



COMUNE DI DOMUSNOVAS

Provincia di Cagliari



PIANO URBANISTICO COMUNALE

IN ADEGUAMENTO AL P.T.P. N. 11 DEL MARGANAI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Febbraio 2004)

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Pierandrea Lippi

STUDIO PROFESSIONALE: VIA CORSICA N. 25 - (09129) CAGLIARI

CONSULENTI TECNICI

*Geol. Dott. Stefania Dinelli
Dott. Agr. Paolo M. Callioni*

COLLABORATORI

*Dott. Ing. Stefano Irde
Ing. Daniele Licheri*

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1

RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/1989, n. 45 e successive modificazioni, in adeguamento al P.T.P. n. 11 approvato con D.P.G.R. n. 276 del 06/08/1993, e si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna.

ART. 2

VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Le prescrizioni del PUC 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 legge.

ART. 3

CONTENUTI ED ELABORATI DEL P.U.C.

I contenuti del P.U.C. sono quelli indicati nell'art.19 della L.R. 45/89. Costituiscono documenti del P.U.C. i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Regolamento Edilizio
- Relazione
- Analisi socio-economiche
- Studio dell'aggregato urbano per isolati
- Analisi dell'aggregato urbano per settori
- Relazione geologica
- Relazione agronomica, ambientale e territoriale

e la seguente cartografia di base e tematica:

- Pianificazione urbana – Scala 1:2.000
- Pianificazione comunale – Scala 1:10.000
- Inquadramento territoriale – Scala 1:25.000
- Aree “forti” – Percorsi di valorizzazione delle risorse storico-culturali e di aggregazione sociale dell'urbano – Scala 1:2.000
- Reti tecnologiche – Scala 1:2.000
- Carta dei rischi – Scala 1:25.000
- Carta geologica del centro urbano – Scala 1:4.000
- Stabilità e dissesti – Scala 1:25.000
- Valenze geomorfologiche – Scala 1:25.000
- Carta pedologica – Scala 1:25.000
- Carta della destinabilità delle zone agricole – Scala 1:25.000
- Carta dell'uso del suolo e della vegetazione – Scala 1:10.000.

ART. 4

STRUTTURA NORMATIVA

La struttura normativa è così articolata:

- Norme generali (Titolo I);
- L'uso dei suoli secondo il P.T.P. n.11 del Marganai (Titolo II);
- Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee (Titolo III);
- Prescrizioni per le verifiche di fattibilità economica e finanziaria (Titolo IV);
- Prescrizioni per le verifiche di salvaguardia dei valori paesistico-ambientali (Titolo V);
- Prescrizioni particolari (Titolo VI);
- Allegati:
 - a) Norme di attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
 - b) Norme di attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi;
 - c) Norme di attuazione del P.T.P. n.11 del Marganai.

Le suddette prescrizioni normative si appoggiano sulla rappresentazione cartografica contenente l'individuazione delle zone territoriali omogenee in scala 1:2.000 per l'ambito urbano ed in scala 1:10.000 e 1:25.000 per l'ambito territoriale.

Le procedure di attuazione del P.U.C. si riferiscono, nei termini più generali, a due campi di determinazione normativa:

1. *la riqualificazione*, che disciplina gli interventi sull'esistente sulla base di obiettivi di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e di adeguamento funzionale;
2. *la trasformazione*, che disciplina gli assetti futuri dello sviluppo urbano, articolata per livelli di rilevanza e specificazione funzionale e per strumenti di intervento.

ART. 5

STRUMENTI DI GESTIONE: IL QUADRO DEI PROGRAMMI

Al fine di assicurare il coordinamento delle iniziative, di promuovere e indirizzare gli interventi attuativi da parte dei soggetti pubblici e privati, si istituisce, come allegato di gestione del P.U.C., il *Quadro dei Programmi*, nel quale si possono individuare le linee prioritarie dello sviluppo urbano, i relativi ambiti di applicazione ed i differenti strumenti di attuazione.

In particolare, tenendo conto delle disponibilità finanziarie, delle possibilità di acquisizione delle aree da destinare a servizi, delle opportunità di compartecipazione dei privati alla realizzazione di interventi pubblici, si potranno indicare gli ambiti e le tipologie di interventi da considerare di carattere prioritario.

Il Quadro dei Programmi è approvato dal Consiglio Comunale nel primo anno del mandato amministrativo.

L'approvazione e le successive modifiche del quadro dei programmi, in quanto relative alle modalità di gestione, non costituiscono variante al P.U.C..

ART. 6

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

- *Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie*;
- *Piani Urbanistici Attuativi* di iniziativa pubblica e privata:
 - Piani Particolareggiati (art. 13 L. 1150/1942);
 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (art. 28 L. 1150/1942);

- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/1962);
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/1971);
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (artt. 27, 28 L. 457/1978).

Le prescrizioni specifiche riguardanti la predisposizione degli strumenti attuativi sono contenute nel Regolamento Edilizio (R.E.).

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991.

ART. 7

INTERVENTO COORDINATO

L'intervento coordinato costituisce la procedura prevista per la pianificazione attuativa di quegli ambiti nei quali il P.U.C. riconosce la necessità di integrare diverse funzioni, la cui trasformazione richiede la progettazione unitaria degli interventi e la loro esecuzione coordinata e programmata.

In tali ambiti le funzioni urbanistiche tipiche delle zone residenziali, di quelle per servizi generali e per attività ricreative sono integrate tra loro e l'edificazione è subordinata alla redazione di apposito piano attuativo il quale, con riferimento agli interventi previsti, ai soggetti proponenti ed alla natura dei finanziamenti, riassume in sé integrandoli, finalità e contenuti tipici di differenti piani urbanistici di cui all'art. 6.

L'Intervento Coordinato può essere proposto da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in consorzio; le singole proprietà partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti.

In caso di inerzia da parte dei privati il piano attuativo può essere predisposto su iniziativa comunale ai sensi e con le modalità previste dall'art. 28 della L. 1150/1942.

Si possono effettuare interventi per stralci funzionali, previa progettazione unitaria estesa all'intero ambito territoriale, da disciplinare mediante convenzionamento e da concludersi entro il termine massimo di anni dieci, che potranno essere autorizzati, ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991, a condizione che in ogni stralcio siano rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche, che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e che la superficie interessata dal singolo stralcio non sia inferiore al 20% dell'intera superficie di riferimento.

La normativa di Piano assegna per ciascun ambito di Intervento Coordinato:

1. l'indice di edificabilità territoriale;
2. la superficie libera dall'edificazione, intesa come somma delle aree destinate a verde attrezzato e delle aree destinate a verde privato inedificabile;
3. la ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche;
4. la ripartizione percentuale della superficie totale S_C per le differenti classificazioni urbanistiche;
5. la percentuale della superficie urbanizzabile S_{UR} (superficie fondiaria, viabilità e aree per standard) rispetto alla superficie totale S_C ;
6. i parametri edilizi di riferimento per l'utilizzazione delle superfici fondiarie;
7. le cessioni e gli standard.

Nel computo delle volumetrie, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle norme specifiche di sottozona, dovranno essere incluse quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planivolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi definiti, i proponenti devono ordinariamente riferirsi ai parametri urbanistici assegnati dal P.U.C..

Qualora venisse dimostrata la non convenienza economica dell'intervento di trasformazione o altre problematiche incidenti sulla fattibilità dell'intervento, i proponenti possono richiedere modifiche alla ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche; l'entità di tali modifiche è definita di concerto con l'Amministrazione sulla base di un documento di valutazione di fattibilità finanziaria predisposto dal soggetto proponente secondo i criteri assunti dalla L.R. 16/1994 per i Programmi Integrati.

Non costituiscono variante al P.U.C. le variazioni alla ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche che comportino un incremento del numero di abitanti non superiore al 15% rispetto a quello previsto dal P.U.C..

Nel caso in cui si ravvisasse l'inderogabile e dimostrata necessità di ulteriori variazioni, le stesse costituiscono variante al P.U.C. e l'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Programma Integrato.

ART. 8

PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLA QUALITÀ – COMPARTI EDIFICATORI

Per la riconfigurazione morfologica e funzionale di parti del territorio urbano comprendenti uno o più edifici e/o aree da trasformare, potranno essere definiti ambiti da sottoporre, per la loro particolare importanza, a pianificazione particolareggiata della qualità, che dovranno essere individuati dal Consiglio Comunale e attuati mediante comparto edificatorio secondo il dispositivo dell'art. 27 della L.R. 45/89.

ART. 9

DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Abitazioni

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi, etc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali, etc.) e le autorimesse private.

Pubblici esercizi

Ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo, con esclusione di locali per spettacolo e svago.

Attività commerciali all'ingrosso

Magazzini e depositi, di tipo alimentare e non alimentare, per la vendita all'ingrosso con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Nei magazzini sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici e gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

Centri commerciali integrati

Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale al dettaglio, nei settori alimentari e non alimentari. Sono ammissibili i pubblici esercizi, le attività espositive direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, e simili. Comprende oltre le superfici di vendita gli spazi di servizio, di magazzino, le mense e gli spazi tecnici.

Parco urbano e territoriale

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel parco urbano possono essere di proprietà pubblica e/o privata.

Attrezzature per l'istruzione superiore

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche e di supporto, nonché gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per il personale di custodia.

Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio e di supporto, nonché gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di servizi quali bar, ristoranti, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione, alloggio per il personale di custodia e di servizio, nei limiti consentiti dalla Normativa vigente.

Impianti tecnici di scala urbana

Insedimenti ed impianti relativi alle reti tecnologiche ed ai servizi tecnologici urbani e gli impianti produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri intermodali. Le attrezzature comprendono anche gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi commerciali, bar e ristoranti, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Attrezzature socio-sanitarie

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Locali per lo spettacolo e lo svago

Cinema, multisale, teatri, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo. Comprendono, oltre gli spazi destinati al pubblico, gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Attrezzature culturali

Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Parcheggi attrezzati di uso pubblico

Garage ed autorimesse entro e fuori terra, spazi per usi complementari ed accessori con rampe,

corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della S_u destinata alle autorimesse.

Cimiteri

Attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

Distributori di carburante

Attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. E' ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico

Comprendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere collettivo, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in S_u sul totale della S_u prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico

Comprendono gli usi di cui alla precedente destinazione quando meno della metà delle attività insediate (misurate in S_u sul totale della S_u prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato

Comprendono le sedi per ricerca, gli uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, ivi compresi i processi produttivi complementari ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Studi professionali

Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.

Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio, quali cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, sia agli spazi di soggiorno e ristoro, quali ristoranti, bar, sale congressi, sale riunioni, etc..

Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi

Comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, sedi carcerarie, case famiglia, centri di sostegno alle persone svantaggiate. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Fiere e mostre

Comprendono le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed attività analoghe, congressuale, di spettacolo, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici,

agenzie ed altri usi complementari. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali

Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali

Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nelle destinazioni sopra elencate, si procede per analogia, assimilando tali usi a quelli previsti dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed, in particolare, sui parcheggi.

Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite allo stazionamento di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a 2,50 x 4,80 m.

Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 m².

I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune. Pertanto devono essere collocati ad una distanza non maggiore di 300 m e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico; possono trovarsi all'interno di aree recintate e in tal caso ne dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta al pubblico.

ART. 10

DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE B, C)

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone B e C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1^a classe ai sensi del Testo Unico delle leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

ART. 11

RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO

In tutte le zone omogenee, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, per le utilizzazioni commerciali, direzionali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art. 41 *sexies* della L. 1150/1942¹, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura minima di 80 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento. Di tali superfici almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio di uso pubblico e la restante parte a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50m² ogni 100m² di superficie lorda di pavimento.

Devono inoltre essere garantiti:

- posti per motocicli e biciclette: 2 ogni 10 posti auto, dimensionati per i motocicli;
- posti per disabili nei limiti prescritti dalla L. 13/89;
- aree per il carico e lo scarico delle merci: le strutture di vendita medio-grandi devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.

Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento della superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

ART. 12

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

- a) *manutenzione ordinaria* (Art. 3 R.E.);
- b) *manutenzione straordinaria* (Art. 4 R.E.);
- c) *restauro e risanamento conservativo* (Art. 5 R.E.);
- d) *ristrutturazione edilizia* (Art.6 R.E.);
- e) *ristrutturazione urbanistica* (Art. 11 R.E.);
- f) *nuova costruzione* (Art. 8 R.E.);
- g) *ampliamento* (Art. 9 R.E.);
- h) *demolizione* (Art. 10 R.E.);
- i) *mutamento della destinazione d'uso* (Art. 7 R.E.).

¹ “Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1m² per ogni 10 m³ di costruzione”.

TITOLO II

L'USO DEI SUOLI SECONDO IL P.T.P. N. 11 DEL "MARGANAI"

ART. 13

AMBITI TERRITORIALI DI EFFICACIA DEL P.T.P.

Il P.T.P. n. 11 del "Marganai" investe l'intero territorio comunale e lo suddivide in due aree: area Nord-Occidentale di conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistico, storici e morfologici;

area Sud-Orientale dove prevale l'esigenza di tutela delle caratteristiche naturali, ma all'interno della quale sono possibili trasformazioni che non comportino apprezzabili modifiche allo stato attuale dei luoghi;

delimitate nella cartografia del P.U.C. dai confini comunali da una linea di separazione tratteggiata.

Il P.T.P. riconosce come congrua e normalmente applicabile, ai fini della tutela dei valori paesistico-ambientali (art. 2), la disciplina delle zone omogenee "A", "B" e "D", nonché "C" e "G" limitrofe agli abitati, così come definite ed individuate negli strumenti urbanistici comunali vigenti, ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.

Gli artt. 13, 14 e 16 delle norme del P.T.P. indicano gli usi consentiti negli "Ambiti di conservazione integrale" (contraddistinti col n. 1), così come gli artt. 17 e 18 disciplinano gli "Ambiti di trasformazione" (contraddistinti col n. 2a).

Ambiti di grado "1"

Sono quelli nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Essi determinano quelle aree che, presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazione allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Sono consentiti gli usi di cui alla lettera A ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb, della "Tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica" allegata alla normativa di attuazione del P.T.P..

Previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale (normata dall'art. 9 dello stesso P.T.P.) possono essere altresì autorizzati gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle aziende economico produttive legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data di adozione del P.T.P., quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da oggettive esigenze di scala e/o di adeguamento tecnologico.

Ambiti di grado "2a"

Comprende le aree nelle quali prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nelle quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole, sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo-forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo, quando espressamente consentito dal Piano Regionale delle Cave, oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi. Sono consentiti gli usi di cui alle lettere Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gd; Ha, Hb, Hc, He, Hf, Hg; Ia, Ib, della "Tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica" allegata alla normativa di attuazione del P.T.P..

TITOLO III

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART. 14

CRITERI PER LA SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

La suddivisione del territorio in zone omogenee è determinata sulla base dalle definizioni di zone omogenee contenute nel Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.1983 e tenendo conto della pianificazione previgente, con riferimento ai differenti ambiti del consolidamento, della riqualificazione e della trasformazione.

Nella normativa si distinguono:

ZONE CONFERMATE: già presenti nel P.d.F. Si confermano le norme previgenti o si procede a revisioni ed integrazioni delle stesse non incidenti sui parametri urbanistici;

ZONE RIDEFINITE: nelle quali, pur confermando la zona generale omogenea di appartenenza del P.d.F., si ridefiniscono norme diversificate, incidenti eventualmente anche sui parametri urbanistici;

ZONE DI TRASFORMAZIONE: nelle quali le norme definiscono i parametri urbanistici e le linee guida per l'attuazione degli interventi.

Per le zone urbanistiche interessate da precedente pianificazione attuativa, riconfermate dal P.U.C. con la stessa classificazione di zona omogenea, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L. 1150/42).

Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano.

Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione.

La trasformabilità delle aree, comunque classificate, interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale, prescritti dal D.L.vo n. 22/1997 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare la verifica della presenza di fenomeni di inquinamento deve essere effettuata per le superfici interessate da attività di cava, discariche, trattamento di rifiuti organici e/o inorganici, utilizzo sistematico, trattamento e /o deposito di prodotti chimici o petroliferi.

ART. 15

LE ZONE B

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 m², ovvero a 10.000 m² nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e l'assetto urbanistico risulti totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

Articolazione delle zone B

Le zone B sono così articolate:

- *zone B confermate*, nelle quali si mantengono le norme del previgente P.d.F., come sotto riportate;
- *zone B ridefinite*, nelle quali si prescrivono norme specifiche di piano.

Interventi consentiti

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 12, salvo diversa specificazione per le sottozone.

Fatti salvi le prescrizioni e i parametri urbanistici che seguono, in lotti edificabili ed a cavallo di più di una sottozona è consentito il cumulo delle cubature. In tal caso deve essere predisposto un elaborato planivolumetrico.

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

1. Nel caso di demolizione anche parziale di un edificio per la successiva ricostruzione è ammesso il recupero integrale della volumetria esistente se l'indice di edificabilità fondiario risulta inferiore o uguale a $5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Nel caso in cui l'indice fondiario superi detto limite, la ricostruzione è consentita, fatto salvo il valore di $5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, con una volumetria non superiore al 70% di quella preesistente.
2. Quando l'intervento preveda la costruzione di cubature in misura superiore a quelle preesistenti demolite, devono essere effettuate cessioni gratuite di aree al Comune in misura pari a 12 m^2 ogni 100 m^3 calcolate sulla quota di cubatura eccedente la densità fondiaria di zona, ovvero sulla quota eccedente quella preesistente assentita ai sensi della lettera L) dell'art. 2 del Regolamento Edilizio. Dette aree possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. L'**altezza massima** non può superare quella degli edifici preesistenti circostanti e comunque l'altezza media della zona, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piano attuativo.
4. I piani seminterrati non partecipano al computo del volume solo se non destinati a residenza, fatti salvi i limiti di altezza anzidetti.
5. La **distanza tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata** non deve essere inferiore a $8,00 \text{ m}$. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento di fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
6. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
7. Ogni edificio deve essere dotato di una **superficie per parcheggi** non inferiore a 1 m^2 ogni 10 m^3 di costruzione.
8. Le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

ART. 16

LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B₁, B₂

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i simboli che seguono, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B₁, B₂.

Sottozona B₁ - Completamento interno

Comprende il nucleo urbano antico e consolidato, caratterizzato da edifici in prevalenza unifamiliari, a schiera o isolati, per la maggioranza ad uno o due piani.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che seguono:

1. La **densità fondiaria** non può superare i 3,00 m³/m².
2. I lavori di restauro conservativo e ristrutturazione sono consentiti senza aumento del volume preesistente.
3. Le costruzioni possono essere del tipo a schiera, in linea o isolato, a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate.
4. Gli edifici possono sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggio o verde e la soluzione dovrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planivolumetrico.
5. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
6. Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile una utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolate per una altezza media di 8,00 m.
7. All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto per la zona e non superino l'altezza di 2,50 m. Nel caso di strutture parzialmente interrato, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a 0,80 m, la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Sottozone B₂ - Completamento esterno

Comprendono il tessuto urbano sviluppatosi intorno al nucleo antico del paese, già individuato nel previgente P.d.F., comprendente le sottozone B₂ e le sottozone B₃, queste ultime consolidate con analoghe caratterizzazioni tipologiche e con pari indici fondiari. Sono caratterizzate da edifici in prevalenza unifamiliari, isolati e con uno o due piani fuori terra.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei parametri urbanistici generali e delle prescrizioni particolari che seguono:

1. La **densità fondiaria** non può superare i 2,00 m³/m².
2. Gli edifici, se isolati nel lotto, devono rispettare i distacchi minimi di 5,00 m dall'asse della strada e dagli altri confini di lotto; comunque il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a 8,00 m. Possono anche essere arretrati rispetto al filo strada, a condizione che siano risolti architettonicamente tutti i prospetti: in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata a verde e/o parcheggi.

ART. 17

LE ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono classificate zone omogenee C le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

Articolazione delle zone C

- *zone C confermate*, nelle quali si mantengono le norme del previgente P.d.F.;
- *nuove zone C*, individuate dal presente piano per il soddisfacimento delle future esigenze

abitative del paese.

Interventi consentiti

Nelle zone omogenee C sono in generale consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 12.

In assenza di piano attuativo, possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 12.

