

COMUNE DI SORSO

(Provincia di Sassari)

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 CONTENUTO DELLE NORME

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio in zone omogenee per le quali le presenti Norme di attuazione stabiliscono le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, gli indici e i parametri urbanistici.

ART. 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'art. 3 del Decreto dell'Assessore Regionale all'urbanistica del 20/12/83 n. 2266 /U sono :

1. Zone A CENTRO STORICO-ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE
Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Zone B COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
3. Zone C ESPANSIONE RESIDENZIALE
Le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B
4. Zone D INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI
Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
5. Zone E AGRICOLE
Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti.
6. Zone F TURISTICHE
Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.
7. Zone G SERVIZI GENERALI
Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed università, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.
8. Zone H SALVAGUARDIA
Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti

e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

9. Zone S SPAZI PUBBLICI:

- 1 S1 Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2 S2 Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, etc.) ed altre;
- 3 S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 4 S4 Aree per parcheggi pubblici;

ART. 3 DESTINAZIONI D'USO

Per ogni zona sono definite nel PUC una o più destinazioni d'uso specifiche d'attuazione con le relative norme tecniche.

1. a) RESIDENZA ABITATIVA

a1) RESIDENZA LEGATA ALLA ATTIVITÀ AGRICOLA O PASTORALE

b) RESIDENZA MISTA :

- b1) “ E ATTIVITÀ COMMERCIALI (negozi)
- b3) “ E ATTIVITÀ ARTIGIANALI (non moleste e/o inquinanti)
- b4) “ E ATTIVITÀ DI RISTORO (bar, ristoranti)
- b5) “ E ATTIVITÀ DI SVAGO (sociale culturale)
- b6) “ E ATTIVITÀ DIREZIONALI
- b7) “ E ATTIVITÀ DI SERVIZIO (sanitario, tecnico, prof...)

2. c) ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA

c1) ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA MISTA :

- c2) “ “ “ “ E RESIDENZA
- c3) “ “ “ “ E ATTIVITÀ COMMERCIALI
- c4) AGRICOLE PRODUTTIVE

3. d) COMMERCIALI (commercio all'ingrosso, supermercati, magazzini)

- d1) PICCOLA INDUSTRIA
- d2) DEPOSITI

4. e) ATTIVITÀ TURISTICHE E SERVIZI CONNESSI

- e1) “ TURISTICO RICETTIVA (alberghi, pensioni)
- e2) “ TURISTICO DI SERVIZIO (ristoranti, pizzerie, discoteche...)
- e3) “ TURISTICO RICREATIVA(piscine, campi sportivi ...)
- e4) ATTREZZATURE BALNEARI
- e5) CAMPEGGI E ATTREZZATURE CONNESSE
- e6) ATTREZZATURE PER LA NAUTICA
- e8) CAPANNONI, DEPOSITI PER IL RIMESSAGGIO E LA RIPARAZIONE

5. f) ATTREZZATURE GENERALI

f1)	“	TECNOLOGICHE
f2)	“	SPORTIVE E DI SVAGO
f3)	“	CULTURALI
f4)	“	DIDATTICHE
f5)	“	SANITARIE
f6)	“	ASSISTENZIALI
f7)	“	SPECIALI

ART. 4 USI COMPATIBILI NELLA FASCIA SOTTOPOSTA A TUTELA PAESISTICA

Nelle zone sottoposte a tutela paesistica, indicate nella tavola N. 9 del Puc, sono ammessi, compatibilmente al rilascio del nulla-osta di cui all'articolo 151 del D. Lgs. N. 490/1999, i seguenti interventi:

ZONA F

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 1. opere stradali;

2. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale

3. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico

- Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
- Opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- Opere antincendio e protezione civile;
- Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, etc.);
- Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residenze e bungalow;
- Strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
- Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale;

Interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

ZONA FR

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di

infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 1. opere stradali;
 2. opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio
 3. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
 4. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, ed in generale di attività ludiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici;
- Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
- Opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
- Opere antincendio e protezione civile;
- Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente;

- Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residenze e bungalow;
- Strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
- Punti di ristoro di cui al D.P.G.R. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria;

Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale;

ZONA FRU

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 1. opere stradali;
 2. opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio
 3. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
 4. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, ed in generale di attività ludiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici;
- Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva

d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;

