA = 25 mq di SP.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

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

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 la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 21.3.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 21.4.

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

I parcheggi alla 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.

4.8.3 Standard base per le strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari

Gli standard base riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare sono specificati nella tabella che segue.

Si precisa che:

- alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento.

Si riportano di seguito due tabelle (a) e (b) per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Tabella (a) Superfici Alimentari

	Esercizi di Vicinato	Medie Strutture di Vendita con $SV \leq 250mq$	Medie Strutture di Vendita con $250mq \leq SV \leq 1500mq$	Medie Strutture di Vendita con $SV \geq 1500mq$	Grandi Strutture di Vendita
Zone D		$PA \geq 0.12 \times SV$ $SP \geq 3 \times SV$			
Zone C e F	$PA \geq 0.05 \times SV$ $SP \geq 1.25 \times SV$		$PA \geq (0.11 \times SV) - 15$ $SP \geq (2.75 \times SV) - 375$	$PA \geq 0.1 \times SV$ $SP \geq 2.5 \times SV$	
Zone B	$PA \geq 0$ $SP \geq 0$	$PA \geq 0.04 \times SV$ $SP \geq 1.00 \times SV$	$PA \geq (0.112 \times SV) - 18$ $SP \geq (2.8 \times SV) - 450$	$PA \geq 0.05 \times SV$ $SP \geq 1.25 \times SV$	
Zone A	$PA \geq 0$ $SP \geq 0$				

Tabella (b) Superfici Non Alimentari

	Esercizi di Vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone D,C,F	PA ≥ 0.04 x SV SP ≥ 1 x SV		
Zone B	PA ≥ 0 SP ≥ 0	PA ≥ 0.03 x SV SP ≥ 0.75 x SV	
Zone A	PA ≥ 0 SP ≥ 0		

PA= Posti Auto

SV= Superficie di Vendita

SP= Superficie di Parcheggio

4.8.4 Standard per le strutture miste alimentari più 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 alimentari.*

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:

dove:

$$S = \frac{S_{Alim} \times SV_{Alim} + S_{NonAlim} \times SV_{NonAlim}}{SV_{tot}}$$

S_{Alim} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella (a) di cui al punto 21.3. assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare;

$S_{NonAlim}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni della tabella (b) di cui al punto 21.3. 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 originali 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:

$$S = \frac{2 \times S_{Alim} + S_{NonAlim}}{3}$$

4.8.5 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 rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, 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 residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 [ml].

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

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:

$$SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ [mq]}$$

il numero 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.

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

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.

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

4.8.6 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 nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Viene, pertanto, fissato un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75.

In altri termini a 1000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

Art. 5 - ZONA A. Centro storico-artistico, residenziale di particolare pregio ambientale e tradizionale

5.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Nella zona **A**, sono compresi i tessuti di antica e prima formazione costituiti dagli aggregati edilizi e dagli edifici risalenti all'organismo storico, anche per età e tipo, tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati.

Tali aggregati ed edifici sono riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore, e come testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale.

5.2 INTERVENTI AMMESSI.

Gli interventi in tale zona omogenea devono essere disciplinati da apposito Piano Particolareggiato col quale gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero mediante:

- Manutenzione Ordinaria (M.O.),
- Manutenzione Straordinaria (M.S.),
- Restauro e Risanamento Conservativo (R.-R.C.),
- Ristrutturazione edilizia interna (R.E.I.).

In assenza di Piano Particolareggiato sono ammessi direttamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O.), Manutenzione Straordinaria (M.S.), Restauro e Risanamento Conservativo (R.-R.C.), così come definiti alle lett. a), b) e c) dell'Art. 31 della Legge 05/08/1978 n° 457.

Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al primo comma devono riguardare non soltanto i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Contestualmente al recupero deve essere garantito, ove possibile, il mantenimento o il ripristino della funzione residenziale nonché, compatibilmente con la tradizione locale, le attività necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose.

Inoltre vanno incentivate le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e par alberghiera diffusa e di qualità.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione a seguito di demolizione, e tutti gli interventi di risanamento e ristrutturazione implicanti nuove volumetrie, se ammessi in sede di Piano Attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura tradizionale.

Art. 6 - ZONA B. Completamento residenziale

6.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA

Sono da ritenersi incluse nella presente zona omogenea le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, nelle quali l'assetto urbanistico sia già univocamente individuato per l'esistenza della maglia viaria principale e delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili.

6.2 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Nelle domande di edificazione di nuovi edifici, di intervento per il recupero di edifici esistenti, di demolizione con ricostruzione, e di demolizione, deve essere rigorosamente certificata l'assoluta legittimità dell'edificio e del lotto utilizzato.

Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi di cui al punto **4.1** e quelli non residenziali ammessi. Opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti, sempre nel rispetto di quanto previsto al punto **6.2.1**, le sopraelevazioni, le demolizioni, le nuove costruzioni in lotti liberi o risultanti tali a seguito di demolizioni.

6.3 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Per le nuove costruzioni ovvero per le nuove costruzioni a seguito di demolizioni, l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; le sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti fino alla realizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato.

L'indice di copertura viene stabilito nel 60% della superficie del lotto fondiario.