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

1. L'edificazione è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo da approvare e convenzionare secondo le modalità previste dalla legge, che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree nella misura di 12 m² ogni 100 m³ di costruzione.
2. Il numero di abitanti insediabili viene dedotto assumendo il parametro di 100 m³/ab.
3. La superficie minima di intervento deve essere di 1,00 Ha senza soluzione di continuità.
4. Gli interventi urbanistici dovranno definire le aree destinate all'edificazione, quelle per il verde pubblico e i servizi primari, la viabilità e gli spazi per la sosta secondo il seguente criterio di ripartizione delle superfici:

• superficie fondiaria	58%
• verde pubblico	12%
• servizi	12%
• viabilità e sosta	18%.
5. Le volumetrie riferibili alla zona C sono così ripartite:

• residenza	70%
• servizi strettamente connessi con la residenza	20 %
• servizi pubblici	10 %.
6. Sono ammesse tipologie edilizie libere, purchè la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano. In caso di tipologie *in linea*, sono consentiti corpi di fabbrica con fronte non superiore a 100 m in linea e 12 m in direzione trasversale. In caso di tipologie *isolate*, sono consentiti corpi di fabbrica con fronte non superiore a 25 m complessivi, misurati su una proiezione parallela ai fronti stessi.
7. I piani attuativi dovranno individuare la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.
8. I distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto prospettante e in ogni caso non inferiori a 10,00 m.
9. La distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a 5,00 m.
10. E' fatto divieto di realizzare cortili chiusi, chiostrine e canne di ventilazione.
11. Per ogni edificio, nell'area di pertinenza, devono essere individuate idonee aree per parcheggi nella misura di 1,00 m² per ogni 10,00 m³.
12. Gli spazi di pertinenza non utilizzati devono essere sistemati a verde.
13. Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse, dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a 0,80 m. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

ART. 18*LE ZONE C CONFERMATE: SOTTOZONE C₁*

La definizione di zona C è mantenuta nelle zone così classificate dal P.d.F. previgente, con la seguente distinzione:

- zone C del previgente P.d.F. per le quali all'atto dell'adozione del P.U.C. lo strumento attuativo risulti perfezionato, anche se non completamente attuato: restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L.1150/1942). Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo. Le norme di attuazione del piano attuativo vengono recepite integralmente dalle presenti norme;
- zone C del previgente P.d.F. per le quali, all'atto dell'adozione del P.U.C., non risulti perfezionata alcuna lottizzazione convenzionata e di conseguenza non si siano esplicitamente definiti gli usi territoriali delle diverse zone e le relative cessioni: si confermano i seguenti parametri urbanistici:
 - l'indice territoriale non può superare 1,00 m³/m².
 - l'indice fondiario massimo è stabilito in 1,75 m³/m².
 - l'altezza massima dei fabbricati è di 10,50 m. Qualora vengano realizzati piani pilotis destinati al parcheggio, è consentita una maggiore altezza di 2,50 m.

ART. 19*LE NUOVE ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE: SOTTOZONA C₂*

Sono quelle di nuova identificazione nel territorio, necessarie al soddisfacimento delle future esigenze abitative del paese.

Devono essere osservati le prescrizioni generali ed i seguenti parametri urbanistici particolari:

- l'indice territoriale non può superare 0,50 m³/m²;
- il rapporto di copertura massimo è stabilito in 1/8 della superficie fondiaria;
- l'altezza massima dei fabbricati è di 7,00 m.

ART. 20*INTERVENTI DI EDILIZIA POPOLARE*

Nelle zone di espansione residenziale possono essere utilizzate aree per interventi di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. 18/04/1962, n. 167, i quali, nel rispetto delle norme generali relative alla zona, devono prevedere soluzioni unitarie. Gli interventi così definiti avranno valore di piano particolareggiato per la zona interessata.

ART. 21*LE ZONE D – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI*

Sono classificate zone omogenee D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Articolazione delle zone D

Le zone D sono così articolate:

- *zone D confermate*, già individuate dal previgente P.d.F. e riproposte con il presente piano;

- *nuove zone D*, che individuano aree in ampliamento di zone D preesistenti o superfici per nuovi insediamenti, per far fronte alle richieste provenienti da imprese operanti nel territorio;
- *zone D di fatto*, che individuano aree di fatto utilizzate per attività di piccola industria, artigianato e commercio.

Viene mantenuta la distinzione in sottozone del previgente P.d.F.:

1. *sottozone D₁*: per insediamenti di tipo Industriale-Commerciale;
2. *sottozone D₂*: per insediamenti di tipo Artigianale-Commerciale.

Interventi consentiti

Nelle zone omogenee D sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 12 delle presenti N.T.A..

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

1. L'edificazione e l'insediamento di attività artigianali, commerciali e industriali sono consentiti solo previo inquadramento in apposito piano di lottizzazione convenzionato ovvero Piano di zona per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex art. 27 della L. 22/10/1971, n. 865. Sono fatte salve le zone incluse in piani attuativi vigenti, per le quali hanno validità le relative norme, e le aree attualmente occupate da attività produttive che risultino dotate delle opere di urbanizzazione necessarie. In tale secondo caso potranno essere rilasciate, a giudizio del Sindaco, concessioni singole dirette per tutte quelle trasformazioni riguardanti modifica, integrazione ed ampliamento di strutture esistenti. Sarà invece richiesto piano attuativo nell'eventuale caso di trasformazione integrale ovvero riconversione complessiva, rispetto alla esistente utilizzazione, riguardante anche singole parti dell'intera area.
2. Dovrà essere assicurata integralmente la quantità minima, pari al 10% dell'intera superficie, di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nel rispetto dei rapporti di cui al D.A. 20/12/1983, n. 2266/U, la cui localizzazione dovrà essere tale da renderli effettivamente fruibili.
3. In aggiunta agli spazi pubblici di cui al comma precedente, anche in sede di rilascio della singola concessione, relativa ad ampliamento di volumi, dovrà essere riservata, per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento degli edifici di carattere commerciale e direzionale, la quantità minima di 80 m² da destinare ulteriormente a spazi pubblici e ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da utilizzare a parcheggio.
4. Gli spazi pubblici per servizi S individuati dagli strumenti attuativi, di cui ai commi precedenti, saranno soggetti alla relativa disciplina urbanistica ed edilizia di cui alle norme del P.U.C..
5. I piani attuativi dovranno prevedere apposite strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità di collegamento comunale, provinciale o statale non potendo, quest'ultima, essere assunta come supporto viario di smistamento interno dell'area interessata. La viabilità dovrà essere studiata in modo tale da consentire, oltre l'accesso diretto ai lotti, la corretta movimentazione dei mezzi in relazione al tipo di aziende che si dovranno insediare.
6. Dovrà, comunque e in ogni caso, essere garantita la sicurezza da pericoli o danni per la salute pubblica, in particolare modo nei centri abitati, derivabili da esalazioni di vapori, gas o altro, da scoli di acque reflue, rifiuti solidi e liquidi, rumori.
7. I piani attuativi e le successive richieste di concessione dovranno, inoltre, specificare con quali mezzi, impianti e sistemi si provvederà alla massima riduzione e massima dispersione di fumi, polveri, gas ed esalazioni pericolose o nocive; agli scarichi liquidi ed ai rifiuti solidi, i quali dovranno rispettare le prescrizioni di cui alle norme e regolamenti vigenti in materia.
8. E' comunque vietata la costruzione di abitazioni civili, con la sola esclusione di locali strettamente indispensabili per il personale di guardiania.
9. All'interno dei lotti edificabili le costruzioni dovranno sorgere isolate, con idonei spazi per la manovra e per la sosta degli automezzi che dovrà essere pari a 1,00 m² per ogni 7,00 m² di

superficie coperta utilizzata, sistemando ove possibile a verde le parti libere.

10. **Comparto minimo di intervento:** nei piani attuativi, ove non sia possibile estendere lo studio all'intero comparto, il comparto minimo di intervento è stabilito in 2,00 Ha, ovvero all'intero lotto di pertinenza delle aziende esistenti. I lotti edificabili dovranno avere una superficie minima di 1.000 m².
11. **Densità edilizia:** nell'edificazione dei fabbricati attinenti alle destinazioni di zona dovranno essere rispettate contemporaneamente le seguenti prescrizioni:
 - indice di fabbricabilità fondiario non superiore al limite massimo di 2,50 m³/m² con la sola possibilità di eccedere detto limite nei casi di ampliamento necessario per l'ammodernamento, il riordino, la riconversione degli impianti esistenti, e, comunque, subordinato a piano attuativo;
 - indice di copertura massimo realizzabile pari a 0,40 m²/m², con la sola esclusione dal computo di vasche, serbatoi e impianti tecnologici che non comportino volumetrie fuori terra;
 - rapporto massimo tra superfici utili coperte e superfici fondiarie pari a 0,40 m²/m² con la sola possibilità di deroga già prevista al punto 1.
12. **Limiti di altezza:** per i fabbricati adibiti alla trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti, dovrà essere rispettata l'altezza massima di 8,00 m con la sola eccezione per particolari impianti ed attrezzature per i quali sia dimostrata l'esigenza di altezze maggiori in relazione al loro funzionamento. La limitazione di altezza non si applica ai camini, ciminiere, antenne o altre infrastrutture tecnologiche per le quali siano dimostrate esigenze di altezze superiori al limite di cui sopra.
13. **Distacchi:** nell'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:
 - tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
 - dai confini laterali, salvo i casi in cui sia ammessa dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, dovrà essere assicurata una distanza pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 10,00 m;
 - dal ciglio delle strade di servizio, interne alle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a 10,00 m;
 - dovrà essere altresì assicurato il rispetto delle norme relative alle distanze minime da osservarsi a protezione del nastro stradale.
14. **Tipi edilizi:** i fabbricati dovranno sorgere, di massima, isolati nel lotto, con la possibilità di prevedere, in sede di piano attuativo, tipologie speciali, la cui realizzazione, oltre ad essere soggetta alle norme vigenti in materia riguardo alle pareti in comune, dovrà anche essere proposta come soluzione architettonica unitaria. Nel caso di costruzione in aderenza, eventuali arretramenti dei corpi di fabbrica rispetto al confine comune dovranno rispettare i distacchi previsti dal comma precedente.
15. **Recinzioni:** le recinzioni sul fronte strada e su spazi d'uso pubblico dovranno essere del tipo "a vista". Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne, si trovino nelle dirette pertinenze di curve, incroci, biforcazioni o diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale dovranno essere aumentati a norma di legge. Potranno essere consentite eccezioni e deroghe purchè strettamente connesse a caratteri peculiari delle lavorazioni dell'azienda insediata e, in questo caso, saranno motivate da disposizioni di legge vigenti.

ART. 22*STABILIMENTI INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE: SOTTOZONA D₃*

Si tratta di un'area di proprietà della Società Esplosivi Industriali S.p.A. e di un'ampia superficie ad essa confinante.

L'attività industriale esistente e qualunque intervento di modifica, integrazione, ampliamento della stessa è sottoposta alle prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. 9 maggio 2001 al fine di garantire i requisiti minimi di sicurezza per la popolazione e per le infrastrutture e un'adeguata protezione per gli elementi sensibili al danno ambientale.

Dovrà essere predisposto un elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" – R.I.R., che costituirà parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico, nel quale, previa identificazione degli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili, siano individuate le aree di danno e venga effettuata una valutazione della compatibilità territoriale ed ambientale dell'insediamento.