- Opere antincendio e protezione civile;
- Impianti di depurazione, fognature;
- Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- Interventi volti all'adeguamento tecnologico ed a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, etc.);
- Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed all'agriturismo;
- Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residenze e bungalow;
- Strutture residenziali stagionali;

Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale;

ZONA E

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- Pesca, itticoltura e/o acquicoltura estensiva: utilizzazione dei corpi superficiali per attività volte alla produzione ittica generale, ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili;
- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 1. opere stradali;
 2. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
 3. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
- Opere di rimboscamento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- Il disboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a culture agricole;
- Interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
- Opere antincendio e protezione civile;
- Impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;
- Sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- Interventi volti all'adeguamento tecnologico ed a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

- Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, etc.);
- Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed all'agriturismo;
- Pascolamento controllato;
- Mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- Miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- Ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle ed ovili;
- Nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Punti di ristoro di cui al D.P.G.R. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico ricettivo;
- Acquacoltura intensiva;
- Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale;

Interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);

ZONE H

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- Pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi superficiali per attività volte alla produzione ittica generale, ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
 1. opere stradali;
 2. opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio
 3. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
 4. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, ed in generale di attività ludiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.
- Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
- Opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
- Opere antincendio e protezione civile;
- Sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- Interventi volti all'adeguamento tecnologico ed a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

- Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale;

ART. 5 TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento sono così classificati:

A) NUOVE COSTRUZIONI:

- sono interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operati su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione

B) SOPRAELEVAZIONI:

- sono interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di una parte della costruzione esistente

C) AMPLIAMENTI

- interventi che non rientrano nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari .

D) MANUTENZIONE ORDINARIA :

- sono interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

E) MANUTENZIONE STRAORDINARIA :

- opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso .

F) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità attraverso l'esecuzione di una serie di opere, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, che ne permettono destinazioni d'uso connessi compatibili Tali opere comprendono il consolidamento .il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti e l'eliminazione degli elementi estranei .

G) DEMOLIZIONI TOTALE O PARZIALE

- sono interventi atti ad eliminare o ridurre il volume di un fabbricato esistente.

H) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- interventi volti a dotare l'area delle attrezzature occorrenti per renderla idonea all'uso edificatorio quali:

le strade ed i passaggi occorrenti per accedere agli edifici;

le aree di sosta e gli spazi relativi di accesso e manovra;

la rete dei servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, elettricità etc.)

gli spazi di verde attrezzato.

I) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- interventi volti a dotare l'area delle attrezzature occorrenti per renderla idonea all'uso edificatorio quali:

gli allacciamenti ai servizi urbani canalizzati;

le opere di carattere sociale (istituzioni scolastiche, culturali, religiose, sociali, sanitarie, assistenziali, commerciali, ricreative etc.).

L) RISTRUTTURAZIONI PARZIALI

- opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici per assicurare la funzionalità attraverso l'esecuzione di una serie di opere, che ne permettono destinazioni d'uso compatibili Tali opere comprendono il consolidamento .il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti e l'eliminazione degli elementi estranei, possono incrementare le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari e prevedere demolizioni parziali.

M) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

opere e modifiche necessarie per rinnovare gli edifici ed assicurare la funzionalità attraverso l'esecuzione di una serie di opere, che ne permettono destinazioni d'uso compatibili Tali opere comprendono il consolidamento .il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti compresa inoltre la demolizione e la ricostruzione degli edifici con il rispetto della volumetria e sagoma preesistenti. Tale norma prevale sullo strumento urbanistico e sul Regolamento Edilizio.

ART.6 INDICI E PARAMETRI

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio, consentiti dallo strumento urbanistico, sono regolati dai seguenti indici e parametri:

St **Superficie territoriale**

- E' la superficie totale di un'area nella quale si prevede un intervento urbanistico-edilizio tramite uno strumento attuativo, comprendente la superficie fondiaria, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria .

Sf **Superficie fondiaria**

- E' la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da realizzarsi sia direttamente che previo strumento attuativo, computata al netto delle aree da destinare alla viabilità e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria .

Sc **Superficie coperta**

- E' la parte di superficie fondiaria risultante dalla proiezione della parte esterna delle strutture perimetrali dei fabbricati ed accessori, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie e le pensiline, con esclusione dei soli balconi .

