

## **INDICE**

<i>PARTE I - GENERALE</i> .....	4
<i>Articolo 1 - VALIDITA' DELLE NORME</i> .....	4
<i>Articolo 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE</i> .....	4
<i>Articolo 3 - ATTUAZIONE</i> .....	4
<i>Articolo 4 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI</i> .....	4
<i>Articolo 5 - NORME E PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE</i> .....	7
<i>PARTE II - ZONIZZAZIONE</i> .....	9
<i>Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</i> .....	9
<i>Articolo 7 - ZONA A - CENTRO STORICO</i> .....	10
<i>Articolo 8 - SOTTOZONA B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO</i> .....	11
<i>Articolo 9 - SOTTOZONA B2 E B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO</i>	15
<i>Articolo 10 - SOTTOZONA C1 - ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE</i> .....	19
<i>Articolo 11 - SOTTOZONA C2 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE LOTTIZZATA</i> .....	21
<i>Articolo 12 - SOTTOZONA C3 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE</i> .....	24
<i>Articolo 13 - SOTTOZONA C4 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE</i> .....	27
<i>Articolo 14 - SOTTOZONA D1 - ZONA DI NUOVI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI</i> .....	30
<i>Articolo 15 - SOTTOZONA D2 - ZONA ARTIGIANALE "URBANA"</i>	32
<i>Articolo 16 - SOTTOZONA D3 - ZONA PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE E DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI DI CAVA</i> .....	35
<i>Articolo 17 - SOTTOZONA D4 - ZONA ARTIGIANALE "EXTRA URBANA"</i> .....	35
<i>Articolo 18 - SOTTOZONA D5 - ZONA ARTIGIANALE "DEPOSITO CARBURANTI"</i> .....	38

<i>Articolo 19 - ZONA E - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE AGRICOLE</i> .....	38
<i>Articolo 20 - SOTTOZONA E2a - AREE A MAGGIORE SUSCETTIVITA' D'USO</i> .....	43
<i>Articolo 21 - SOTTOZONA E2b - AREE A MEDIA SUSCETTIVITA' D'USO</i> .....	44
<i>Articolo 22 - SOTTOZONA E2c E E2d - AREE A MINORE SUSCETTIVITA' D'USO</i> .....	44
<i>Articolo 23 - ZONA G1 - ZONA PER SERVIZI GENERALI</i> .....	46
<i>Articolo 24 - ZONA G2 - ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</i> .....	48
<i>Articolo 25 - ZONA H1 - ZONA DI SALVAGUARDIA</i> .....	49
<i>Articolo 26 - SOTTOZONA H2 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE</i> .....	49
<i>Articolo 27 - ZONE S - SPAZI PUBBLICI PER SERVIZI</i> .....	49
<i>Articolo 28 - AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICO</i> .....	50
<i>Articolo 29 - FASCIA DI RISPETTO DEI FIUMI E DEI CORSI D'ACQUA</i> .....	50
<i>Articolo 30 - FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA</i> .....	50
<i>Articolo 31 - FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE</i> .....	51
<i>Articolo 32 - VIABILITA'</i> .....	51

Formattato

Formattato

## ***PARTE I - GENERALE***

### ***Articolo 1 - VALIDITA' DELLE NORME***

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Pabillonis per quanto si riferisce all'edificazione nell'aggregato urbano e nel territorio, definendo per le diverse zone omogenee le norme per la loro utilizzazione. Indicando inoltre delle prescrizioni per la viabilità e alcune speciali destinazioni d'uso nel territorio comunale, nell'ambito della L. 1150/42 e successive modifiche, della L. 10/77, nonché della L.R. 45/89, del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20/12/83 e del D.P.G.R. 03/08/94, n. 228.

### ***Articolo 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE***

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune di Pabillonis.

Le zone previste sono riportate nelle planimetrie, redatte alla scala 1:2.000 per il centro abitato e alla scala 1:10.000 per il restante territorio comunale.

### ***Articolo 3 - ATTUAZIONE***

Il Piano Urbanistico Comunale consente:

1. l'esecuzione degli strumenti di attuazione del PUC secondo le procedure previste dall'art. 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45;
2. l'applicazione di vincoli su determinate aree o beni;

### ***Articolo 4 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI***

E' vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio senza la preventiva approvazione del Comune, che la concede solo nel caso in cui il piano sottoposto non sia in contrasto con i criteri di massima da esso adottati per l'ulteriore sviluppo dell'abitato e solo quando la ditta lottizzante assume con convenzione gli oneri derivanti dalle opere di urbanizzazione primaria e quota parte di urbanizzazione secondaria e le realizza secondo quanto disposto dalla vigente legislazione.

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nei relativi articoli. Può tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche in casi in cui le superfici non raggiungano i minimi previsti per la zona (5.000 mq), quando esiste una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zone, con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria. Potranno tuttavia essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano già parzialmente urbanizzate e pressoché sature di costruzioni recenti;
- c) inquadrarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1. relazione illustrativa con il calcolo degli standards urbanistici e la previsione delle opere di urbanizzazione;
- 2. stralcio del Piano Urbanistico Comunale, da cui risulti l'inserimento della zona nel territorio comunale;
- 3. piano catastale, contenente:
  - a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanze di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- 4. zonizzazione e viabilità, da cui risulti la distinzione di quest'ultima nelle sue componenti principali e secondarie, l'individuazione delle zone residenziali, di quelle destinate a verde e di quelle destinate a servizi collettivi, che vi devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza in scala 1:1.000;

5. planovolumetrici e curve di livello del terreno, con le indicazioni delle dimensioni dei singoli edifici, dei distacchi e della larghezza delle strade in scala 1:1.000;
6. tipi edilizi in scala 1:200;
7. relazione geologica e geotecnica, ai sensi del D.M. 11/03/88;
8. progetti di massima delle reti stradali, idriche, fognarie, elettriche e di illuminazione pubblica;
9. schema di convenzione.