Lo svolgimento della predetta attività industriale è consentito in deroga alle limitazioni sull'uso del territorio proprie dell'ambito "2a" di tutela paesistica.

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

1. E' prescritta la predisposizione di un piano attuativo.
2. L'indice di edificabilità territoriale massimo consentito è pari a 0,20 m³/m².
3. E' prescritta una fascia minima di sicurezza di 100 m entro i confini della perimetrazione dell'area.

ART. 23*PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)*

Il P.U.C. recepisce integralmente il P.I.P. vigente. Le relative norme di attuazione sono allegate al presente piano.

ART. 24*LE ZONE E - AGRICOLE*

Comprende le 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.

Riferimenti normativi

Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole", emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

Finalità

Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione delle zone agricole nel Comune di Domusnovas, perseguendo le seguenti finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico, etc..
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in

- condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Domusnovas.

Attività consentite

Entro le zone agricole sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C..

Articolazione delle zone E

Le zone E sono articolate in sottozone, come di seguito specificato:

- *sottozona E₁*: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- *sottozona E₂*: aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- *sottozona E₅*: aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Interventi consentiti

Nelle zone omogenee E sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art. 12 delle presenti N.T.A..

La demolizione e successiva ricostruzione è consentita, con esclusione degli edifici soggetti a vincolo monumentale o artistico, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

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

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

- a) Entro il territorio del Comune di Domusnovas, nelle sottozone agricole sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

Sottozona E₁

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità: fino a 0,01 m³/m². La superficie minima di intervento è fissata in 1,00 Ha;

Sottozona E₂

- 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. Indice di edificabilità: fino a 0,20 m³/m²;
- fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati ai successivi art. 26 e 27;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 m³/m²;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 m³/m²;
- residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 m³/m²;

Sottozona E₅

- 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. Indice di edificabilità: fino a 0,05 m³/m²;

- fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati ai successivi art. 26 e 27;
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità: fino a 0,01 m³/m²;
 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 m³/m²;
 - residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,01 m³/m².
- b) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in 1,00 Ha, fatto salvo quanto previsto al successivo comma f). Per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici la superficie minima di intervento è stabilita in 0,50 Ha.
- c) Per le residenze, la cui realizzazione deve essere motivatamente collegata alla coltivazione dei fondi, la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita come segue:
- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: 1,00 Ha;
 - per colture arboree, da frutto, agrumi, vigneti e oliveti: 2,00 Ha;
 - per aziende zootecniche: 3,00 Ha
 - per seminativi e colture erbacee: 5,00 Ha.
- d) Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate e nelle aree di scavi minerari dismessi o di cava, è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.
- e) Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa costituita da:
1. certificato di iscrizione del richiedente nei ruoli previdenziali ai sensi della Legge 2 agosto 1990, n. 233 o iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura in qualità di imprenditore agricolo;
 2. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo che egli è un imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del codice civile, e dei familiari, ai sensi dell'art. 230 *bis* del codice civile, e che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo e a ciò necessarie;
 3. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo art. 26, comma 2.
 4. elaborati tecnici a firma di tecnico agrario abilitato (o, per quanto riguarda gli aspetti non agronomici, di altri tecnici abilitati, nei limiti delle competenze stabilite dai rispettivi ordinamenti professionali), comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 - 4.1 **relazione tecnica** contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
 - indicazioni catastali e proprietà;
 - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
 - inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
 - indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, etc..
 - descrizione delle modalità di smaltimento dei reflui;
 - adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, etc.);
 - *relazione agronomica*, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la

rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

- descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni da adottare per ridurre tali impatti;

4.2 elaborati di progetto contenenti:

- corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
- stralcio della tavola di zonizzazione;
- planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento;
- planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000);
- planimetria quotata degli interventi in scala uguale;
- eventuali disegni particolari delle opere;

4.3 schema di visualizzazione, come previsto al successivo art. 25, punto 4;

4.4 studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo art. 25, nel caso in cui l'intervento riguardi:

- fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi);
- impianti serricoli di dimensione superiore ai 5.000 m² di superficie coperta
- altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

- f) Per lo svolgimento delle attività agricole consentite è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere effettuata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:
- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;
 - il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
 - il rispetto delle norme di riferimento;
 - l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.
- g) Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi di balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.
- h) Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.
- i) Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m, per le strade comunali 15 m, per le strade provinciali 20 m, per le strade statali 30 m.
- j) Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza massima di 1,00 m e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno, non superiore a 2,50 m.

ART. 25*CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITÀ AGRO-AMBIENTALE*

Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 24, comma e), punto 4, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

1. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
2. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
3. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
4. *Schema di visualizzazione* destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
 - rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
 - nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
 - nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
5. previsione delle soluzioni per la riduzione degli impatti connessi allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti dall'insediamento;
6. descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

ART. 26*AGRITURISMO*

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 m³. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono

aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

ART. 27

TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 m³/m² incrementabile, con delibera del Consiglio Comunale, sino a 0,10 m³/m².

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3,00 Ha. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3,00 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3,00 Ha relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
- b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984, n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
- esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991, n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

ART. 28

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA E

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia 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 ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale.

Fabbricati ad uso residenziale

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- a) **altezza:** con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra minimo 3,00 m, massimo 3,50 m, per edifici a due piani fuori terra, minimo 6,00 m, massimo 6,50 m. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aree contigue. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2,70 m né maggiore di 3,80 m;
- b) **loggiati:** è consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani;
- c) **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia, etc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
- d) **sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 25° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (massimo 40 cm), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;
- e) **articolazione dei prospetti:** si prescrivono soluzioni che favoriscano partiture regolari, evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- f) **materiali di finitura (interni ed esterni):** si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre, etc.. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce), evitando prodotti a base

cemento.

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti

- La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione", ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche, etc..
 - Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno, quando possibile, prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
 - I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale
3. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).
 4. Nei casi ammessi, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.
 5. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

ART. 29

ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% 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.
6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
7. Ogni serra, purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85), nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

ART. 30*EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE*

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

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

2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade, 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 prescritti, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

ART. 31*SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DEI LIQUAMI*

Ferme restando le prescrizioni di cui al D. L.vo 152/99 e di cui al D. L.vo 258/2000 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le prescrizioni del D.A. Regionale Ambiente 21/01/97 n. 34, dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento delle acque; nel caso di nuovi interventi o di ristrutturazioni il sistema di smaltimento dovrà essere effettuato con impianto di fitodepurazione e riciclo completo dell'acqua per usi irrigui.

ART. 32*LE ZONE G – SERVIZI GENERALI*

Sono classificate zone omogenee G le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Articolazione delle zone G

Le zone G sono così articolate:

- *zone G confermate*, zone G di fatto presenti nel contesto urbano attuale;
- *nuove zone G*, di nuova individuazione nel contesto urbano;
- *zone G nelle aree di trasformazione*, individuate dal P.U.C. ed articolate in modo da assolvere unitariamente diverse funzioni specifiche.

Interventi consentiti

Nelle zone omogenee G sono in generale consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 12, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi

di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 12 delle presenti norme.

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

1. L'edificazione è subordinata, in linea generale, alla approvazione di un piano attuativo.
2. L'indice territoriale viene stabilito in sede di piano attuativo.
3. Il piano attuativo deve individuare la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento: i relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie.
4. Possono essere assentiti interventi di nuova costruzione con concessione diretta per singole opere con destinazione specifica, da realizzarsi in superfici circoscritte da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea o destinate a viabilità, senza soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea. L'opera dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona.
5. Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento. Di tali superfici almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio.
6. Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento.

ART. 33

ZONE G CONFERMATE

Comprendono strutture e/o fabbricati con specifica destinazione, per i quali valgono le norme che hanno presieduto alla loro formazione e sulla base delle quali è stato rilasciato il provvedimento amministrativo di competenza, norme che vengono assunte integralmente dal presente piano.

SOTTOZONA G₁ – Cimiteriale

In tale sottozona è consentita l'edificazione di fabbricati di carattere funerario.

L'utilizzo dell'area non è soggetto a predisposizione di piano attuativo.

SOTTOZONA G₂ – Impianto di depurazione

Comprende l'area all'interno della quale è stato realizzato l'impianto di depurazione dei reflui urbani.

L'utilizzo dell'area non è soggetto a predisposizione di piano attuativo.

SOTTOZONA G₃ – Impianto di sollevamento della rete di distribuzione dell'acqua potabile

Comprende l'area all'interno della quale è stato realizzato l'impianto di sollevamento.

L'utilizzo dell'area non è soggetta a predisposizione di piano attuativo.

SOTTOZONA G₄ – Impianti sportivi

Comprende aree attrezzate con impianti sportivi di iniziativa privata.

In tali sottozone è necessaria la predisposizione di un piano attuativo.

E' prescritto un indice territoriale massimo di 0,01 m³/m², con possibilità di incremento in sede di piano attuativo.

SOTTOZONA G₅ – Impianti di distribuzione carburante

Comprende aree attrezzate con impianti di distribuzione di carburante.

E' prescritto un indice territoriale massimo di 0,01 m³/m².

ART. 34*LE NUOVE ZONE G*

Comprendono aree prossime all'aggregato urbano che, in virtù della posizione e della contiguità con servizi e strutture preesistenti, si prestano alla localizzazione di ulteriori servizi utili a migliorare la qualità urbana.

SOTTOZONA G₆

E' un'area strettamente connessa con la viabilità principale in ingresso o in uscita dal paese, prossima al Mulino Ferraria e ad un impianto sportivo.

Gli interventi ammessi sono volti al recupero ed alla valorizzazione del Mulino Ferraria ed alla integrazione dell'impianto sportivo esistente.

Qualunque intervento è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- *destinazioni specifiche*: strutture di carattere culturale e museali; strutture per lo sport ed il tempo libero e relative attrezzature; esercizi pubblici (bar, ristoranti), esercizi commerciali.

ART. 35*LE ZONE G IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

Le zone G nelle aree di trasformazione riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, finalizzato alla soluzione delle grandi zone di parchi urbani e principalmente alla salvaguardia, ripristino e valorizzazione del patrimonio archeologico, minerario e naturalistico-ambientale e comunque tale da consentirne la piena fruizione con sensibili ricadute economiche sul territorio.

Queste zone sono pianificate ai sensi dell'art. 7 delle presenti norme.

SOTTOZONA G_{PI} – Parco ambientale integrato

Identifica gli ambiti di prevalente ripristino di valenze ambientali, suscettibili di valorizzazione della risorsa in integrazione con le iniziative di promozione turistica.