It **Indice di fabbricabilità territoriale**

- Definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie territoriale (mc/mq)

If **Indice di fabbricabilità fondiaria**

- Definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria (mc/mq)

Ic **Indice di copertura**

- Definisce la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da fabbricati (mq/mq)

V **Volume**

- Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va calcolato

secondo le seguenti modalità:

1. il computo va effettuato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del tetto sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%, intendendosi che l'appoggio del tetto sull'estradosso dell'ultimo solaio a filo facciata non può superare i 50 cm.
2. nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio, al volume computato secondo la modalità precedente va aggiunto il volume reale chiuso dalle falde o quello al di sopra dell'ultimo solaio a meno che non siano volumi tecnici .
3. i vani dei piani seminterrati non adibiti a cantine, garage o simili partecipano al computo dei volumi; per il computo di tali volumi si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte e a valle.
4. in caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo .

Ip Indice di piantumazione

- Definisce il numero di piante ad alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile con l'eventuale specificazione delle essenze .

ART. 7 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del PUC avviene mediante predisposizione di strumenti urbanistici di dettaglio:

PIANI PARTICOLAREGGIATI

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dagli articoli 13 - 17 della LUN e successive modifiche ed integrazioni;

- **PIANI DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, PRODUTTIVA, TURISTICA, ARTIGIANALE, DI SERVIZI GENERALI .**

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa privata configurati dagli articoli 8 e 17 della legge 765/67 e successive modifiche ed integrazioni;

Il Piano di lottizzazione è richiesto ed autorizzato non solo per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, ma anche per i comparti residenziali da ristrutturare o completare e per le zone G di interesse generale.

I Piani devono essere approvati dal Consiglio Comunale .

- **PIANI DI ZONA P.E.E.P**

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dalla legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;

- **PIANI DI INTERVENTO PRODUTTIVI P.I.P.**

Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'articolo 27 della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;

- **PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO**
Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica configurati dall'articolo 32 della legge 23/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- **CONCESSIONI EDILIZIE DIRETTE**
Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere indicate nel regolamento edilizio, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile del servizio.
- **REGOLAMENTO EDILIZIO:**
il nuovo regolamento edilizio fa decadere il vecchio e prescrive le norme per la corretta attuazione del PUC.

ART. 8 STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

In tutti i casi in cui è prescritta la predisposizione dello Studio di compatibilità Ambientale, i proponenti soggetti pubblici o privati devono presentare i seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

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

ART. 9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Comprendono le zone corrispondenti alla parte più antica dell'abitato di particolare pregio ambientale e tradizionale .

Per tali zone vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano particolareggiato che ne disciplina l'edificazione.

Le proposte contenute nel piano particolareggiato sono incentrate sulla conservazione delle caratteristiche ambientali dell'esistente e sull'eliminazione del de-

grado fisico e/o funzionale dei singoli edifici

In sintesi le previsioni del P.P. costituiscono una opportunità di soluzione al problema della rivitalizzazione del centro storico.

ART. 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Comprendono le zone del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificate.

Per le zone comprese nel P.P. vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano particolareggiato che ne disciplina l'edificazione, mentre per le altre zone si applicano i seguenti indici e parametri:

l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00 mc per ogni mq di lotto di proprietà, con superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto di proprietà.

L'altezza massima dei fabbricati (distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale a monte dell'edificio o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla Amministrazione Comunale in relazione a proprie esigenze tecniche) non deve superare i 7.50 m.

La distanza minima assoluta tra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a m 10.00.

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 demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a 20.00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Gli allineamenti tra corpi di fabbrica arretrati possono essere imposti dal Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia.

Per costruzioni già esistenti, con Sc superiore a 0.50, è ammessa la sopraelevazione nell'ambito della superficie coperta esistente, sino all'esaurimento dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso.

Sono consentiti gli arretramenti, purché, superiori ai 3.00 m.

E' imposta la distanza minima dai confini di 5.00 m.

Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze tra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del codice civile.

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1.00 mq per ogni 10.00 mc di costruzione residenziale.

(Il comma 14 è stato soppresso dalla Determinazione n° 609/DG in data 23/12/2002 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia)

Le nuove iniziative commerciali da insediare in nuove o vecchie costruzioni

devono disporre di parcheggi nelle quantità previste dal Piano Urbanistico Commerciale.