L'approvazione dei progetti di nuove costruzioni é subordinata alla stipulazione di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

1. la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisata dall'art. 4 della legge 29/09/1964 n°847, (strade residenziali, spazi sosta e parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica e pubblica illuminazione), nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, centri sociali, mercati, ecc.);
2. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi (condotte fognarie e adduzione idrica, linee elettriche, attrezzature viarie e di collegamento con il centro abitato). La quota è determinata dall'entità e dalle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, ed è facoltà della Giunta Comunale fissarne il valore in sede di esame della convenzione. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione dovrà essere corrisposto come appresso: il 50% all'atto del rilascio della concessione, il 25% entro un anno dalla concessione e il restante 25% a ultimazione dei lavori. Nel caso in cui non vengano effettuati i pagamenti suddetti nei termini previsti dovranno essere corrisposti, all'amministrazione, gli interessi calcolati in base al tasso ufficiale di sconto;
3. termini, non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente punto;
4. garanzie in ragione del valore delle opere da realizzare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Tali garanzie saranno costituite da depositi cauzionali e fideiussioni bancarie o da depositarsi presso la tesoreria del Comune. La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nei modi e forme di legge,

l'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;

5. il rilascio delle Concessioni Edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla realizzazione, nell'intera lottizzazione, della rete idrica e della rete fognaria (acque bianche e acque nere) e al relativo collaudo;
6. i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:
  - rete idrica e rete fognaria da realizzarsi entro un anno dalla stipula della convenzione;
  - rete di illuminazione pubblica e viabilità da realizzarsi entro tre anni dalla stipula della convenzione;
  - urbanizzazioni secondarie da realizzarsi entro quattro anni dalla stipula della convenzione.

#### ***Articolo 5 - NORME E PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE***

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica territoriale ricadenti nel territorio comunale, devono essere sottoposti a una valutazione delle compatibilità ambientali.

Lo scenario proposto dalla normativa vigente presuppone, come riferimento fondamentale per lo "Studio delle compatibilità ambientali", il confronto tra gli "usi consolidati" che coincideranno di norma con i paesaggi "storici" e "contemporanei" e gli "utilizzi possibili e pertinenti", intesi come riconoscimento dei caratteri, delle potenzialità e delle vocazioni di ogni singolo ambito territoriale.

La valutazione della compatibilità ambientale dovrà essere basata sulla previsione dei cambiamenti della qualità ambientale risultanti dall'azione proposta, previsione ottenuta valutando gli effetti ambientali su una base comune con i costi e i benefici economici.

Introdurre le procedure di valutazione della compatibilità ambientale nei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale significa:

- predisporre un sistema informativo per la raccolta, la selezione e la verifica delle informazioni relative alla realtà ambientale, considerata nella sua dinamica evolutiva;
- utilizzare metodi di analisi in grado di integrare una lettura dei fattori che costituiscono l'ambiente con quelli che costituiscono il piano o il progetto;

- utilizzare uno o più sistemi di valutazione in grado di confrontare le ipotesi alternative possibili, compresa l'opzione zero;
- rendere trasparenti i meccanismi della decisione attraverso la promozione e la qualificazione della partecipazione;
- allestire strumenti di monitoraggio, qualora la trasformazione indotta dal progetto lo renda necessario, per la verifica di efficacia della procedura e delle eventuali forme di mitigazione adottate.

## **PARTE II - ZONIZZAZIONE**

### **Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, secondo i tipi e le nomenclature indicati nel Decreto Ass. EE.LL. 20/12/1983 n. 2266/U, allo scopo di differenziare le norme urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi dello sviluppo urbanistico del Comune.

Il centro abitato e il territorio del Comune di Pabillonis sono suddivisi nelle seguenti zone e sottozone omogenee:

**ZONA A** - Centro storico (dotata di P.P.).

**ZONA B** - Zona di completamento residenziale:

**Sottozona B1;**

**Sottozona B2;**

**Sottozona B3.**

**ZONA C** - Zona di espansione residenziale:

**Sottozona C1** – (dotata di P.E.E.P.);

**Sottozona C2** – (dotata di P. di L.);

**Sottozona C3;**

**Sottozona C4.**

**ZONA D** - Zona artigianale e commerciale:

**Sottozona D1** – nuovi insediamenti artigianali e commerciali (dotata di P.I.P.);

**Sottozona D2** – urbana;

**Sottozona D3** – attività estrattive e di trasformazione dei prodotti di cava;

**Sottozona D4** – extra urbana;

**Sottozona D5** – deposito carburanti;

**ZONA E** - Zona agricola:

**Sottozona E2a** – aree a maggiore suscettività d'uso;

**Sottozona E2b** – aree a media suscettività d'uso;

**Sottozona E2c** – aree a minore suscettività d'uso;

**Sottozona E2d – aree a minore suscettività d’uso**~~**E4 – aree utilizzate per l’organizzazione di centri rurali.**~~

**ZONA G** - Zona di servizi generali.

**Sottozona G1** – zona di servizi generali;

**Sottozona G2** – zona per attrezzature tecnologiche;

**ZONA H** - Zona di salvaguardia:

**Sottozona H1** – zona di salvaguardia.

**Sottozona ~~H1~~H2** – rispetto cimiteriale.

**ZONA S** - Spazi pubblici per servizi:

**Sottozona S1** – aree per l’istruzione;

**Sottozona S2** – aree per attrezzature di interesse comune;

**Sottozona S3** – aree per verde pubblico attrezzato e sport;

**Sottozona S4** – aree per parcheggi pubblici.

#### **Articolo 7 - ZONA A - CENTRO STORICO**

E’ la parte di territorio interessata da un’agglomerazione urbana che riveste carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale.

Gli interventi ammissibili sugli edifici compresi nella zona A sono descritti nel “Piano Particolareggiato” vigente.

Decorso il termine stabilito per l’esecuzione del Piano Particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. In questo caso gli interventi ammissibili per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono, così come definiti dall’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

In tale zona è consentita l’apertura, il trasferimento e l’ampliamento (compresi i casi di “autorizzazioni dovute”) esclusivamente di:

*Esercizi di Vicinato*, con una superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi singoli esclusivamente alimentari, e con una superficie di vendita massima pari a 150 mq per gli esercizi singoli non alimentari e misti; per gli esercizi di vicinato non sono richieste dotazioni di parcheggi per la clientela;

*Medie Strutture di Vendita*, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, esclusivamente non alimentari con una superficie di vendita massima pari a 1.500 mq, al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq, realizzate solamente in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti; per tali strutture di vendita non sono richieste dotazioni di parcheggi per la clientela nelle zone pedonali o a traffico limitato mentre in tutti gli altri casi  $PA \geq 0,02 \times SV$  e  $SP \geq 0,5 \times SV$ .

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### ***Articolo 8 - SOTTOZONA B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO***

Interessa gli isolati del vecchio centro abitato a tessitura urbana già definita, in cui gli edifici di recente costruzione si sono sostituiti ai più antichi, mantenendo pressoché inalterata la tessitura urbana.

La destinazione della zona è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.; sono ammesse pure le attività commerciali nei limiti fissati dai piani di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita e le attività artigianali, che non siano pericolose, nocive o moleste, o creino intralci alla circolazione.

Gli interventi sui fabbricati sono rivolti alla loro trasformazione mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche attraverso demolizione e

ricostruzione ma sempre nel rispetto degli elementi architettonici e tipomorfologici.

E' richiesto, come principio generale, il mantenimento o il ripristino della coerenza formale delle unità oggetto degli interventi con l'ambiente tradizionale di contorno (ricomposizione delle facciate, altezze dei corpi di fabbrica, distacchi, uso dei materiali) sia per le ristrutturazioni che per le ricostruzioni o nuove costruzioni. L'intervento deve essere accompagnato da uno studio che mostri la coerenza formale con gli altri edifici esistenti nella zona per quanto riguarda volumetrie, altezze, distacchi, sistemazione e allineamento di facciate e uso dei materiali.

Nelle ricostruzioni in aree in cui siano presenti edifici di particolare valenza storica, l'altezza dei piani e i livelli di imposta del piano terra devono essere conformi a quelli preesistenti, con eventuale adeguamento agli edifici adiacenti aventi carattere ambientale.

Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.

Nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici o delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione. Tali aree per i parcheggi possono essere reperite in lotti di terreno non contigui a quelli delle costruzioni, ma che siano localizzati a una distanza non superiore a 100 m dalle costruzioni medesime.

Nelle aree di pertinenza degli immobili destinati ad attività commerciali devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 5,00 mc di costruzione.

#### **Parametri edilizi:**

##### Ristrutturazioni generali e risanamenti con ampliamento:

**indice fabbricabilità fondiaria** = volume preesistente (+20% se il preesistente è inferiore a 3 mc/mq, e in ogni caso fino a un massimo di 3 mc/mq)

**rapporto di copertura** = preesistente (+20% se il preesistente è inferiore a 1/2, e in ogni caso fino a un massimo di 1/2)

##### Nuove costruzioni e ricostruzioni:

**indice fabbricabilità fondiaria** = 3 mc/mq

**rapporto di copertura** = 3/5

**altezza** = l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza delle strade che fronteggiano, né il valore assoluto di m 11,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

**distanze** = 8,00 m fra pareti finestrate degli edifici e 4,00 m la distanza dai confini. E' ammessa la costruzione in aderenza. Nell'ipotesi di pareti cieche la distanza può essere ridotta a 4,00 m. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

*Esercizi di Vicinato*, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq; per gli esercizi di vicinato non sono richieste dotazioni di parcheggi per la clientela;

*Medie Strutture di Vendita*, alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per le medie strutture di vendita è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $SV \leq 250$  mq si ha  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
  - o  $SV > 250$  mq si ha  $PA \geq 0,11 \times SV - 15$  e  $SP \geq 2,75 \times SV - 375$ ;
- Superfici non alimentari

- $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- $SV_{ALIMENTARI} \leq 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

- $SV_{ALIMENTARI} > 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM} - 375) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con

un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### ***Articolo 9 - SOTTOZONA B2 E B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO***

Sono le parti recenti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate, esterne al vecchio nucleo urbano.