6.4 ALTEZZA MASSIMA

Nella zona omogenea "**B**", gli edifici non potranno superare l'altezza massima di metri 7,50 lineari, con un massimo di due piani fuori terra e non superiore a una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggia.

Tale altezza non è incrementabile con l'arretramento del fabbricato.

Nella zona gli edifici devono sorgere sul confine con la strada, con continuità del fronte.

6.5 DISTACCHI DAI CONFINI

Nella zona i nuovi edifici dovranno sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare.

E' consentito che gli edifici si distacchino dai confini laterali, di almeno 4 metri con distanza tra fabbricati di almeno 8,00 metri.

Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti finestrate e confini, che conseguirebbe dall'applicazione dell'art. **5** del **D.R.A.E.L. 2266/83**. E' ammessa, invece, tale riduzione conseguente all'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di luce in fabbricati esistenti e sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6.6 DISTACCO FRA EDIFICI

Nella zona il distacco fra nuovi edifici non può essere inferiore a 8 metri.

E' ammesso il distacco laterale fra edifici, con conseguente discontinuità sul fronte strada, con distacco minimo fra fabbricati di 8 metri lineari, risultanti da una convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente.

Fra pareti di un medesimo edificio e con garanzia di continuità tipologica è ammesso un distacco minimo di metri 3,00.

6.7 TIPI EDILIZI

Nella zona il corpo di fabbrica degli edifici aderenti fra loro non può superare la profondità di 13 metri. Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Possono essere consentiti interruzioni del fronte sulla strada, con distacco minimo di 8 metri fra fabbricati, conseguenti da convenzioni stipulate fra confinanti oppure ottenute a totale carico del proponente.

6.8 MATERIALI

Nella zona dovrà farsi uso di materiali risalenti alla tradizione locale e comunque riferibile alle tipologie correnti.

6.9 EDIFICI DI PREGIO

Nella zona vengono riconosciuti alcuni edifici risalenti all'organismo storico, anche per età e tipo, o alla rete infrastrutturale storica, tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati.

Per tali edifici, per le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, si impongono interventi volti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero mediante:

- Manutenzione Ordinaria (M.O.),
- Manutenzione Straordinaria (M.S.),
- Restauro e Risanamento Conservativo (R.-R.C.),
- Ristrutturazione edilizia interna (R.E.I.).

In dettaglio per tali edifici si prescrive:

a – la colorazione dei prospetti e la scelta dei materiali esterni di finitura, comprese le coperture, i serramenti, i parapetti, le terrazze e i materiali di recinzione dei fabbricati, dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle caratteristiche ambientali e tipologiche preesistenti. In particolare, per quanto riguarda le tinteggiature dei prospetti, queste dovranno essere lisce a pennello o colorate in pasta, escludendosi finiture in rilievo (a buccia) o incise (graffiato). I colori dovranno essere scelti nelle tonalità tenui rientranti nella gamma delle terre;

b – la realizzazione di manufatti lungo la pubblica via non dovranno costituire ostacolo alla vista libera preesistente su fabbricati di particolare interesse storico.

Art. 7 - ZONA C. Espansione residenziale.

7.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA. SOTTOZONE

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

Il P.U.C. individua due diverse sottozone: C.1 e C.2.

Nella sottozona C.1 sono classificate le aree destinate all'espansione residenziale normate da piano attuativo vigente (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, P.E.E.P., pubblicato sul BURAS n. 15 del 17.05.2003), individuabili in un comparto di attuazione ben identificabile da infrastrutture viarie esistenti: in prossimità del bivio per Tuili e attraversato dalla strada provinciale Tuili-Las Plassas.

Per il quadro normativo di tali aree si rinvia a quanto disciplinato dal suddetto Piano.

Nella sottozona C.2 sono classificate le aree destinate all'espansione residenziale di nuova individuazione individuabili a est dell'abitato.

7.2 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Non superiore a 1,00 mc/mq.

7.3 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

In tutte le sottozone sono ammessi gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono anche ammesse le modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi residenziali di cui al comma 4.1 e quelli non residenziali ammessi al comma 4.2, e le opere interne.

7.4 PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

In tutta la zona C le demolizioni con ricostruzione, le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati alla redazione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 21 della **L.R. 45/89**.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni specifiche per le sottozone, il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab di cui :

- **70 mc/ab** per le residenze;

- **20 mc/ab** per servizi strettamente connessi con la residenza (quali, ad esempio, studi professionali, piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti, negozi di prima ed immediata necessità);

- **10 mc/ab** per opere di urbanizzazione secondaria nelle aree per servizi pubblici **S**, connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

Nella zona C i Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata possono avere per scopo la realizzazione di insediamenti per le attività residenziali ed anche per le attività non residenziali ammesse nel comma 4.2, oltre che di nuclei di servizi, commerciali di vendita al minuto, ricettivi e di ristoro, e di uffici.

Il volume edilizio totale deve essere riservato agli usi di cui al comma 4.1, ed è ripartibile secondo le percentuali precedentemente indicate.

La dotazione minima di servizi per la residenza, prevista dal **D.R.A.E.L. 2266/83**, deve essere assicurata destinando ad ogni abitante insediabile non meno di 12 metri quadrati di aree per spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico, parcheggi.