La qualifica di parco ambientale è resa esplicita dall'obbligo di conservare e/o ricostituire a verde (nelle forme del rimboschimento o del parco agricolo) almeno il 70% della superficie.

Destinazioni ammesse

Negli interventi di valorizzazione sono ammesse le seguenti destinazioni:

- *destinazioni specifiche*: parchi, strutture museali e culturali, strutture per lo svago, lo sport ed il tempo libero e relative attrezzature (piste ciclabili, percorsi vita, campi giochi ecc.), pubblici esercizi, servizi di assistenza, attrezzature commerciali specializzate e simili;
- *destinazioni integrative*: strutture residenziali anche permanenti in integrazione con le attrezzature di cui al comma precedente, centri di ricerca e di produzione informatica, sportelli per pubblici servizi;
- *destinazioni complementari*: strutture ricettive e centri per il benessere (fitness, beauty-farm, hotel, camping, ostelli della gioventù, residenze collettive, collegi, foresterie, bar, ristoranti, ecc.), e di valorizzazione economica della risorsa ambientale.

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

I parametri urbanistici di riferimento i seguenti:

- Indice di edificabilità territoriale 0,20 m³/m²
- Superficie libera dall'edificazione ≥ 70% SC

- Ripartizione della volumetria edificabile:
 - zona G 91%
 - zona C 9%
- Ripartizione della volumetria edificabile tra le diverse destinazioni:
 - destinazioni specifiche da localizzare in zona G 66%
 - destinazioni integrative da localizzare in zona C 9%
 - destinazioni complementari da localizzare in zona G 25%
- Ripartizione delle superfici:
 - zona G 70% SC
 - zona C 30% SC
- Valori limite edificazione in zona C:
 - indice territoriale $\leq 0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - indice fondiario $\leq 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - altezza 7,00 m
- Valori limite edificazione in zona G:
 - indice territoriale $\leq 0,76 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - altezza 10,50 m
- Cessioni:
 - standard zona C 15 m^2/ab
 - zona G: nella misura prevista dal punto 5 dell'art. 32.

Prescrizioni integrative

Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

SOTTOZONA G_{SC} – Parco attrezzato di salvaguardia con servizi e attrezzature

L'area, vigenti le norme del P.T.P. n.11 del Marganai, necessita di pianificazione particolareggiata di valenza ambientale, al fine di definire gli ambiti e le misure di salvaguardia e la perfetta integrazione con l'area di rispetto del Monumento Naturale delle Grotte di San Giovanni.

Al fine di una valorizzazione economica della risorsa ambiente l'area si presta ad essere dotata di servizi capaci di soddisfare esigenze sia di tipo scientifico, che turistico-ricettivo, che ricreativo.

Destinazioni ammesse

Negli interventi di valorizzazione sono ammesse le seguenti destinazioni:

- *destinazioni specifiche*: laboratori, centro di ricerca, osservatorio, strutture per lo svago, lo sport ed il tempo libero e relative attrezzature (piste ciclabili, percorsi vita, campi giochi ecc.);
- *destinazioni complementari*: strutture ricettive e centri per il benessere (fitness, beauty-farm, hotel, residences, camping, ostelli della gioventù, collegi, foresterie, bar, ristoranti ecc.).

Modalità di attuazione – Parametri urbanistici

I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

- Indice di edificabilità territoriale 0,065 m^3/m^2
- Superficie libera dall'edificazione $\geq 90\%$ SC
- Ripartizione della volumetria edificabile
 - Zona G 100%
- Ripartizione della volumetria edificabile tra le diverse destinazioni
 - Zona G 100%
- Ripartizione delle superfici
 - Zona G 100%
- Valori limite edificazione in zona G:
 - altezza $\leq 7,00 \text{ m}$

- Cessioni:
zona G: nella misura prevista dal punto 5 dell'art. 33.

Prescrizioni integrative

Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

La superficie di intervento ricadente in ambito n.1 di conservazione integrale è soggetta alle prescrizioni specifiche del P.T.P. n. 11 del "Marganai".

ART. 36

LE ZONE H - SALVAGUARDIA

Sono classificate zone omogenee H le parti del territorio non classificabili secondo i criteri stabiliti per le altre zone omogenee e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, come fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali di collegamento, fasce di rispetto fluviale, aree di rispetto cimiteriale.

Modalità di attuazione – parametri urbanistici

1. E' prescritto un indice territoriale massimo di 0,001 m³/m², con possibilità di deroga limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.
2. Per i fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato) dell'art. 12 delle presenti norme.
3. Gli indici volumetrici delle aree sottoposte a salvaguardia possono essere utilizzati nelle aree adiacenti della stessa proprietà.

Sottozona H₁ – Archeologica

Qualunque opera di trasformazione del suolo è subordinata alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica.

Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla valorizzazione storico-culturale del sito con predisposizione di un piano urbanistico coordinato da redigere in accordo con la Soprintendenza Archeologica. Detto piano avrà valore di piano di attuazione per la zona e dovrà definire tutte le norme per gli interventi edificatori.

Sottozona H₂ – Rispetto cimiteriale

Intorno all'area di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti entro un raggio di 50 m.

L'area deve essere utilizzata per verde e parcheggi.

Sottozona H₃ – Rispetto dell'impianto di depurazione

Si tratta di una fascia di rispetto di profondità pari a 25 m circostante l'area nella quale è ubicato l'impianto di depurazione delle acque reflue.

All'interno di tale fascia è vietata l'edificazione di nuove costruzioni e l'ampliamento degli edifici preesistenti.

Si prescrive l'impianto di alberi a grande sviluppo ed a fogliame persistente, con densità tale da costituire un'efficace barriera alla eventuale diffusione di sostanze pericolose o microrganismi patogeni. La barriera alberata avrà anche la funzione di garantire un corretto inserimento dell'impianto nell'ambiente circostante.

Sottozona H_m – Monumento naturale delle grotte di San Giovanni

E' un'area già riconosciuta di rilevante interesse naturalistico ed ambientale, nella quale è stato istituito il Monumento Naturale delle Grotte di San Giovanni con determinazione del Direttore

Generale dell'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente del 6 ottobre 1999, n. 2777.

L'area è sottoposta a tutte le norme contenute nella L.R. n. 31/89 ed alle prescrizioni particolari di cui alla succitata determinazione dell'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente, che il P.U.C. recepisce integralmente e considera allegata alle presenti norme.

Sottozona H_s – Ambito territoriale di conservazione integrale

Interessa la parte del territorio comunale ricadente in ambito n. 1 di conservazione integrale del P.T.P. n. 11 del “Marganai” nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi.

In tali aree, caratterizzate da eccezionale valenza, non sono ammesse alterazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione compatibile della risorsa.

Disciplina degli interventi su fabbricati, strutture, infrastrutture esistenti

E' prevista la possibilità di intervenire su fabbricati, strutture ed infrastrutture esistenti, prevalentemente connesse con attività minerarie dismesse, al fine del recupero, della valorizzazione e del riutilizzo ai fini specifici consentiti in tale ambito.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 12 delle presenti norme.

Qualunque intervento sull'esistente è subordinato al preventivo studio di compatibilità paesistico-ambientale da sottoporre agli organi di controllo preposti.

ART. 37

DIFESA DELLE ACQUE

Fasce di rispetto fluviale

Interessano tutti i corsi d'acqua, anche a carattere stagionale.

Lungo i corsi d'acqua, in una fascia di ampiezza pari a 150 m su ognuno dei due lati, sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- è consentita la normale attività agricola nel rispetto dell'equilibrio idro-geologico e dell'ecosistema fluviale;
- qualunque intervento, di nuova edificazione o sui fabbricati esistenti, deve essere sottoposto alla preventiva autorizzazione da parte dell'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione - Ufficio Tutela del Paesaggio.

Lungo la fascia di 10 m dalla sponda o piede esterno dell'argine è prescritto un vincolo di salvaguardia assoluto. All'interno di tale fascia devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'edificazione;
- è vietata la realizzazione di serre e altri manufatti, anche a carattere precario e/o temporaneo;
- è vietato realizzare nuove recinzioni che costituiscano ostacolo al regolare deflusso delle acque;
- è vietato effettuare qualunque trasformazione morfologica che possa limitare o impedire il regolare deflusso delle acque;
- è consentito effettuare le trasformazioni necessarie per la realizzazione di opere idriche, per l'attraversamento dei corsi d'acqua e per gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque;
- è consentito realizzare piazzali, parcheggi e viabilità, a condizione che le modalità costruttive consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
- è consentito realizzare interventi atti a garantire le condizioni necessarie per il corretto deflusso delle acque, anche nei corsi d'acqua minori.

Pozzi e sorgenti

1. Le aree di protezione dei pozzi e delle sorgenti si suddividono in:
 - zone di tutela assoluta;
 - zone di rispetto.
2. *Zona di tutela assoluta* - Deve essere adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche; ha un'estensione di raggio non inferiore a 10 m. L'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
3. *Zone di rispetto* - Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento di rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

4. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui al punto 3 curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.
5. Nelle zone di rispetto sono ammessi gli interventi previsti dalle singole norme di zona, ad esclusione delle attività elencate al punto 3 del presente articolo e previa predisposizione della relazione idrogeologica-geotecnica.
6. La captazione di nuove sorgenti e la realizzazione di pozzi per alimentazione di acquedotti ad uso potabile è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, da parte di un tecnico qualificato, che delimiti l'area di tutela assoluta circostante l'opera di presa o il pozzo e l'estensione della relativa area di rispetto. Tali dati dovranno essere comunicati al Comune al fine dell'eventuale modificazione della destinazione urbanistica dell'area.

ART. 38

FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A) Strade extraurbane principali;
- B) Strade extraurbane secondarie;
- C) Strade urbane di scorrimento;
- D) Strade urbane di quartiere;
- E) Strade locali.

Fasce di rispetto fuori dai centri abitati

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 40 m per le strade di tipo A;
 - b) 30 m per le strade di tipo B;
 - c) 20 m per le strade di tipo E, ad eccezione delle «strade vicinali»;
 - d) 10 m per le «strade vicinali» di tipo E.
3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 20 m per le strade di tipo A;
 - b) 10 m per le strade di tipo B.
4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5 m per le strade di tipo A;
 - b) 3 m per le strade di tipo B, E.
5. Per le strade di tipo E, nel caso di cui al terzo comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al settimo comma, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo».
9. Le prescrizioni contenute nel primo e ottavo comma non si applicano alle opere e colture preesistenti».

Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati al paragrafo che precede;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale precedentemente indicata in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 20 m per le strade di tipo C.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al primo comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 2 m per le strade di tipo C.
4. Per le altre strade, nei casi di cui al quarto comma, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

ART. 39

LE ZONE S – SPAZI PUBBLICI

Costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie e comprendono in particolare:

- *aree per l'istruzione (S₁):* asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- *aree per attrezzature di interesse comune (S₂):* religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, etc.;
- *aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (S₃),* effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- *aree per parcheggi pubblici (S₄).*

Il P.U.C. conferma le zone S individuate nel previgente P.d.F. e ne individua di nuove al fine di garantire la sussistenza del corretto rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici.

Interventi consentiti

Nelle aree classificate S sono in generale consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 12 delle presenti norme.

ART. 40

VIABILITÀ DI PIANO IN PREVISIONE

Viabilità del territorio

Per la viabilità principale si propongono sezioni stradali minime comprese di carreggiate, banchine, marciapiedi, cunette di 14,00 m.

Per la viabilità secondaria si propongono sezioni stradali minime di 9,00 m.

Per la viabilità secondaria di penetrazione si propongono sezioni stradali minime di 5,00 m.

Viabilità degli insediamenti

Per la viabilità primaria delle zone C e D sono previste sezioni stradali minime di 12,00 m; per la viabilità secondaria sezioni minime di 10,00 m.

TITOLO IV
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

ART. 41

DEFINIZIONI

a) Commercio all'ingrosso:

attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) Commercio al dettaglio:

attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

c) Superficie di vendita di un esercizio commerciale:

area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi;

d) Esercizi di vicinato (EV):

esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 m²;

e) Medie strutture di vendita (MSV):

esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 m²;

f) Grandi strutture di vendita:

esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);

g) Centro commerciale:

una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

h) Forme speciali di vendita al dettaglio:

- 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di aderenti a circoli privati, di soci di cooperative di consumo, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
- 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;

- 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
- 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alla MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo “Alimentare” e quelle di tipo “Non Alimentare”:

- sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare;
- tutte le altre sono convenzionalmente definite “Non Alimentari”. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al 20% della globale superficie di vendita e comunque non può essere maggiore di 300 m².

ART. 42

CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI

1. L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al successivo Art. 43.

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

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

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n. 426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data): qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie alimentare utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \quad \text{con:}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione;
- $NG_{ESERCIZIO}$ = numero di giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare. Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

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

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al punto 5);
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
 - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n. 426;
 - b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \quad \text{con:}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione;
- $NG_{ESERCIZIO}$ = numero di giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Sia nel caso 1. che nel caso 2., l'autorizzazione è dovuta subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

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

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

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

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

ART. 43

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

I criteri sono differenziati sulla base di:

- *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*;
- *zonizzazione prevista nello strumento urbanistico*.

I criteri definiscono la compatibilità tra:

- le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita);
- le caratteristiche urbanistico-insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione di strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui all'Art. 42);
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di

vendita alimentare e non alimentare.
Nella tabella che segue sono riepilogati i criteri in forma di “abaco delle compatibilità”.

ZONA B	$SV \leq 1500 \text{ m}^2$	ammissibili
	$SV > 1500 \text{ m}^2$	non ammissibili (vincolante)
ZONA C E ZONA F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
	$SV \leq 1500 \text{ m}^2$	ammissibili
	$SV > 1500 \text{ m}^2$	non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	$SV \leq 1500 \text{ m}^2$	ammissibili
	$SV > 1500 \text{ m}^2$	non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Non alimentari	
	$SV \leq 1500 \text{ m}^2$	ammissibili
$SV > 1500 \text{ m}^2$	non ammissibili (vincolante)	
ZONA D E ZONA G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
	$150 \text{ m}^2 \leq SV \leq 2500 \text{ m}^2$	ammissibili
	$SV > 2500 \text{ m}^2$	non ammissibili (vincolante)
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Alimentari	
	$SV \leq 1500 \text{ m}^2$	ammissibili
	$SV > 1500 \text{ m}^2$	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli e centri commerciali esclusivamente o prevalentemente Non alimen	
ammissibili		

In tutte le zone omogenee è consentita la realizzazione di *centri commerciali 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, purchè 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.

ART. 44

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, il Comune predispose contemporaneamente le fasi istruttorie dei due

procedimenti del settore edilizio e di quello commerciale.

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.

ART. 45

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per :

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazioni dovute” di cui all'Art. 42;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o delle proporzioni delle superfici di vendita tra alimentare e non alimentare;

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

I valori di minima dotazione di parcheggi sono definiti in modo differenziato per:

- *settore merceologico* (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste;
- *superficie di vendita* della struttura di vendita;
- *zona di insediamento*;

con riferimento a due parametri:

PA = numero di posti auto riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna e delle zone di manovra)

correlati tra loro (1 PA = 25 m² di SP).

Gli standard sono da considerarsi in aggiunta alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.

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. Le aree da riservare a parcheggio per la clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o di viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

1. Standard riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari

Si ricavano dall'abaco seguente che fornisce, per le diverse possibili combinazioni, l'area di parcheggio (SP) ed il numero di posti auto (PA) in funzione della superficie di vendita (SV).

SUPERFICI ALIMENTARI		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV ≤ 250m ²	Medie strutture di vendita con 250m ² < SV ≤ 1500m ²	Medie strutture di vendita con SV > 1500m ²	Grandi strutture di vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,12 SV e SP ≥ 3 SV			
Zone C ed F	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05 SV e SP ≥ 1,25 SV	PA ≥ 0,11 SV-15 e SP ≥ 2,75 SV-375	PA ≥ 0,1 SV e SP ≥ 2,5 SV		
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,04 SV e SP ≥ 1,00 SV	PA ≥ 0,112 SV-18 e SP ≥ 2,8 SV-450		
SUPERFICI NON ALIMENTARI		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita	
Zone C, D, F, G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,04 SV e SP ≥ 1 SV			
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,03 SV e SP ≥ 0,75 SV			

2. Standard riferiti a strutture di vendita miste alimentari e 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) – sono dati dalla formula

$$S = \frac{S_{ALIM} \times SV_{ALIM} + S_{NONALIM} \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOT}}$$

dove:

- S_{ALIM} = standard calcolato applicando le relazioni dell'abaco di cui al punto 1. che precede, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- $S_{NONALIM}$ = standard calcolato applicando le relazioni dell'abaco di cui al punto 1. che precede, 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 (è specificata la sola SV globale).*

Gli standard di parcheggio (S) da applicare - sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio – sono dati dalla formula

$$S = \frac{2 \times S_{ALIM} + S_{NONALIM}}{3}$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assumendo un rapporto convenzionale tra SV_{ALIM} e $SV_{NONALIM}$ pari a 2.

ART. 46

VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ

Sono previsti due distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

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

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114.

Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali

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

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

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di

vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita all'art. 45.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui all'art. 42);
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o delle proporzioni delle superfici di vendita tra alimentare e non alimentare.

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

Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale

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

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

Verifica di impatto trasportistico a livello di rete

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 Km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

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

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

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni monitorate.

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

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

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determini il livello di servizio corrispondente ad una situazione di "flusso instabile".

TITOLO V

VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA

ART. 47

Le valutazioni di fattibilità economica hanno la finalità di vagliare il quadro delle convenienze pubbliche e private dell'intervento di trasformazione urbanistica.

Esse si svolgono sulla base dei parametri seguenti:

- analisi dei costi;
- analisi dei prezzi;
- definizione dei tassi passivi ed attivi assumendo gli oneri derivanti dalla completa esposizione finanziaria;
- determinazione della distribuzione temporale dei costi e ricavi in base alle previsioni dell'andamento dell'investimento;
- definizione della soglia di accettabilità.

Le modalità di applicazione fanno riferimento alle procedure definite dalla L.R. 16/94 per i programmi integrati.

La predisposizione della verifica è a cura del proponente l'intervento sulla base delle indicazioni e specificazioni fornite dall'Amministrazione.

TITOLO VI

VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI

ART. 48

PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ E DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

La compatibilità ambientale viene introdotta nelle aree esterne al perimetro urbano nelle quali il P.U.C. prevede trasformazioni.

Tutti i piani attuativi rientranti nelle zone oggetto di trasformazione dovranno essere corredati da una valutazione d'impatto ambientale.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale ha lo scopo di verificare la compatibilità degli usi consentiti dalla normativa con la loro dislocazione sul territorio e con lo scenario paesistico del quale fanno parte.

Per determinare il complesso delle risorse geologico-ambientali rispetto alle quali misurare la compatibilità di un nuovo insediamento, si definiscono i seguenti elementi di valutazione:

- compatibilità col panorama paesistico;
- compatibilità in relazione al rapporto uomo-ambiente;
- acclività;
- compatibilità idrogeologica;
- compatibilità geologica;
- compatibilità con l'uso del suolo;
- compatibilità col clima.

La quantificazione della compatibilità dell'intervento di trasformazione viene effettuata in base ai seguenti parametri:

- **Alta** ove si abbia un basso impatto visivo, un'area compromessa o antropizzata, una acclività mediamente inferiore al 20 %, poca vulnerabilità della struttura idrogeologica con un ottimo drenaggio, una permeabilità superficiale ridotta e una orografia idonea, un'area non coltivata e non esposta ai venti dominanti da nord;
- **Media** ove si abbia un impatto visivo medio, un'area antropizzata, ma non compromessa, una acclività mediamente compresa tra il 20% ed il 30%, in cui non vi sia condizionamento tra l'intervento e la struttura idrogeologica con un buon drenaggio, una superficie priva di rischi geologici, un'area non coltivata e non esposta ai venti dominanti da est;
- **Bassa** ove si abbia un impatto visivo forte, un'area con elementi di elevato valore ambientale e naturalistico, una acclività mediamente superiore al 30%, con interferenza tra l'intervento e la struttura idrogeologica con uno scarso drenaggio, una superficie con fenomeni di dissesto e permeabilità elevata, un'area con coltivazioni speciali ed esposta ai venti dominanti.

Sulla base delle analisi sopra esposte e con le prescrizioni adottate l'attitudine alla trasformazione è da attribuirsi ad aree con grado di compatibilità da **Medio** ad **Alto**.

ART. 49

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE IN AMBITI DI VIGENZA DELLA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

Analisi dei valori naturalistici

L'analisi dovrà essere condotta sia con riferimento agli elementi fisici che biologici.

Per quanto concerne gli elementi fisici dovrà essere accertata l'esistenza di geotopi di rilevante interesse geologico-stratigrafico, geomorfologico o paleontologico.

Dovranno altresì essere qualificati quei geotopi ove sono presenti specie animali o vegetali o ecosistemi meritevoli di conservazione.