In questa zona è consentita la costruzione, demolizione e ricostruzione per singola Concessione Edilizia.

La destinazione della zona è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.; sono ammesse pure le attività commerciali nei limiti fissati dai piani di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita e le attività artigianali, che non siano pericolose, nocive o moleste, o creino intralci alla circolazione.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa, e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.

I cortili dovranno avere dimensioni minime pari a m 4,00; nonché superficie minima pari ad 1/10 della somma delle superfici verticali che li circondano.

Nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici o delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione. Tali aree per i parcheggi possono essere reperite in lotti di terreno non contigui a quelli delle costruzioni, ma che siano localizzati a una distanza non superiore a 100 m dalle costruzioni medesime.

Nelle aree di pertinenza degli immobili destinati ad attività commerciali devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 5,00 mc di costruzione.

**Parametri edilizi:**

*indice fabbricabilità fondiaria* = 3 mc/mq per la sottozona B2

2 mc/mq per la sottozona B3

*rapporto di copertura* =  $\frac{1}{2}$

*altezza* = l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano, né il valore assoluto di metri 11,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

*distanze* = 8,00 m fra pareti finestrate degli edifici e 4,00 m la distanza dai confini. E' ammessa la costruzione in aderenza. Nell'ipotesi di pareti cieche la distanza può essere ridotta a 4,00 m. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

*Esercizi di Vicinato*, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq; per gli esercizi di vicinato non sono richieste dotazioni di parcheggi per la clientela;

*Medie Strutture di Vendita*, alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per le medie strutture di vendita è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $SV \leq 250$  mq si ha  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
  - o  $SV > 250$  mq si ha  $PA \geq 0,11 \times SV - 15$  e  $SP \geq 2,75 \times SV - 375$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)
  - o  $SV_{ALIMENTARI} \leq 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

- o  $SV_{ALIMENTARI} > 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM} - 375) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### SOTTOZONA B4 – ZONA RESIDENZIALE RURALE

La destinazione urbanistica della zona B è strettamente residenziale. In tale zona sono consentiti gli interventi edilizi di:

~~ristrutturazione e restauro, dove dovranno essere conservati, ove ancora leggibili, gli elementi architettonici originari e caratterizzanti la natura agricola del fabbricato originario;~~

~~ampliamento di costruzioni esistenti, dove i corpi aggiunti dovranno mantenere le linee delle caratteristiche tipologiche originarie della zona;~~

~~demolizione e ricostruzione totale, dove gli edifici ricostruiti dovranno mantenere le linee delle caratteristiche tipologiche originarie della zona;~~

~~nuova costruzione, dove gli edifici dovranno mantenere le linee delle caratteristiche tipologiche originarie della zona;~~

Nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici o delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione.

Parametri edilizi delle zone B interne alla sottozona E4:

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattati: Elenchi puntati e numerati

indice fabbricabilità fondiaria = 1 mc/mq

rapporto di copertura = 1/2

altezza = l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare il valore assoluto di metri 7,00.

distanze = minimo 6,00 m dai confini. Fatta eccezione per i confini con la sottozona E4 la cui distanza potrà essere ridotta fino a 2,00 m qualora non vi siano fabbricati a una distanza inferiore ai 10,00 m dall'edificio da realizzare. La distanza tra due pareti finestrate non potrà essere inferiore a 10,00 m, tale misura è riducibile a 8,00 m qualora una delle due pareti non risulti finestrata. È ammessa l'edificazione in aderenza all'interno delle zone B.

#### **Articolo 10 - SOTTOZONA C1 - ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE**

La destinazione di questa zona è residenziale. Gli interventi ammissibili nella sottozona C1 sono definiti nel "Piano per l'Edilizia Economica Popolare".

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

*Esercizi di Vicinato*, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per gli esercizi di vicinato è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Medie Strutture di Vendita*, alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per le medie strutture di vendita è la seguente:

- Superfici alimentari
  - $SV \leq 250$  mq si ha  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
  - $SV > 250$  mq si ha  $PA \geq 0,11 \times SV - 15$  e  $SP \geq 2,75 \times SV - 375$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)
  - $SV_{ALIMENTARI} \leq 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

- $SV_{ALIMENTARI} > 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM} - 375) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV totale

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### **Articolo 11 - SOTTOZONA C2 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

##### **LOTTIZZATA**

La destinazione di questa zona è residenziale. Gli interventi ammissibili nelle sottozone C2 sono definiti nei rispettivi "Piani di Lottizzazione" convenzionati con il Comune.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

*Esercizi di Vicinato*, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per gli esercizi di vicinato è la seguente:

- Superfici alimentari

- $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Medie Strutture di Vendita*, alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per le medie strutture di vendita è la seguente:

- Superfici alimentari
  - $SV \leq 250$  mq si ha  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
  - $SV > 250$  mq si ha  $PA \geq 0,11 \times SV - 15$  e  $SP \geq 2,75 \times SV - 375$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)
  - $SV_{ALIMENTARI} \leq 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

- $SV_{ALIMENTARI} > 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM} - 375) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV totale

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

## **Articolo 12 - SOTTOZONA C3 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Le sottozone C3 sono destinate a nuovi insediamenti residenziali. Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.