Tale requisito potrà essere rispettato anche in modo consorziato, purché il parcheggio si trovi ad una distanza massima dai singoli esercizi di m. 500

ART.11 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Il PUC mantiene come zone da destinare all'espansione urbana quelle dimensionate dal precedente Piano regolatore, non sono stati definiti nuovi ambiti di espansione.

In particolare sono stati confermati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Lo studio del piano di lottizzazione deve essere esteso al perimetro indicato dal P.U.C.;
- Qualora all'interno della lottizzazione venga prevista una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti.
- La volumetria complessiva assegnata a ciascun comparto comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale. Almeno il 40% della volumetria realizzabile deve essere riservata a piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche.
- Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, artigianale non molesta né inquinante.
- La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:
 - S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4.50 mq/abitante
 - S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2.00 mq/abitante
 - S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9.00 mq/abitante
 - S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2.50 mq/abitante
- Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici e vincoli:
 - $I_t = 1.00$ mc/mq
 - $I_f = 2.20$ mc/mq
 - $I_c = 0.50$ mq/mq
 - $H_{max} = 10.0$ ml
 - Distanza minima dalla strada = 3.0 ml
 - Distanza dai confini di proprietà = 5.0 ml
 - Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10.0 ml
 - Piani fuori terra = 3
 - Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
 - Lotto minimo = 300.00 mq

E' stata mantenuta la suddivisione precedente delle diverse zone distinguen-

dole in:

- **PLC** nelle quali è in attuazione un Piano di Lottizzazione Convenzionato
- **PLA** nelle quali è previsto o è in attuazione un Piano di lottizzazione approvato
- **PR** nelle quali esiste un Piano di risanamento approvato ai sensi dell'articolo 32 della LR n.23/1985

Le zone C attuali sono state così ulteriormente raggruppate in :

1. zone già consolidate ed edificate che sono :

Strum. Urbanistico	Sottozona	Volume (mc)	Standards (mq)
PLC	C11	33.400	13.320
PLC	C01	25.660	6.039
PLC	C02	27.300	10.882
PLC	C03	12.780	2.646
PLC	C04	35.700	15.493
PLC	C05	93.385	17.830
PLC	C07	63.296	9.436
PEEP	C08	34.506	21.259
PLC	C17	27.717	10.400
PR	C*.1	26.231	4.878
PR	C*.2	17.560	3.160
PR	C*.3	31.531	5.883
PR	C*.4	39.000	7.265

2. zone con Piano Di lottizzazione Approvato ma non convenzionato o non compiutamente definito nell'iter procedurale e/o nella realizzazione, per le quali si intende che qualora venissero apportate modifiche dovranno essere rispettati gli indici ed i parametri indicati nel presente articolo, esse sono:

Strum. Urbanistico	Sottozona	Volume (mc)	Standards (mq)
PLA	C.13	26.037	7.166
PLA	C.20	21.145	9.728
PLA	C.21	65.000	15.879
PLA	C.22	42.353	7.382
PLA	C.06	23.567	10.936
PLA	C.09	38.790	15.840

3. zone non definite sia nell'iter procedurale che nella realizzazione che sono:

sottozona C.12

“ **C.14**

“	C.15	
“	C.16	
“	C.18	PIANO DI ZONA ADOTTATO
“	C.23	

L'edificazione nell'ambito delle singole unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata i quali devono comprendere tutte le aree all'interno del perimetro di minimo intervento, rappresentate negli elaborati grafici del Piano.

ART.12 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

Definiscono le zone del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca .

Gli interventi sono subordinati alla stesura di un Piano di iniziativa pubblica (PIP) oppure di iniziativa privata esteso all'intera area indicata nel Piano .

Le superfici da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Distacco minimo dalla strada	=	ml. 6,00
Distacco minimo dai confini	=	ml. 6,00
Distacco minimo tra pareti	=	ml. 6,00
Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata,	=	10.0 ml
H massima	=	ml. 7,50

fatte salve maggiori altezze per attrezzature particolari tipo silos, ecc.....

-Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi .

-Obbligo di un posto auto per addetto, ubicato all'interno dell'area di proprietà, oltre a quelli precedentemente prescritti .

-Obbligo di piantumazione (tre alberi ogni mq 50 di sistemazioni esterne)

-Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura in cls di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90 .

-Obbligo della esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al P.di L.