La dotazione di servizi per le attività non residenziali ammesse, sono riservate nelle quantità prescritte all'art. 4.5 delle presenti norme.

Nella sottozona C i Piani attuativi devono contemplare il coordinamento stretto fra le trasformazioni urbanistiche ed edilizie proposte e di progetti di opere pubbliche già deliberate dall'Amministrazione Comunale e ricadenti nel comparto di intervento stabilito nel Piano Urbanistico Comunale.

7.5 COMPARTO D'INTERVENTO

Nella sottozona C i piani attuativi devono avere per oggetto l'intero comparto a cui si riferisce ovvero ad una superficie non inferiore a 5.000 mq ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa. Possono interessare, anche, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate o già pianificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale.

Dovrà essere concordata con l'Amm. Com. la destinazione delle aree destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 2266/U.

7.6 ALTEZZA MASSIMA

Nelle sottozone C metri 7,50 lineari.

7.7 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono sorgere con arretramento minimo di cinque metri dal confine del lotto sulla strada.

Il rispetto degli arretramenti di cui sopra, caratterizzanti i tipi edilizi e gli stessi insediamenti, non comporta benefici d'incrementi d'altezza, che resta sempre determinata secondo le prescrizioni del comma 7.6.

7.8 DISTACCO DAI CONFINI

Gli edifici possono sorgere sul confine laterale, così da aderire agli edifici esistenti o da edificare, oppure possono distaccarsi dallo stesso confine per una lunghezza non inferiore a cinque metri lineari.

I distacchi fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto, opposti al ciglio stradale, non possono essere inferiori a cinque metri lineari.

7.9 DISTACCO FRA EDIFICI

Il distacco tra edifici non potrà essere inferiore a 8,00 metri lineari.

7.10 TIPI EDILIZI

Il corpo di fabbrica degli edifici in linea non può superare la profondità di tredici metri, ma sono ammesse sporgenze per corpi scala ed impianti tecnici. Il fronte degli edifici sul filo strada deve essere continuo. Può essere interrotto, distaccando di almeno 10,00 metri lineari i fronti laterali dei fabbricati.

Il rapporto di copertura è fissato in 0,50 mq/mq.

La tipologia edilizia preferenziale è quella che fa riferimento alla tipologia tradizionale a corte ovvero a una reinterpretazione della stessa.

Art. 8 - ZONA D. Artigianale, Commerciale e di deposito.

8.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA. SOTTOZONE

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

Il P.U.C. individua una sottozona D.1 individuabile a nord dell'area cimiteriale in prossimità dello svincolo con la strada provinciale Las Plassas-Tuili.

Tra le destinazioni d'uso produttive vengono annoverati gli impianti, artigianali, per la conservazione e per la trasformazione di prodotti agricoli e della pesca, depositi, servizi connessi con tali destinazioni. Depositi per attività commerciali. Attività commerciali all'ingrosso.

8.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammesso l'insediamento di piccoli uffici e sale di riunione, ma solo se correlati con le esigenze commerciali e produttive, nonché delle abitazioni per la custodia e per la permanenza negli stabilimenti di personale tecnico indispensabile per la sicurezza e per lo svolgersi dei cicli di produzione, nel rapporto massimo fra residenza e produttivo $r/p = 1/5$ e nella misura di una abitazione per lotto (max 120 mq lordi).

Sono anche ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti per il potenziamento di attività in svolgimento.

8.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza, come definite al punto **4.1**; di ricovero ed allevamento di animali; industriali di grandi dimensioni; turistiche.
Non sono mai ammesse le attività inquinanti o moleste.

8.4 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto **8.2** e quelli non produttivi ammessi nel comma **8.3**; opere interne; demolizioni totali senza ricostruzione.

8.5 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Ristrutturazioni urbanistiche, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, demolizioni con ricostruzione di edifici conformi alle norme, sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

8.6 PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

In tutta la zona **D** gli interventi di cui al punto **8.6** sono subordinati, come detto, alla redazione dello strumento di attuazione ai sensi dell'art. **21** della **L.R. n° 45/85**.

8.7 COMPARTO DI INTERVENTO

I Piani attuativi devono avere per oggetto tutto il comparto individuato negli elaborati di piano. Qualora si dimostri l'impossibilità ad estendere lo studio all'intero comparto, lo studio può essere esteso ad una superficie non inferiore a 1Ha.

8.8 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Per i nuovi insediamenti artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per le attività di deposito e per quelle commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

8.9 PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione da usi industriali e artigianali a usi commerciali di deposito, nonché da usi produttivi a quelli non produttivi ammessi, ed anche per tali modifiche senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle norme vigenti.

8.10 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Nella zona **D**, tale indice è espresso dalla superficie di calpestio lorda costruibile, anche su diversi piani, prodotta da un metro quadrato di lotto.

Nel calcolo dell'indice, non si computano le superfici dei locali tecnici e delle autorimesse, interrati per almeno due terzi della loro altezza, purché limitate alla quantità necessaria per disposizioni di legge e di regolamento e purché sia rispettato il rapporto di copertura.

8.11 ALTEZZA MASSIMA

Dieci metri lineari.

8.12 RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,40 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

8.13 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare almeno 5,00 metri dal confine con strade locali.

Dalle strade statali e provinciali si applicano i distacchi prescritti dalle norme vigenti.