In tali sottozone è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare Piani di Lottizzazione conformi alle indicazioni riportate nella presente normativa.

I Piani di Lottizzazione dovranno interessare un intervento minimo di superficie territoriale di 5.000 mq, al fine di garantire una soluzione unitaria. Senza compromettere l'assetto dell'intera zona specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari.

Nella localizzazione delle aree, si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze e servizi pubblici.

Nelle sottozone C3 si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona, nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona.

Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto di eventuali marciapiedi, dovranno avere una larghezza minima di m 6,00, mentre i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m 1,40.

Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione.

### **Parametri edilizi:**

*indice fabbricabilità territoriale* = 1 mc/mq

*lotto minimo* = 250,00 mq

*rapporto di copertura* = 1/2;

*altezza* = l'altezza massima non può essere superiore a m 7,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

*distanze* = la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a m 8,00.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

*Esercizi di Vicinato*, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per gli esercizi di vicinato è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)
  - Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Medie Strutture di Vendita*, alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per le medie strutture di vendita è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $SV \leq 250$  mq si ha  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
  - o  $SV > 250$  mq si ha  $PA \geq 0,11 \times SV - 15$  e  $SP \geq 2,75 \times SV - 375$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

○  $SV_{ALIMENTARI} \leq 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

totale  $PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

○  $SV_{ALIMENTARI} > 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM} - 375) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

totale  $PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione,

parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

### **Articolo 13 - SOTTOZONA C4 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

La sottozona C4 è destinata a nuovi insediamenti residenziali. Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.

In tale sottozona è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare un Piano di Lottizzazione, per l'intero comparto edificatorio, conforme alle indicazioni riportate nella presente normativa.

In considerazione della particolare situazione urbanistica dell'area, con le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, tali opere e le cessioni delle aree per gli standard possono essere monetizzate all'atto della stipula della convenzione e versate nelle casse del comune secondo i modi e i tempi indicati nella stessa convenzione.

Nella sottozona C4 si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona, nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona.

Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto di eventuali marciapiedi, dovranno avere una larghezza minima di m 6,00, mentre i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m 1,40.

Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione.

#### **Parametri edilizi:**

*indice fabbricabilità territoriale* = 1 mc/mq

*lotto minimo* = 250,00 mq

**rapporto di copertura** = 1/2;

**altezza** = l'altezza massima non può essere superiore a m 7,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

**distanze** = la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a m 8,00.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

*Esercizi di Vicinato*, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per gli esercizi di vicinato è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Medie Strutture di Vendita*, alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per le medie strutture di vendita è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $SV \leq 250$  mq si ha  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;

- $SV > 250$  mq si ha  $PA \geq 0,11 \times SV - 15$  e  $SP \geq 2,75 \times SV - 375$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)
  - $SV_{ALIMENTARI} \leq 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV totale  $PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

- $SV_{ALIMENTARI} > 250$  mq si ha:

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM} - 375) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV totale

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

**Articolo 14 - SOTTOZONA DI - ZONA DI NUOVI INSEDIAMENTI  
ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

E' una zona esterna al centro abitato, destinata a nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale e commerciale. Per questa zona valgono le norme di attuazione del "Piano per gli Insediamenti Produttivi" in vigore.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

*Medie Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita inferiore a 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente alimentari, nella forma di esercizi singoli, con una superficie di vendita minima di 1.500 mq e una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### **Articolo 15 - SOTTOZONA D2 - ZONA ARTIGIANALE "URBANA"**

Le zone artigianali "urbane" sono marginali al centro abitato, destinate a insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale.

E' fatto divieto di edificare nuova volumetria, a eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento dei fabbricati esistenti a nuove norme di sicurezza o di igiene. Sono consentiti interventi di ristrutturazione su tutti gli edifici esistenti.

In considerazione del particolare carattere della sottozona D2, sarà consentito, qualora cessino le attività produttive, vengano smantellati gli impianti e demoliti gli edifici esistenti, cambiare la loro destinazione d'uso, previa approvazione di una variante al Piano Urbanistico Comunale.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

*Medie Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita inferiore a 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente alimentari, nella forma di esercizi singoli, con una superficie di vendita minima di 1.500 mq e una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

totale  $PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari

- $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;

- Superfici non alimentari

- $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

totale  $PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### ***Articolo 16 - SOTTOZONA D3 - ZONA PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE E DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI DI CAVA***

Le sottozone D3 sono le parti del territorio extraurbano destinate alle attività di coltivazione di cava e di trasformazione dei prodotti estratti.

In tali sottozone è consentita la realizzazione dei soli fabbricati strettamente connessi alle attività di estrazione e trasformazione dei prodotti di cava, l'indice fondiario massimo è pari a 0,05 mc/mq.

Qualora le suddette attività, per dimensione del giacimento o per durata della concessione, non giustifichino l'edificazione di fabbricati è consentita la realizzazione di sole strutture amovibili per facilitare il ripristino ambientale al momento della cessazione dell'attività.

Nei casi di "attività di ricerca", definita dagli articoli 12 e seguenti della L.R. 30/89, è consentita la realizzazione di sole strutture amovibili.