Sono state individuate sette zone D:

D. 11 PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO

D. 12

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** :

- attività artigianali
- attività commerciali
- attività di piccola industria non moleste per rumorosità e per inquinamento atmosferico
- residenza connessa alla attività di custode non sup. ai 100 mq di superficie lorda da eseguirsi all'interno dell'edificio produttivo.

Sono ammessi i seguenti **interventi** .

- nuove costruzioni
- urbanizzazioni primarie
- urbanizzazioni secondarie

___Indici e parametri ___

- **If** = 2,00 mc/mq
- **It** = 1,50 mc/mq
- **Ic** = 0,50 mq/mq

D. 13 PIANO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PIP approvato)-

D. 14 PIANO APPROVATO

D. 15 PIANO APPROVATO

D.16 EX CANTINA SOCIALE: PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

D.17 COME DA DECRETO DELL'ASSESSORE DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE DELLA R.A.S. N°1939 IN DATA 16.07.1998

ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti

Si sono previste quattro sottozone classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 che sono

- E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata :
- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo -produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni
- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali
- E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali
- fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 DPGR n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni.
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.)
- è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo

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

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

INDICI E PARAMETRI

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici :

Indici massimi

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale .

Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità :

- per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50
- per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo Ha 1,00
- per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00
- per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola Ha 3,00
- per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00
- nelle vari zone E per il raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, cioè appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda a condizione che venga prodotto un atto notarile di vincolo registrato e trascritto.

Le distanze da osservare sono le seguenti :

dai confini di proprietà

- Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m. 5 dai confini o sul confine fatti salvi i distacchi di cui al D.L. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16/12/1992.
- nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà.
la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m.
- nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30
- nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20
- nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m. 10
- nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti la-

vori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada .

Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono:

- m 500 se si tratta di allevamenti per suini
- m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli
- m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocaprini ed equini

Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

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

- Rapporto di copertura

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

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

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli
- Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi
- Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri .la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità .
- l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo .
- i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati .
- Si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo (deposito attrezzi) di dimensione interna massima 4.00x4.00 m ed altezza media di m 3.00 .Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona .
- Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n.285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in

quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. n° 457 del 05/08/78;
- 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 consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale .

- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita.
- Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n.319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna ; nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale

ZONA E1

Sono quelle aree maggiormente produttive per gli usi agricoli, destinate alle colture specializzate .

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** :

- residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- destinazione produttiva agricola
- punti di ristoro
- agriturismo
- strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

Sono ammessi i seguenti **interventi** .

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione edilizia
- sopraelevazione
- ampliamento

- nuova costruzione
- demolizione totale o parziale

__Indici e parametri __

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali .
 - **If** = 0,20
 - **hmax** = 4,50
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo
 - **If** = 0,03
 - **hmax** = 6.50
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici
 - le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.
 - **lotto minimo** = ha 0,50
- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale
 - **If** = 0,10 mc/mq
 - **hmax** = 6,50 m
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per punti di ristoro
 - sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'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, per un'altezza massima di m 6.50.
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.
 - quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

- per vani destinati ad agriturismo
 - **If** = 0,015 mc/mq
corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per posto letto
Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica .
 - **hmax** = 6,50 m
 - **lotto minimo** = ha 3.0

ZONA E2

Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** :

- residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- destinazione produttiva agricola
- punti di ristoro
- agriturismo
- strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

Sono ammessi i seguenti **interventi** .

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione edilizia
- sopraelevazione
- ampliamento
- nuova costruzione
- demolizione totale o parziale

__Indici e parametri __

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali .
 - **If** = 0,20
 - **hmax** = 4,50
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo

- **lf** = 0,03
 - **hmax** = 6,50
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici
 - le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.
 - **lotto minimo** = ha 0,50
- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale
 - **lf** = 0,10 mc/mq
 - **hmax** = 6,50 m
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per punti di ristoro
 - sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'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, per un'altezza massima di m 6.50.
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.
 - quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.
- per vani destinati ad agriturismo
 - **lf** = 0,015 mc/mq
corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per posto letto
Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica .
 - **hmax** = 6,50 m
 - **lotto minimo** = ha 3.0

ZONE E3

Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente resi-

denziale

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** :

- residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- destinazione produttiva agricola
- punti di ristoro
- agriturismo
- strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

Sono ammessi i seguenti **interventi** .