Per quanto riguarda l'identificazione di questi ultimi, si farà innanzitutto riferimento alle aree protette di cui alla L.R. 31/89.

Saranno altresì da identificare e valutare i lembi residui di aree naturali o seminaturali all'interno o all'intorno del tessuto urbano che possano essere suscettibili di riqualificazione e restauro ambientale.

L'analisi dovrà essere tesa alla caratterizzazione degli aspetti floristici, vegetazionali, e faunistici ed a valutare complessivamente la compatibilità degli interventi di Piano o di Progetto con la conservazione dei beni naturali presenti.

Analisi di impatto visivo e compatibilità paesaggistica

Criteria esemplificativi

L'analisi d'impatto visivo dovrà essere effettuata sulla base del progetto di massima o esecutivo dell'intervento, sia relativamente alle opere architettoniche ed ai manufatti che lo contraddistinguono, sia relativamente alle modificazioni ed alle sistemazioni ambientali che fisicamente ne fanno parte integrante.

L'analisi deve riguardare i caratteri dimensionali, formali, distributivi e quantitativi dell'intervento, gli aspetti cromatici e la valutazione delle condizioni d'adattamento o di contrasto con il paesaggio e l'ambiente circostante.

La descrizione dovrà anche indicare i correttivi di minimizzazione e di compensazione previsti per il contenimento dell'impatto visivo e ambientale nel suo complesso.

Sotto il profilo metodologico ed operativo si potrà procedere attraverso le seguenti fasi:

- a) Definizione e descrizione dell'ambito visivo del progetto ed analisi delle condizioni visuali esistenti;
- b) Identificazione delle vedute-chiave, ovvero significative o determinanti per la valutazione d'impatto;
- c) Simulazione degli effetti dell'intervento proposto nel paesaggio (impatti visuali), valutando anche le possibili alternative progettuali o di localizzazione;
- d) Definizione ed analisi degli impatti visuali nel paesaggio naturale ed umano;
- e) Descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare l'impatto (es. barriere o diaframmi, ecc.);
- f) L'accuratezza dell'analisi dovrà essere commisurata alla dimensione ed all'importanza dell'intervento ed alla sensibilità del sito oggetto dello stesso.

Elaborati cartografici

La definizione e la descrizione dello spazio visivo del progetto e l'analisi delle condizioni visuali dovrà avvenire mediante la redazione di una Carta dell'intervisibilità in scala adeguata, a partire dall'area d'intervento.

La Carta deve essere elaborata in base a dati plano-altimetrici ed a rilevamenti e controlli condotti per punti significativi o profili topografici, prescindendo dall'effetto di occlusione visiva della vegetazione e di eventuali strutture mobili esistenti, in modo da consentire una mappatura non legata a fattori stagionali, soggettivi o contingenti.

L'uso dell'elaboratore potrà recare un utile contributo alla redazione della Carta.

Per la definizione dei caratteri percettivi del paesaggio interessato dall'intervento dovrà essere

predisposta una *Carta delle unità di paesaggio* definite in base ai caratteri delle componenti naturali (geomorfologia, vegetazione, corpi idrici, ecc.) e/o umane (paesaggi costruiti) nella quale siano documentati:

- confini e margini delle unità di paesaggio;
- corpi idrici superficiali e reti di drenaggio;
- geotopi o biotopi di rilevante interesse;
- forme d'uso del suolo;
- beni d'interesse storico-artistico ed archeologico;
- architetture tipiche o tradizionali, contesti di archeologia industriale e rurale, ecc.;
- infrastrutture principali (viarie, ferroviarie, ecc.).

Parte di questi elementi potrà essere desunta da una rielaborazione appropriata e da un'integrazione dei dati della cartografia tematica annessa allo strumento urbanistico.

La definizione delle unità di paesaggio dovrà tener conto oltre che dei caratteri fisiografici (unità fisiografiche o geologico-morfologiche) e dei "sistemi ambientali" (naturali e umani), di cui alle diverse classificazioni scientifico-tecniche, anche dei caratteri di percezione visiva che il paesaggio offre in relazione agli interventi ed ai programmi da realizzare ed alle modalità di percezione possibili.

Queste ultime dovranno essere definite dalla *Carta delle condizioni visuali e percettive attuali* che costituisce uno strumento di sintesi di grande utilità sia nella fase di progettazione sia in quella di valutazione della compatibilità paesistica dell'intervento.

In tale carta dovranno essere indicati:

- la localizzazione dell'intervento;
- il limite dell'area d'intervisibilità e il raggio di visibilità in senso ettometrico o chilometrico in funzione della scala adottata;
- i "capisaldi" di riferimento paesaggistico, ovvero i punti di vista del luogo dell'intervento o dal luogo d'intervento particolarmente significativi;
- gli elementi "minori" del paesaggio significativi per l'esperienza visiva;
- le vedute principali ed i relativi angoli visuali;
- gli ostacoli visuali;
- i crinali fisici;
- le infrastrutture viarie e ferroviarie, le piazze, le vie, i percorsi significativi in relazione all'impatto visivo generato dall'intervento;
- i limiti delle aree edificate, di quelle con vegetazione, di quelle agricole o degli specchi d'acqua, etc..

Elaborati fotografici

Lo studio dovrà contenere una esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dell'ambiente con carta dei punti di vista e didascalie.

Simulazione e descrizione dell'impatto visivo

L'analisi degli impatti visuali sul paesaggio dovrà essere poi documentata da una specifica relazione di impatto visivo con specifici riferimenti agli elaborati sopra richiamati ed ad una simulazione dell'inserimento delle opere e dei manufatti di progetto nel sito bersaglio dell'intervento (*wire-frame, solid modelling*, ecc., dello stato iniziale e di quello che scaturisce dal nuovo insediamento). Tale simulazione dovrà essere predisposta mediante disegni, plastici, fotomontaggi o immagini virtuali computerizzate per rendere il più possibile realistico ed oggettivo l'effetto dell'intervento sulle unità di paesaggio interessate o sulle loro componenti.

Dall'insieme dei dati così analizzati si dovrà poi desumere una valutazione complessiva che consenta di fornire indicazioni sulla compatibilità dell'intervento in relazione alle caratteristiche del contesto naturale ed umano in cui si colloca.

Il giudizio dovrà essere relativo sia all'impatto visivo in sé, sia al contesto in cui andrà ad inserirsi, ed anche alla stessa capacità propria del paesaggio di schermare o assorbire (*visual absorption capability*) le modificazioni che si vogliono introdurre.

Nella relazione d'impatto visivo dovranno essere altresì valutati gli effetti delle eventuali alternative progettuali o di localizzazione e gli interventi di attenuazione o di minimizzazione previsti.

Il grado di compatibilità dovrà essere valutato in relazione al fattore sensibilità del paesaggio che potrà essere determinato facendo riferimento alle qualità naturali, agli elementi caratteristici del paesaggio storico ed agli elementi d'interesse storico - architettonico ed archeologico.

ART. 50

IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

L'analisi relativa al rischio idrogeologico dovrà essere effettuata con riferimento ai fenomeni di portanza dei terreni di fondazione, di instabilità dei versanti e di esondazione o ristagno idrico che possono arrecare danno alle persone, alle opere o alle infrastrutture.

In particolare l'analisi geologica comporterà la verifica e l'approfondimento dei quadri conoscitivi di macroscala e di microscala relativamente alle aree direttamente o indirettamente interessate dai piani o dagli interventi di trasformazione o di bonifica.

L'analisi, che si avvarrà di specifici elaborati cartografici tematici, (Carta geologica, Carta morfologica, Carta delle acclività, Carta del rischio, ecc.), dovrà essere tesa a valutare la fattibilità geologico-tecnica degli interventi di trasformazione proposti con riferimento ai contenuti del D.M. 11.3.88, e in particolare al punto "Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree" per mezzo di rilievi, indagini, prove.

Le indagini dovranno contenere la verifica delle eventuali situazioni di rischio che possono manifestarsi sia nelle fasi di realizzazione degli interventi o di costruzione delle opere sia nelle fasi di esercizio o di gestione.

Le metodologie da applicare nella redazione dello studio geologico-tecnico sono quelle dell'analisi geotecnica del terreno, avente un dettaglio tale da definire, per ciascun litotipo distinto nella cartografia, i parametri geotecnici e geomeccanici necessari a fornire, in maniera indicativa e di massima, il modello di comportamento meccanico del substrato geologico soggetto ad instabilità geomorfologica o ad intervento.

Le indagini devono in particolare accertare le condizioni di stabilità dei pendii tenuto conto anche di eventuali effetti dannosi conseguenti all'inserimento delle opere. Saranno anche da considerare gli eventuali fenomeni di subsidenza possibili nelle aree di riporto di materiali terrosi o conseguenti a modifiche del regime delle acque superficiali e profonde.

I risultati delle analisi dovranno essere contenuti oltre che in apposita cartografia (Carta geologico-tecnica, Carta delle acclività, Carta della permeabilità, Carta della stabilità dei versanti, del rischio di instabilità dei versanti o di esondazione) anche in una relazione geologico-tecnica il cui livello di approfondimento dovrà essere commisurato all'importanza dell'intervento da realizzare.

La relazione dovrà contenere l'illustrazione del programma d'indagine anche in motivato giudizio di affidabilità dei risultati ottenuti e di compatibilità dell'intervento previsto con le caratteristiche geologico-tecniche dell'area interessata.

Per le aree industriali dismesse da sottoporre ad interventi di bonifica o riqualificazione e trasformazione dovranno essere approfonditi gli aspetti legati alla presenza di possibili fenomeni di degrado e di contaminazione del suolo e delle acque, la loro ampiezza e la loro consistenza, e quelli conseguenti di decontaminazione e recupero ambientale. Per quanto riguarda questi ultimi

dovranno essere descritte le modalità e le tecniche di eventuale disinquinamento e bonifica e la relativa efficacia a cura di esperti di ingegneria ambientale.

TITOLO VII

BENI CULTURALI E PATRIMONIO MINERARIO DISMESSO

ART. 51

INTERVENTI SUI BENI CULTURALI

Le prescrizioni si applicano ai luoghi, ai siti urbani, agli edifici che, per le loro caratteristiche architettoniche, per la loro storia, per la loro collocazione, sono significativi per la conoscenza del paese e per i quali le norme di attuazione perseguono l'obiettivo della conservazione e della valorizzazione come espressione complessiva dell'identità culturale del paese.

A seguito dell'analisi sul patrimonio edilizio è stata definita una mappatura riguardante edifici e complessi edilizi che costituiscono un insieme di elevato livello qualitativo e di rilevante interesse architettonico, artistico, storico.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti in cui sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto diretto con le "emergenze" stesse.