Per la regolamentazione delle attività produttive si fa riferimento alla L.R. 7 giugno 1989, n. 30 "Disciplina delle attività di cava".

#### ***Articolo 17 - SOTTOZONA D4 - ZONA ARTIGIANALE "EXTRA URBANA"***

La zona artigianale "extra urbana" è localizzata in corrispondenza di un insediamento produttivo a carattere artigianale e piccolo industriale.

E' fatto divieto di edificare nuova volumetria, a eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento dei fabbricati esistenti secondo nuove norme in materia di sicurezza o di igiene.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

*Medie Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita inferiore a 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente alimentari, nella forma di esercizi singoli, con una superficie di vendita minima di 1.500 mq e una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### **Articolo 18 - SOTTOZONA D5 - ZONA ARTIGIANALE "DEPOSITO CARBURANTI"**

La sottozona artigianale D5 esterna al centro abitato, è destinata alla sola attività di deposito carburanti.

E' fatto divieto di edificare nuova volumetria in assenza di Piano Attuativo, a eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento dei fabbricati esistenti a nuove norme di sicurezza o di igiene. Sono consentiti interventi di ristrutturazione su tutti gli edifici esistenti.

#### **Articolo 19 - ZONA E - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE AGRICOLE**

Con la presente normativa viene recepito integralmente il D.P.G.R. n. 228/94 "Direttive per le zone agricole".

Formattato

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

La zona agricola E è suddivisa nelle seguenti 4 sottozone:

**Sottozona E2a** – aree a maggiore suscettività d'uso;

**Sottozona E2b** – aree a media suscettività d'uso;

**Sottozona E2c** – aree a minore suscettività d’uso;

**Sottozona ~~E4~~ E2d** – aree a minore suscettività d’uso ~~aree utilizzate per l’organizzazione di centri rurali.~~

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

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

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale è di ha 1,00 e l’indice fondiario massimo per i medesimi edifici è di 0,10 mc/mq.

Qualora la superficie aziendale e gli edifici fondiari non consentano la realizzazione di unità minime, è consentito, nei casi di attività ortofrutticole, vitivinicole, olivicole, agro-zootecniche, la realizzazione di locali da destinare a ricovero attrezzi e conservazione di presidi sanitari nel rispetto delle norme vigenti; tali locali, a prescindere dalle dimensioni aziendali, dovranno avere una superficie utile di mq 20,00, altezza m 3,00 alla linea di gronda e con possibilità di costruire in aderenza su un solo confine del lotto con modalità di accostamento da concordare fra i confinanti da presentare sottoscritte all’atto della richiesta della concessione edilizia.

Gli indici massimi e le superfici minime di intervento da applicare per la costruzione delle residenze e dei fabbricati di cui ai punti a) e c), sono indicati per ogni singola sottozona negli articoli seguenti.

I progetti delle costruzioni in zona agricola saranno integrati con una relazione giustificativa sulla utilizzazione del fondo o dell’azienda, con la descrizione della situazione attuale e la giustificazione delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste, da porre in relazione agli interventi di edificazione in progetto.

Le costruzioni per le residenze possono attuarsi solo se connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, nella misura giustificata nella relazione di utilizzazione agricola e nei limiti massimi di fabbricabilità fondiaria stabiliti per le sottozone.

Nelle sottozone E2a, E2b, E2c ed ~~E2e~~E2d, al fine del calcolo della estensione minima di intervento per l'edificazione, è consentito il computo di mappali, anche non contigui, purché appartenenti alla medesima azienda agricola.

Ai fini del calcolo del volume massimo edificabile, è inoltre consentito il computo della superficie così come indicato al comma precedente.

In tal caso, a evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, sugli specifici mappali in accorpamento, o sui mappali esplicitamente asserviti all'edificazione, è istituito un vincolo relativo alla volumetria già utilizzata, debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione.

Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale, che ne curerà la conservazione redigendo degli appositi elenchi.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando all'estensione dei fondi gli indici edilizi di specifica competenza.

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone.

E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco 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, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

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

Per interventi con volumi superiori a 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D".

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.

Gli insediamenti agro-industriale e gli allevamenti zootecnici intensivi devono essere dotati di sistemi di smaltimento dei reflui o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale, conforme a quanto disposto dall'art. 7 del D.P.G.R. 228/94.

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

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento per gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici è stabilita in ha 0,50.

Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata, previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

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, sono consentite le seguenti opere:

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

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

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, la distanza minima dal confine tra i lotti non dovrà essere inferiore a m 8,00.

Le residenze, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui, conforme a quanto disposto dall'art. 7 del D.P.G.R. 228/94.

Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna e dovranno essere obbligatoriamente "a giorno" anche sul confine tra i lotti.