8.14 DISTACCHI DAI CONFINI

Non inferiore a 5,00 metri.

8.15 RECINZIONI

Le recinzioni disposte sui lati interni, comuni a più lotti, possono essere eseguite con muratura cieca intonacata e tinteggiata o con pareti prefabbricate di conglomerato cementizio, secondo le indicazioni degli strumenti attuativi.

Le recinzioni disposte sui confini sulla strada d'accesso o su spazio pubblico di servizio per la zona D saranno realizzate a giorno, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

8.16 LARGHEZZA MINIMA DELLE SEDI VIARIE

Le sedi viarie dovranno avere una larghezza minima non inferiore a 10.00 metri lineari.

8.17 QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

Al fine di rendere gli interventi coerenti con il contesto le tipologie utilizzabili e le relative pertinenze dovranno essere realizzate considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura tradizionale. Pertanto sono da escludere forme atipiche con coperture non a falde inclinate. Inoltre di norma dovrà farsi ricorso a tecniche e materiali tipici della tradizione locale.

Art. 9 - ZONA E. Agricola

9.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Le zone agricole sono quelle parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutta la zona agricola **E**, quando non diversamente specificato.

Per quanto non previsto nel presente titolo valgono le norme del Decreto Assessoriale 22 Dicembre 1983 n. 2266/U.

9.2 SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI

Il P.U.C., in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228), individua 4 diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità colturale: **E.1, E.2, E.5**.

Nella sottozona **E.1** sono classificate tutte le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

Nella sottozona **E.2** sono classificate tutte le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

Nella sottozona **E.5** sono classificate tutte le aree marginali per l'attività agricola e nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

9.3 DESTINAZIONI D'USO

In tutte le sottozone, ad esclusione della **E5**, in via generale sono consentite le seguenti costruzioni:

- a) - fabbricati 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;
- b) - fabbricati per agriturismo, così come normati ai successivi articoli;
- 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;
- e) - serre fisse o provvisorie.

Nella sottozona **E.5** sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 e dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI.

9.4 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In tutte le sottozone gli interventi di cui ai punti seguenti sono subordinati alla compatibilità degli usi previsti al precedente art. 9.3.

Nelle sottozone **E.1** sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. **9.3**: punti **a)** e **c)**.

Nelle sottozone **E.2** sono consentiti gli interventi di cui al prec. art. **9.3**: punti **a), b), c), e)**.

Le residenze sono ammesse nella sottozona **E.1** ed **E.2** soltanto se necessarie per la conduzione delle aziende agricole.

Nella sottozona **E.1** non è assentibile l'insediamento, di impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, e neppure di attrezzature ed impianti di carattere particolare.

Nella sottozona **E.2** sono ammessi le attrezzature e gli impianti di carattere particolare. Si intendono come tali gli insediamenti ricettivi speciali (ad esempio, per il turismo ippico, se dotati di stalle con paddock, di maneggi, e di altri impianti per il cavallo), ed altri simili impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (mini zoo di fauna locale, appoggio escursioni, ecc.).

Sono inoltre ammesse alcune attività, non compatibili con le zone residenziali, quali depositi di materiali a cielo aperto, depositi di GPL, ecc.

Gli impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, sono localizzabili esclusivamente nelle sottozone **E.2**.

Nelle sub-zone **E.2** sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto.

9.5 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza (se non strettamente legate alla conduzione del fondo), come definite al punto **4.1**; produttive, come definite al punto **8.1**.

9.6 INTERVENTI AMMESSI

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

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 precedente quarto, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al successivo comma 9.8.

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

Sono consentiti negli immobili esistenti e regolarmente autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e ristrutturazione. Quando detti interventi riguardino ricostruzioni anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle norme e agli indici edilizi delle sottozone.

La possibilità edificatoria di un terreno agricolo deve comparire nel suo certificato di destinazione urbanistica.

Nella sottozona **E.5** sono ammessi tutti quegli interventi previsti dall'art. 27 e dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI.

9.7 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Nelle sottozone **E.1** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,10 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),
- 0,01 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera c).

Nelle sottozone **E.2** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,20 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),
- 0,01 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera c).

Nelle sottozone **E.5** sono consentiti i seguenti indici fondiari massimi:

- 0,001 mc/mq per gli edifici di cui alla lettera a),

Per le residenze, dove ammesse, l'indice fondiario massimo viene stabilito in 0,03 mc/mq.

Per i punti di ristoro di cui al precedente **9.4**, l'indice fondiario massimo è di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera di Consiglio Comunale.

9.8 SUPERFICIE D'INTERVENTO

Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è di 1 Ha.

Per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, la superficie d'intervento è di 0,50 Ha.

Per le residenze la superficie minima è di 1 Ha.

Il lotto minimo vincolato per i nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 Ha e se risulta incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Nel caso di parcellizzazione della proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale).

Conseguentemente l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere a costituire apposite planimetrie e il pubblico registro fondiario, opportunamente aggiornato, prescrivendo a tutela di terzi la trascrizione del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area. All'atto della richiesta di concessione ad edificare, il richiedente dovrà attestare quali superfici, tra quelle incluse nella domanda stessa siano state già computate per precedenti edificazioni.