Prescrizioni normative per gli interventi sui beni culturali

I riferimenti normativi per gli interventi sui Beni Culturali derivano dalla *"Guida ai Programmi di Sperimentazione. Interventi con finalità sperimentali Legge 457/78 art. 2 lett. f, Programmazione E.R.P. 1992-1995"*, pubblicata dal Ministero dei Lavori Pubblici nel mese di novembre del 1996 contenente i criteri generali di progettazione cui debbono attenersi gli interventi di recupero.

Per gli edifici in muratura vanno inoltre tenute presenti le *Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*.

Interventi sugli edifici da conservare

Negli interventi sugli edifici da conservare dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti misure finalizzate alla conservazione delle caratteristiche specifiche:

- salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica;
- rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;
- definizione del progetto, del relativo Capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con l'utilizzo di metodologie di lavoro commisurate al "vecchio", escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del "nuovo";
- necessità che ogni richiesta sia accompagnata da una accurata indagine diretta, ed, eventualmente, documentaria, nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione ed in profondità.

In particolare per quanto concerne le tecnologie costruttive e le tecniche di esecuzione l'intervento di recupero deve assicurare:

1. la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
2. il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiali e tecniche compatibili con la preesistenza (es. metodo del "cuci e scuci");
3. la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;
4. la conservazione degli intonaci originali esistenti;

5. la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione;
6. il mantenimento della giacitura dei solai sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio nella murature; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente;
7. la conservazione dei controsoffitti, anche voltati, nel rispetto della spazialità originaria;
8. la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

Consolidamento degli edifici in muratura

Il citato Decreto Ministeriale, al Titolo II - *Norme tecniche per il consolidamento degli edifici in muratura* - definisce l'ambito di applicazione della norma:

E' fatto obbligo di procedere al consolidamento a chiunque intenda:

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare variazioni di destinazione che comportino incrementi dei carichi originari superiori al 20%;
- effettuare interventi strutturali rivolti a trasformare l'edificio in un organismo edilizio diverso dal precedente;
- effettuare interventi strutturali rivolti ad eseguire opere e modifiche per rinnovare e sostituire parti strutturali dell'edificio, allorché detti interventi implicino sostanziali alterazioni del comportamento globale dell'edificio stesso;
- effettuare interventi strutturali rivolti a reintegrare l'organismo edilizio esistente nella sua funzionalità strutturale mediante un insieme sistematico di opere.

Indice

TITOLO I.....	1
NORME GENERALI.....	1
<i>ART. 1.</i>	1
Riferimenti normativi.....	1
<i>ART. 2.</i>	1
Validità ed efficacia del P.U.C.....	1
<i>ART. 3.</i>	1
Contenuti ed elaborati del P.U.C.....	1
<i>ART. 4.</i>	2
Struttura normativa.....	2
<i>ART. 5.</i>	2
Strumenti di gestione: il Quadro dei Programmi.....	2
<i>ART. 6.</i>	2
Strumenti di attuazione.....	2
<i>ART. 7.</i>	3
Intervento coordinato.....	3
<i>ART. 8.</i>	4
Piani particolareggiati della qualità – Comparti edificatori.....	4
<i>ART. 9.</i>	4
Definizioni generali delle destinazioni d'uso.....	4
Abitazioni.....	4
Pubblici esercizi.....	4
Attività commerciali all'ingrosso.....	4
Centri commerciali integrati.....	4
Parco urbano e territoriale.....	5
Attrezzature per l'istruzione superiore.....	5
Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali.....	5
Impianti tecnici di scala urbana.....	5
Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani.....	5
Attrezzature socio-sanitarie.....	5
Locali per lo spettacolo e lo svago.....	5
Attrezzature culturali.....	5
Parcheggi attrezzati di uso pubblico.....	5
Cimiteri.....	6
Distributori di carburante.....	6
Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico.....	6
Uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico.....	6
Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato.....	6
Studi professionali.....	6
Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero.....	6
Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi.....	6
Fiere e mostre.....	6
Artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali.....	7
Artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali.....	7
Usi assimilabili per analogia.....	7
Parcheggi pertinenziali.....	7
<i>ART. 10.</i>	7
Destinazione degli immobili nelle zone residenziali (zone omogenee B, C).....	7
<i>ART. 11.</i>	8
Rapporti tra spazi destinati ad attività non residenziali e spazi di uso pubblico.....	8
<i>ART. 12.</i>	8
Definizione degli interventi.....	8
TITOLO II.....	9
L'USO DEI SUOLI SECONDO IL P.T.P. N. 11 DEL "MARGANAI".....	9
<i>ART. 13.</i>	9
Ambiti territoriali di efficacia del P.T.P.....	9
Ambiti di grado "1".....	9

Ambiti di grado “2a”.....	9
TITOLO III.....	10
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.....	10
ART. 14.....	10
Criteri per la suddivisione in zone omogenee.....	10
ART. 15.....	10
Le zone B.....	10
Articolazione delle zone B.....	10
Interventi consentiti.....	11
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	11
ART. 16.....	11
Le zone B confermate: sottozona B1, B2.....	11
Sottozona B1 - Completamento interno.....	11
Sottozona B2 - Completamento esterno.....	12
ART. 17.....	12
Le zone C di espansione residenziale.....	12
Articolazione delle zone C.....	12
Interventi consentiti.....	13
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	13
ART. 18.....	14
Le zone C confermate: sottozona C1.....	14
ART. 19.....	14
Le nuove zone di espansione residenziale: sottozona C2.....	14
ART. 20.....	14
Interventi di edilizia popolare.....	14
ART. 21.....	14
Le zone D – Industriali, artigianali e commerciali.....	14
Articolazione delle zone D.....	14
Interventi consentiti.....	15
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	15
ART. 22.....	17
Stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante: sottozona D3.....	17
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	17
ART. 23.....	17
Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.).....	17
ART. 24.....	17
Le zone E - Agricole.....	17
Riferimenti normativi.....	17
Finalità.....	17
Attività consentite.....	18
Articolazione delle zone E.....	18
Interventi consentiti.....	18
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	18
Sottozona E1.....	18
Sottozona E2.....	18
Sottozona E5.....	18
ART. 25.....	21
Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale.....	21
ART. 26.....	21
Agriturismo.....	21
ART. 27.....	22
Turismo rurale.....	22
ART. 28.....	23
Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi in zona E.....	23
Fabbricati ad uso residenziale.....	23
Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti.....	24
ART. 29.....	24
Annessi rustici e altri insediamenti produttivi.....	24
ART. 30.....	25
Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.....	25
ART. 31.....	25

Smaltimento dei reflui e spandimento dei liquami.....	25
<i>ART. 32.</i>	25
Le zone G – Servizi generali.....	25
Articolazione delle zone G.....	25
Interventi consentiti.....	25
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	26
<i>ART. 33.</i>	26
Zone G confermate.....	26
<i>ART. 34.</i>	27
Le nuove zone G.....	27
SOTTOZONA G6.....	27
Destinazioni ammesse.....	27
<i>ART. 35.</i>	27
Le zone G in ambiti di trasformazione.....	27
SOTTOZONA GPI – Parco ambientale integrato.....	27
Destinazioni ammesse.....	27
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	27
Prescrizioni integrative.....	28
SOTTOZONA GSC – Parco attrezzato di salvaguardia con servizi e attrezzature.....	28
Destinazioni ammesse.....	28
Modalità di attuazione – Parametri urbanistici.....	28
Prescrizioni integrative.....	29
<i>ART. 36.</i>	29
Le zone H - Salvaguardia.....	29
Modalità di attuazione – parametri urbanistici.....	29
Sottozona H1 – Archeologica.....	29
Sottozona H2 – Rispetto cimiteriale.....	29
Sottozona H3 – Rispetto dell'impianto di depurazione.....	29
Sottozona Hm – Monumento naturale delle grotte di San Giovanni.....	29
Sottozona Hs – Ambito territoriale di conservazione integrale.....	30
Disciplina degli interventi su fabbricati, strutture, infrastrutture esistenti.....	30
<i>ART. 37.</i>	30
Difesa delle acque.....	30
Fasce di rispetto fluviale.....	30
Pozzi e sorgenti.....	31
<i>ART. 38.</i>	31
Fasce di rispetto stradale.....	31
Fasce di rispetto fuori dai centri abitati.....	32
Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati.....	32
Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.....	33
<i>ART. 39.</i>	33
Le zone S – Spazi pubblici.....	33
Interventi consentiti.....	33
<i>ART. 40.</i>	33
Viabilità di piano in previsione.....	33
Viabilità del territorio.....	33
Viabilità degli insediamenti.....	34
TITOLO IV.....	35
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA.....	35
RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE.....	35
<i>ART. 41.</i>	35
Definizioni.....	35
a) Commercio all'ingrosso:.....	35
b) Commercio al dettaglio:.....	35
c) Superficie di vendita di un esercizio commerciale:.....	35
d) Esercizi di vicinato (EV):.....	35
e) Medie strutture di vendita (MSV):.....	35
f) Grandi strutture di vendita:.....	35
g) Centro commerciale:.....	35
h) Forme speciali di vendita al dettaglio:.....	35
<i>ART. 42.</i>	36
Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti.....	36

<i>ART. 43</i>	37
Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.....	37
<i>ART. 44</i>	38
Concessioni.....	38
<i>ART. 45</i>	39
Dotazione di parcheggi pertinenziali.....	39
1. Standard riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari.....	39
2. Standard riferiti a strutture di vendita miste alimentari e non alimentari.....	40
<i>ART. 46</i>	40
Verifica delle condizioni di compatibilità.....	40
Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.....	40
Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.....	41
Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.....	41
TITOLO V	42
VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA.....	42
<i>ART. 47</i>	42
TITOLO VI	43
VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI.....	43
<i>ART. 48</i>	43
Procedure e parametri di controllo della qualità e della compatibilità ambientale.....	43
<i>ART. 49</i>	43
Prescrizioni particolari per le verifiche di impatto ambientale in ambiti di vigenza della pianificazione paesistica.....	43
Analisi dei valori naturalistici.....	44
Analisi di impatto visivo e compatibilità paesaggistica.....	44
Criteri esemplificativi.....	44
Elaborati cartografici.....	44
Elaborati fotografici.....	45
Simulazione e descrizione dell'impatto visivo.....	45
<i>ART. 50</i>	46
Il rischio idrogeologico.....	46
TITOLO VII	48
BENI CULTURALI E PATRIMONIO MINERARIO DISMESSO.....	48
<i>ART. 51</i>	48
Interventi sui beni culturali.....	48
Prescrizioni normative per gli interventi sui beni culturali.....	48
Interventi sugli edifici da conservare.....	48
Consolidamento degli edifici in muratura.....	49