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio delle attività agrituristiche, intendendo con queste, esclusivamente, le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli o associati, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agriturbistica, per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari, è ammesso il limite massimo per l'ospitalità, presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola, di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agriturbistica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

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

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. I locali a uso agriturbistico devono avere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dai Comuni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Gli alloggi agriturismo devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

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

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

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

[Nella sola sottozona E2d è consentita la realizzazione delle opere necessarie per gli impianti eolici per la produzione di energia elettrica.](#)

[Per quanto non espressamente previsto nella presente normativa valgono le norme del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20/12/83.](#)

#### **Articolo 20 - SOTTOZONA E2a - AREE A MAGGIORE SUSCETTIVITA' D'USO**

La sottozona E2a comprende quella porzione di territorio che si estende da N-O a S-E, tagliando in due il territorio comunale di Pabillonis. Appartengono a tali aree, quelle caratterizzate da un'agricoltura tradizionale e con elevate possibilità di sviluppo futuro. Le principali colture sono i seminativi a rotazione con colture orticole e colture arboree, in particolare in prossimità del centro abitato.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi fabbricati è di 0,20 mc/mq.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di residenze è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi edifici è di 0,03 mc/mq.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi edifici è di 0,02 mc/mq.

L'accorpamento dei fondi, al fine di raggiungere la superficie minima di intervento, è consentita tra i terreni ricadenti nelle sottozone E2. Dei fondi accorpati 2/3 devono essere contigui e su questa parte deve essere edificato il fabbricato.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso residenziale e di 6,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

**Articolo 21 - SOTTOZONA E2b - AREE A MEDIA SUSCETTIVITA' D'USO**

La sottozona E2b comprende una porzione di territorio a N-O e una a S-E. appartengono a tali aree, quelle caratterizzate da suoli a media suscettività all'uso agricolo e da suoli che pur avendo una generale buona attitudine all'uso agricolo sono attualmente caratterizzati da un uso non tipico e specializzato.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi fabbricati è di 0,20 mc/mq.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di residenze è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi edifici è di 0,03 mc/mq.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi edifici è di 0,01 mc/mq.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso residenziale e di 6,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

**Articolo 22 - SOTTOZONA E2c E E2d - AREE A MINORE SUSCETTIVITA' D'USO**

Nella sottozona E2c sono comprese le aree situate a N-E e a S-O del territorio comunale. Appartengono a tali aree, quelle caratterizzate da suoli a minore suscettività d'uso agricolo, per limitazioni dovute alla scarsa permeabilità dei suoli ed elevata pietrosità superficiale.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi fabbricati è di 0,20 mc/mq.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di residenze è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi edifici è di 0,03 mc/mq.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori di fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è di ha 1,00 e l'indice fondiario massimo per i medesimi edifici è di 0,03 mc/mq.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso residenziale e di 6,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Nella sola sottozona E2d è consentita la realizzazione delle opere necessarie per gli impianti eolici per la produzione di energia elettrica.

~~Articolo 23 SOTTOZONA E4 AREE UTILIZZATE PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI~~

Formattati: Elenchi puntati e numerati

~~La sottozona E4 comprende le aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali. Tale sottozona è localizzata nel settore nord occidentale del territorio comunale, in corrispondenza dei Poderi dell'Ente Riforma del Flumendosa.~~

~~All'interno della sottozona E4, devono essere delimitate da un apposito Piano Particolareggiato delle zone territoriali omogenee classificate "B", ovvero quelle interessate dall'organizzazione del centro rurale destinate ad accogliere le residenze.~~

~~La sottozona E4, esclusa la zona B interna, è equiparata ai fini edificatori alla sottozona E2b, compresa la possibilità di accorpamento dei terreni. Su tali suoli è fatto divieto di edificare edifici da destinare alla residenza il cui indice fondiario è nullo, in quanto la volumetria realizzabile ai fini residenziali è localizzabile solo nelle zone B interne.~~

~~La destinazione urbanistica della zona B è strettamente residenziale. In tale zona sono consentiti gli interventi edilizi di:~~

- ~~• ristrutturazione e restauro, dove dovranno essere conservati, ove ancora leggibili, gli elementi architettonici originari e caratterizzanti la natura agricola del fabbricato originario;~~
- ~~• ampliamento di costruzioni esistenti, dove i corpi aggiunti dovranno mantenere le linee delle caratteristiche tipologiche originarie della zona;~~
- ~~• demolizione e ricostruzione totale, dove gli edifici ricostruiti dovranno mantenere le linee delle caratteristiche tipologiche originarie della zona;~~
- ~~• nuova costruzione, dove gli edifici dovranno mantenere le linee delle caratteristiche tipologiche originarie della zona.~~

Formattati: Elenchi puntati e numerati

~~Nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici o delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione.~~

**Parametri edilizi delle zone B interne alla sottozona E4:**

*indice fabbricabilità fondiaria = 1 mc/mq*

*rapporto di copertura* = 1/2

*altezza* = l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare il valore assoluto di metri 7,00.

*distanze* = minimo 6,00 m dai confini. Fatta eccezione per i confini con la sottozona E4 la cui distanza potrà essere ridotta fino a 2,00 m qualora non vi siano fabbricati a una distanza inferiore ai 10,00 m dall'edificio da realizzare. La distanza tra due pareti finestrate non potrà essere inferiore a 10,00 m, tale misura è riducibile a 8,00 m qualora una delle due pareti non risulti finestrata. E' ammessa l'edificazione in aderenza all'interno delle zone B.

#### ~~Articolo 24~~ - Articolo 23 - ZONA G1 - ZONA PER SERVIZI GENERALI

Formattati: Elenchi puntati e numerati

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo; ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi queste destinazioni, dovrà limitarsi alla sola necessaria manutenzione.