Ad evitare l'ulteriore edificazione nelle zone E, e salvo diversa dimostrazione, per la nuova edificazione ad uso residenziale dovrà essere privilegiata una fascia di territorio avente profondità non superiore a 100,00 metri e sviluppantesi lungo la viabilità consolidata.

9.9 RAPPORTO DI COPERTURA

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

Per i nuovi fabbricati zootecnico-intensivi il rapporto di copertura con l'area di pertinenza non dovrà essere superiore al 50%.

9.10 ALTEZZA MASSIMA

Metri 4,00 lineari, per tutte le destinazioni d'uso, con possibilità di deroga, non estensibile alla parte edilizia, soltanto per gli apparati tecnici di ponti radio, ripetitori, centrali telefoniche e simili.

L'altezza degli edifici connessi con le attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale è libera.

Per le residenze l'altezza massima viene stabilita in metri 7,50 qualora l'area abbia una superficie d'intervento non inferiore ai 3 Ha.

9.11 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare non meno di quindici metri lineari dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **DM 1404/68** ovvero secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n.495 del 16 Dicembre 1992 e successive modifiche)..

9.12 DISTACCHI FRA CONFINI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare dai confini di proprietà almeno 50 metri.

Se trattasi di allevamento suino o avifaunicolo, la distanza è rispettivamente di 500 e 300 metri dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G. Se trattasi di allevamento bovino, caprino o equino la distanza dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F e G è di 100 metri.

Per gli impianti di acquacoltura, itticoltura e fabbricati di loro pertinenza le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano.

In tutti gli altri casi la distanza viene stabilita in 5,00 metri.

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

9.13 DISTACCO FRA EDIFICI

Non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo assoluto di otto metri lineari.

9.14 TIPI EDILIZI

Negli edifici per la sola abitazione in sottozona **E.2** è ammesso, oltre il piano terra, anche un primo piano se il lotto di pertinenza non è inferiore a tre ettari.

Tutti gli altri edifici saranno realizzati soltanto a piano terra e isolati nel lotto di pertinenza.

Le tipologie, nel rispetto delle tradizioni locali, saranno da ricercare fra quelle caratteristiche della zona, in particolare:

- per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, il riferimento dovrà essere la tipologia oggetto d'intervento nel rispetto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- per gli interventi di nuova edificazione e dove si verifichi nei mutamenti di destinazione d'uso, la tipologia dovrà essere del tipo isolato, linee semplici ed essenziali, copertura a falde inclinate e strato superficiale in tegole curve tipo coppo, infissi lignei, murature in pietra faccia a vista ovvero con intonaco e tinteggiatura del colore scelto nella gamma cromatica delle terre e avente come riferimento il quadro ambientale di inserimento.

9.15 MATERIALI

In tutta la zona **E**, negli interventi di nuova costruzione e di recupero di fabbricati esistenti, i materiali e le tecniche da utilizzare dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle reperibili nella tradizione locale.

9.16 RECINZIONI

Fatto salvo quanto stabilito all'art. 4.7, tutte le recinzioni possono essere eseguite con rete metallica e paletti discontinui di sostegno su zoccolo in muratura per un'altezza di cm. 10 ovvero con zoccolo fino ad un'altezza massima di cm 100.

E' consigliata la recinzione eseguita con tipologie tradizionali sia per tecniche che per uso di materiali.

E' comunque fatto obbligo recintare l'intero lotto interessato.

Le recinzioni devono essere eseguite a distanza non inferiore a metri 2,50 dall'asse stradale.

9.17 NORME DIVERSE

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50,00 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500,00 ml se trattasi di allevamento per suini, 300,00 ml. per avicunicoli e 100,00 ml. per bovini, ovicapri ed equini, dai limiti delle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico 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 itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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 normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricolture specializzate, 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 o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939 n. 1497.

9.17.1 - Smaltimento dei reflui

Si applicano le norme previste nel Decreto Assessoriale del 21/01/1997 n. 34 art. 15.

9.17.2 - Agriturismo

L'agriturismo, ai sensi della L.R. n. 18 del 23/06/1998, è inteso come l'insieme delle attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 3 della stessa legge L.R. n.18 del 23/06/1998, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le sottozone corrispondenti.

Per la disciplina dell'attività agrituristica si applicano le norme previste alla L.R. 23 Giugno 1998 n. 18.

9.17.3 - Punti di ristoro

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola. Per punti di ristoro, ai sensi del D.A. 2266/U del 20/12/1983, devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti.

L'indice fondiario massimo viene stabilito in 0,01 mc/mq, incrementabile con Delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500,00.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 Ha; 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 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 3 relativa al fondo agricolo.

Possono essere annesse alla struttura ristoratrice, purché di dimensioni limitate, altre strutture sportive e ricreative tali da rendere più produttiva ed economicamente redditiva l'azienda, senza allontanarsi dalle caratteristiche di zona omogenea agricola, allo scopo di non creare finalità di interesse turistico di tipo prevalentemente stagionale ma al contrario continuativo per tutto il periodo annuale.

I punti di ristoro sono ammessi nelle zone agricole, con esclusione delle sub-zone ricadenti in ambito di conservazione integrale.

Art. 10 - ZONA G. Servizi generali

10.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Sono quelle parti del territorio destinate ai servizi generali, quando non sia diversamente specificato.

10.2 DESTINAZIONI D'USO

Edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

10.3 SOTTOZONE E CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA

La zona **G** si articola in tre sottozone: **G.1, G.2, G.3, G.4, G.5**

La sottozona **G.1**, individuabile nella estrema periferia nord del centro abitato, è destinata ad ospitare strutture ricettive e di supporto alle stesse.

La sottozona **G.2**, individuabile in ambito extraurbano in località "piano porcilis" a sud del territorio comunale e già classificata tale dal vigente strumento urbanistico generale, è destinata ad ospitare impianti e deposito di rifiuti speciali nonché i relativi volumi di servizio.

La sottozona **G.3**, individuabile in ambito extraurbano in località "piano porcilis" a sud del territorio comunale e già classificata tale dal vigente strumento urbanistico generale, è destinata ad ospitare impianti e servizi per l'agricoltura quali abbeveratoi, impianti correlati e simili.

La sottozona **G.4**, individuabile in ambito extraurbano a sud del territorio comunale a sud-ovest del centro abitato, è destinata ad ospitare l'area cimiteriale.

La sottozona **G.5**, individuabile in ambito extraurbano a sud del territorio comunale a sud-ovest del centro abitato, è destinata ad ospitare depositi di carburanti.

10.4 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nella sottozona **G.1** sono consentite solo le costruzioni di carattere ricettivo nonché quelle di supporto alle prime. Sono altresì consentite le aree attrezzate per la sosta dei Camper. Sono ammesse abitazioni strettamente indispensabili per il personale di servizio.

Nella sottozona **G.2** sono consentite solo modeste costruzioni di servizio a supporto dell'impianto.

Nella sottozona **G.3** sono consentite solo modeste costruzioni di servizio a supporto dell'impianto.

Nella sottozona **G.4** sono consentite strutture al servizio del cimitero (servizi per il custode e per il pubblico, loculi, cappelle).

Nella sottozona **G.5** sono consentite strutture atte alla realizzazione e gestione operativa dei depositi di carburanti (GPL) quali terminali della rete urbana interna.

10.5 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività: produttive, come definite al comma **9.1**; agricole, come definite al comma **10.2**; di ricovero e allevamento d'animali; di mostra all'aperto.

10.6 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto **11.2** e quelli ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

10.7 INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Nell'intera zona **G**, le demolizioni con ricostruzione, le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, sono consentiti solo se regolati da piani attuativi. Qualunque intervento è subordinato alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

10.8 COMPARTO DI INTERVENTO

Le proposte di intervento nella sub-zona **G.1** devono avere per oggetto comparti di estensione pari a quella della sub-zona così come individuata negli elaborati di piano.

E' data facoltà all'Ente pubblico di attivare lo studio attuativo ad una superficie inferiore a quella della sub-zona.

10.9 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Per le attività indicate in **11.2.2**, nonché per le attività commerciali ammesse di cui punto **10.3**, a 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

10.10 PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso, ed anche per la modifica di destinazione d'uso senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo **41 sexies** della **L. 1150/42**, come introdotto con l'articolo **18** della **L. 765/67**, e modificato con l'articolo **2** della **L. 122/89**.

10.11 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale di fabbricabilità non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

Previa predisposizione di piano attuativo, nella sottozona G.1 l'indice massimo consentito è di 0,40 mc/mq, nelle sottozone G.2, G.3 e G.5 l'indice massimo consentito è di 0,10 mc/mq, nella sottozona G.4 l'indice massimo consentito è di 0,78 mc/mq.

10.12 ALTEZZA MASSIMA

Le altezze sono definite dallo strumento attuativo. In ogni caso non potrà superarsi l'altezza massima di 7,50 metri lineari.

10.13 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare del confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **D.M. 1404/68** non meno di otto metri lineari.

In ogni caso devono rispettarsi le norme vigenti sovraordinate.

10.14 DISTANZE

Le distanze tra i corpi dei fabbricati sono quelle determinate dalle specifiche normative previste dalle vigenti norme per edifici o impianti di cui trattasi, e comunque non inferiori a 10 metri.

Per la sub-zona G.5 si farà riferimento alle norme di settore e in particolare per depositi aventi capacità non superiore a 13 mc, al Decreto Ministero dell'Interno 14 maggio 2004 - Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio dei depositi di gas di petrolio liquefatto.

10.15 TIPI EDILIZI

La tipologia degli edifici non é subordinata a particolari schemi ma é riferibile alla specifica destinazione. In ogni caso le opere devono inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesaggistico circostante e riferentesi alla tipologia tradizionale consolidata o adeguata reinterpretazione della stessa.

Il rapporto di copertura é fissato in 0,10 mq/mq.

Art. 11 - ZONA H. Salvaguardia

11.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA.

Sono quelle parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali, fasce di rispetto ferroviario e militare, fasce lungo i corsi d'acqua.

11.2 SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI

La zona si articola in due sottozone: **H.1** e **H.2**.

Nella sottozona **H.1** – **di particolare valore paesaggistico e archeologico**, rientrano le aree nell'intorno del Castello medioevale e dell'antica chiesa parrocchiale, nonché nell'intorno dei siti archeologici individuati.

Nella sottozona **H.2** - **di particolare interesse per la collettività**, rientra la fascia di rispetto cimiteriale.