Sarà consentita soltanto la costruzione di impianti a carattere sportivo, ricreativo, culturale e turistico o assistenziale o di interesse collettivo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano di attuazione di iniziativa pubblica.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

*Medie Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita inferiore a 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - o  $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente alimentari, nella forma di esercizi singoli, con una superficie di vendita minima di 1.500 mq e una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari
  - $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;
- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*Grandi Strutture di Vendita*, prevalentemente o esclusivamente non alimentari, nella forma di esercizi singoli o di centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 2.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela è la seguente:

- Superfici alimentari
  - $PA \geq 0,12 \times SV$  e  $SP \geq 3 \times SV$ ;
- Superfici non alimentari

o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

- Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV

$$\text{totale } PA = \frac{(0,12 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(3 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

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

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

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) 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.

#### Articolo 24 - ZONA G+2 - ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

In tali aree sono localizzabili le stazioni di servizio per la commercializzazione dei carburanti per autotrazione e gli impianti connessi alle reti ed ai servizi tecnologici urbani.

Formattato

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Formattato

L'edificazione in tale sottozona è subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq.

Gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla circolare n° 4501/U del 31/12/1998 dell'Assessorato Enti Locali Finanze Urbanistica, sono svincolati dal rispetto degli indici volumetrici sopra richiamati.

#### **Articolo 25 - ZONA H<sub>1</sub> - ZONA DI SALVAGUARDIA**

Le zone di salvaguardia sono destinate a "proteggere" determinati impianti, attrezzature e manufatti, pubblici o di pubblico interesse, nonché parti del territorio che rivestono particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 06/08/1967, n. 765 limitatamente ad edifici, attrezzature e impianti pubblici.

#### **Articolo 26 - SOTTOZONA ~~H1~~-H<sub>2</sub> - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Nella zona di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (D.P.R. 21/10/1975, n. 803).

Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili, quali attività agricola e verde pubblico.

#### **Articolo 27 - ZONE S - SPAZI PUBBLICI PER SERVIZI**

Le zone S comprendono le aree pubbliche e/o di uso pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi, attrezzature o impianti. Tali zone sono dimensionate in relazione alla capacità insediativa delle zone A e B. Esse hanno lo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standards di legge e di qualificare al contempo l'ambiente urbano.

Le aree S sono suddivise in:

**sottozona S1** - aree per l'istruzione;

**sottozona S2** - aree per attrezzature di interesse comune;

**sottozona S3** - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

**sottozona S4** - aree per parcheggi pubblici.

#### ***Articolo 28 - AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICO***

Nelle aree di rispetto archeologico non è consentito nessun intervento di tipo edilizio anche se provvisorio. Ogni altro intervento pubblico o privato, comprese le recinzioni di qualsiasi tipo, potrà essere realizzato solo previa autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologica.

Il vincolo è sovrapponibile con destinazioni d'uso e attività compatibili, quale quella rurale, anche se nell'esercizio dell'attività agricola è vietato effettuare lavori di spietramento.

Rientrano in questa area le costruzioni di epoca nuragica e le costruzioni di particolare valore storico e tutte le superfici da esse interessate per un raggio di 100 m, anche se non espressamente riportate in cartografia.

Ai fini del calcolo della volumetria edificabile potrà essere computata anche quella insistente sulla fascia sopra definita, trasferita sulla restante porzione del lotto.

#### ***Articolo 29 - FASCIA DI RISPETTO DEI FIUMI E DEI CORSI D'ACQUA***

Appartengono alla fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Sono sottoposti a vincolo i seguenti corsi d'acqua (iscritti negli elenchi delle acque pubbliche) e le relative sponde o piede dagli argini per una fascia di 150 metri ciascuna: Flumini Malu, Flumini Belu, Rio Ariana e Riu de s'Acqua Cotta.

Non è consentito distruggere il bene ambientale protetto né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio al suo esteriore aspetto. Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione così come regolamentato dalla L.R. 28/98.

Ai fini del calcolo della volumetria edificabile potrà essere computata anche quella insistente sulla fascia sopra definita, trasferita sulla restante porzione del lotto.

#### ***Articolo 30 - FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA***

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Ai fini del calcolo della volumetria edificabile potrà essere computata anche quella insistente sulla fascia sopra definita, trasferita sulla restante porzione del lotto.

#### **Articolo 31 - FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE**

La fascia di rispetto delle strade, anche se non esplicitamente evidenziata nella cartografia, è quella stabilita dal D.P.R. 16/12/92, n. 495 e successive modificazioni.

La fascia di rispetto delle strade è da intendersi come distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade. Pertanto ai fini del calcolo della volumetria edificabile potrà essere computata anche quella insistente sulla fascia sopra definita.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti sono:

- *strade di tipo C*, 30 m (extraurbane secondarie con unica carreggiata);
- *strade di tipo F*, 20 m (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di 10 m.

Per quel che concerne le distanze dal confine stradale si fa riferimento al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada".

#### **Articolo 32 - VIABILITA'**

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito dall'art. 3 del Codice della Strada, D.L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- *strada di viabilità primaria e principale* di collegamento tra le zone e i quartieri: larghezza minima 10 m, dei quali 7,50 m riservati alla carreggiata;
- *strada di viabilità secondaria*, di lottizzazione: larghezza minima 8 m, dei quali 6 m riservati alla carreggiata stradale.