Nella sottozona **H.3** - **di particolare interesse per la collettività**, rientrano le fasce di rispetto stradale.

Nella sottozona **H.4** - **di particolare interesse per la collettività**, rientra la fascia di rispetto dall'impianto di depurazione.

11.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nella sottozona H.1 e H.4 é vietata qualunque tipo di edificazione salvo eventuali costruzioni di supporto alle attività compatibili con la zona. Nella sottozona H.2 sono ammissibili le attività (box per fiori, parcheggi) a servizio del cimitero (G4). Nella sottozona H.3 è vietata qualunque tipo di edificazione.

11.4 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento di attività: residenziali, come definite al comma **4.1**; produttive, come definite al comma **9.1**; di deposito e mostra all'aperto; turistiche; di servizio, come definite al comma **11.2**.

11.5 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione. Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso che comportino l'aggravio del carico urbanistico.

Nelle zone di tutela non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno, se non previa adozione da parte del Consiglio Comunale di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno.

Nella sub-zona H1 è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 cm. E' inoltre consentita l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo del bene nonché l'attività di fruizione a fini didattici.

Nella sottozona H.3 è consentita la installazione di impianti tecnici di scala urbana, distributori di carburante, che comunque dovranno dotarsi delle necessarie autorizzazioni di legge.

11.6 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale è 0,001 metri cubi a metro quadrato, con possibilità di deroga limitatamente per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

11.7 ALTEZZA MASSIMA

Tre metri lineari.

11.8 ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal **D.M. 1404/68**, non meno di quindici metri lineari.

11.9 DISTACCHI DAI CONFINI

Da tutti gli altri confini, non meno di quindici metri.

11.10 DISTACCO FRA EDIFICI

Fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti, non inferiore a trenta metri.

11.11 TIPI EDILIZI

Sono ammessi solo tipi edilizi isolati e tali da inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

11.12 PARCHEGGI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle norme vigenti.

TITOLO TERZO: AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

Art. 12 - Classificazione

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

- aree per l'istruzione (S1);
- aree per attrezzature d'interesse comune (S2);
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3);
- aree per i parcheggi pubblici (S4).

12.1 S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

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

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

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

12.2 S2 - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

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

Per le nuove costruzioni, oltre i parametri di zona, si applicano i seguenti parametri:

Rc = 0,70 mq/mq,

H = 10,50 mt,

Parcheggi = 1 mq / 10 mc.

12.3 S3 - AREE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT

Le aree destinate a verde, gioco e sport sono le parti di territorio vincolate all'insediamento di strutture sportive, per il gioco e per il verde.

Sono ammessi esclusivamente i volumi strettamente legati alla pratica sportiva quali spogliatoi, piccoli depositi, servizi igienici, ecc., nonché quelli legati alle attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi Robinson; sono inoltre ammesse costruzioni ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro.

Per le nuove costruzioni, oltre i parametri di zona si applicano i seguenti indici:

Rc = 0,25 mq/mq,

H = 10,50 mt,

Parcheggi = 1 mq / 10 mc.

12.4 S4 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate parcheggi pubblici comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette aree sono soggette al vincolo di assoluta inedificabilità.

TITOLO QUARTO: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13 - Poteri di deroga

Il comune di Las Plassas può esercitare a norma di legge i poteri di deroga alle norme contenute nel presente Piano Urbanistico Comunale solo nei casi in cui tali deroghe riguardino edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 14 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di piano Urbanistico Comunale.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

COMUNE DI LAS PLASSAS

PROVINCIA DI CAGLIARI

INDICE

TITOLO PRIMO

Art. 1	-	Norme preliminari	Pag.	2
1.1	-	Riferimenti normativi	Pag.	2
1.2	-	Elaborati costitutivi del P.U.C.	Pag.	2
1.3	-	Campo di applicazione delle Norme di Attuazione	Pag.	2
1.4	-	Contenuti ed efficacia del P.U.C.	Pag.	3
1.5	-	Rapporti con il quadro Leg.vo e con i piani sovraord.	Pag.	3
1.6	-	Formazione, adozione e approvazione del P.U.C.	Pag.	3
Art. 2	-	Termini convenzionali ricorrenti	Pag.	3
Art. 3	-	Zonizzazione	Pag.	3

TITOLO SECONDO: Zone omogenee

Art. 4	-	Disposizioni generali	Pag.	5
4.1	-	Destinazioni d'uso residenziali	Pag.	5
4.2	-	Destinazioni d'uso ammesse	Pag.	5
4.3	-	Destinazioni d'uso non ammesse	Pag.	5
4.4	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag.	5
4.5	-	Spazi (S) pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi	Pag.	5
4.6	-	Parcheggi privati	Pag.	7
4.7	-	Recinti in pietre murate a secco	Pag.	7
4.8	-	Norme generali relative all'uso di immobili commerc.	Pag.	7
Art. 5	-	Zona A - Centro storico	Pag.	14
5.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag.	14
5.2	-	Interventi ammessi	Pag.	15
Art. 6	-	Zona B - Residenziale di completamento	Pag.	15
6.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag.	15
6.2	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag.	15
6.3	-	Indice di fabbricabilità fondiario	Pag.	15
6.4	-	Altezza massima	Pag.	16
6.5	-	Distacchi dai confini	Pag.	16
6.6	-	Distacco fra edifici	Pag.	16
6.7	-	Tipi edilizi	Pag.	16
6.8	-	Materiali	Pag.	16
6.9	-	Edifici di pregio	Pag.	16
Art. 7	-	Zona C - Residenziale di espansione	Pag.	17
7.1	-	Sottozona, caratteri distintivi	Pag.	17
7.2	-	Indice di fabbricabilità territoriale	Pag.	17
7.3	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag.	17
7.4	-	Piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata	Pag.	17
7.5	-	Comparto d'intervento	Pag.	17
7.6	-	Altezza massima	Pag.	18
7.7	-	Arretramento	Pag.	18
7.8	-	Distacchi dai confini	Pag.	18
7.9	-	Distacco fra edifici	Pag.	18

	7.10	-	Tipi edilizi	Pag. 18
Art. 8		-	Zona D – Artigianale, commerciale e di deposito	Pag. 18
	8.1	-	Caratteri distintivi di zona . Sottozone	Pag. 18
	8.2	-	Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 18
	8.3	-	Destinazioni d’uso non ammesse	Pag. 18
	8.4	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 19
	8.5	-	Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 19
	8.6	-	Piani attuativi d’iniziativa pubblica o privata	Pag. 19
	8.7	-	Comparto d’intervento	Pag. 19
	8.8	-	Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 19
	8.9	-	Parcheggi privati	Pag. 19
	8.10	-	Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 19
	8.11	-	Altezza massima	Pag. 19
	8.12	-	Rapporto di copertura	Pag. 19
	8.13	-	Arretramento	Pag. 19
	8.14	-	Distacchi dai confini	Pag. 19
	8.15	-	Recinzioni	Pag. 20
	8.16	-	Larghezza minima delle sedi viarie	Pag. 20
	8.17	-	Qualità degli interventi	Pag. 20
Art. 9		-	Zona E -Agricola	Pag. 20
	9.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag. 20
	9.2	-	Sottozone. caratteri distintivi	Pag. 20
	9.3	-	Destinazioni d’uso	Pag. 20
	9.4	-	Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 20
	9.5	-	Destinazioni d’uso non ammesse	Pag. 21
	9.6	-	Interventi ammessi	Pag. 21
	9.7	-	Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 21
	9.8	-	Superficie d’intervento	Pag. 21
	9.9	-	Rapporto di copertura	Pag. 22
	9.10	-	Altezza massima	Pag. 22
	9.11	-	Arretramento	Pag. 22
	9.12	-	Distacchi dai confini	Pag. 22
	9.13	-	Distacco fra edifici	Pag. 22
	9.14	-	Tipi edilizi	Pag. 22
	9.15	-	Materiali	Pag. 23
	9.16	-	Recinzioni	Pag. 23
	9.17	-	Norme diverse	Pag. 23
	9.17.1	-	Smaltimento dei reflui	Pag. 23
	9.17.2	-	Agriturismo	Pag. 23
	9.17.3	-	Punti di ristoro	Pag. 24
Art. 10		-	Zona G - Servizi generali	Pag. 24
	10.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag. 24
	10.2	-	Destinazioni d’uso	Pag. 24
	10.3	-	Sottozone e caratteri distintivi	Pag. 24
	10.4	-	Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 24
	10.5	-	Destinazioni d’uso non ammesse	Pag. 25
	10.6	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 25
	10.7	-	Interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata	Pag. 25
	10.8	-	Comparto d’intervento	Pag. 25
	10.9	-	Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	Pag. 25
	10.10	-	Parcheggi privati	Pag. 25
	10.11	-	Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 25

10.12	-	Altezza massima	Pag. 25
10.13	-	Arretramento	Pag. 25
10.14	-	Distanze	Pag. 25
10.15	-	Tipi edilizi	Pag. 25
Art. 11	-	Zona H - Salvaguardia	Pag. 26
11.1	-	Caratteri distintivi di zona	Pag. 26
11.2	-	Sottozona. Caratteri distintivi	Pag. 26
11.3	-	Destinazioni d'uso ammesse	Pag. 26
11.4	-	Destinazioni d'uso non ammesse	Pag. 26
11.5	-	Interventi ammessi in assenza di piani attuativi	Pag. 26
11.6	-	Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 26
11.7	-	Altezza massima	Pag. 26
11.8	-	Arretramento	Pag. 26
11.9	-	Distacchi dai confini	Pag. 26
11.10	-	Distacco fra edifici	Pag. 26
11.11	-	Tipi edilizi	Pag. 27
11.12	-	Parcheggi	Pag. 27

TITOLO TERZO: Aree destinate a standards urbanistici (S)

Art. 12	-	Classificazione	Pag. 28
12.1	-	S1 - Aree per l'istruzione	Pag. 28
12.2	-	S2 - Aree per attrezzature d'interesse comune	Pag. 28
12.3	-	S3 - Aree destinate a verde, gioco e sport	Pag. 28
12.4	-	S4 - Aree destinate a parcheggi pubblici	Pag. 28

TITOLO QUARTO: Disposizioni transitorie e finali

Art. 13	-	Poteri di deroga	Pag. 29
Art. 14	-	Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	Pag. 29