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione edilizia
- sopraelevazione
- ampliamento
- nuova costruzione
- demolizione totale o parziale

Indici e parametri

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali .
 - **If** = 0,20
 - **hmax** = 4,50
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo
 - **If** = 0,03
 - **hmax** = 6,50
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici
 - le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.
 - **lotto minimo** = ha 0,50
- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e

per il recupero del disagio sociale

- **If** = 0,10 mc/mq
 - **hmax** = 6,50 m
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per punti di ristoro
 - sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'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, per un'altezza massima di m 6.50.
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.
 - quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.
 - per vani destinati ad agriturismo
 - **If** = 0,015 mc/mq
corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per posto letto
Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica .
 - **hmax** = 6,50 m
 - **lotto minimo** = ha 3.0

ZONE E5

Sono quelle aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale ..

- residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali
- punti di ristoro
- strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

Sono ammessi i seguenti **interventi** .

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento

- nuova costruzione
- demolizione totale o parziale

Indici e parametri

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali
 - **lf** = 0,01 mc/mq
 - **hmax** = 3,50
 - **lotto minimo** = ha 5.00
- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo
 - **lf** = 0,03
 - **hmax** = 6,50
 - **lotto minimo** = ha 3.00
- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale
 - **lf** = 0,10 mc/mq
 - **hmax** = 6,50 m
 - **lotto minimo** = ha 1.00
- per punti di ristoro
 - sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'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, per un'altezza massima di m 6.50.
 -
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.
 - quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

Qualora una zona E5 avesse caratteristiche di una delle altre zone E, ad essa si applicheranno, previa verifica della sussistenza delle condizioni da parte dell'A.C., gli indici ed i parametri della zona corrispondente.

ART. 14 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

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

Il PUC ha individuato tali zone distinguendole in diverse sottozone :

- F1 sono zone destinate ad insediamenti turistico ricettivi
- F2 " " " " " " "
- F3 " " " " " " "
- F4 " " " " " " "
- F5 " " " " " " "

-FR zone da destinare prevalentemente a servizi, le quali vanno assoggettate ad un PP attuabile anche per stralci funzionali.

E' comunque consentito, con concessione diretta, l'incremento della volumetria alberghiera realizzabile in applicazione del disposto dell'art. 10 bis – comma 2 – lett. H, della L.R. 45/89

L'ubicazione delle zone per servizi deve essere prevista, preferibilmente, all'interno delle aree di proprietà comunale oppure all'interno di zone già edificate.

- FRU zone da sottoporre a riqualificazione urbanistica

L'indice fondiario in zona F non dovrà comunque superare il valore di 0,75 mc/mq

L'altezza massima " " " " " 7,00 m

Qualora l'incremento di volumetria alberghiera, realizzabile in applicazione del disposto dell'art. 10 bis della legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e L.R. 07.05.1993 n. 23, pari al 25% delle volumetrie già realizzate, possa essere realizzato solo con la sopraelevazione, il limite di altezza resta stabilito in m 12.00.

. Nelle sottozone F1 ed F4 è consentita l'attuazione per comparti, individuati nel P.U.C., separatamente convenzionabili .

- Nelle sottozone sono consentite esclusivamente attività ricettive alberghiere con integrazione di strutture complementari e di servizio (ristoranti, club house, impianti sportivi, discoteche, etc).

Il 50% della superficie territoriale può essere destinata agli insediamenti edificatori ; il rimanente 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico

Sulla base dello standard di 60 mc/ab i volumi realizzabili dovranno essere così ripartiti:

- 50 mc per gli insediamenti ricettivi alberghieri
- 10 mc per servizi pubblici nelle aree di cessione

Per quanto riguarda la tipologia il modello di organizzazione spaziale più adatto è apparso, alla luce delle varie analisi, quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa .

La disposizione planimetrica va fatta in base allo studio analitico del territorio .

Gli organismi edilizi che accolgono tale tipo di struttura sono tipologicamente piccole unità residenziali a gruppi sparsi ed una serie di spazi ed attrezzature comuni in altri edifici sempre di dimensioni contenute. Il sistema del verde deve costituire il vero tessuto connettivo che tiene insieme la geografia frammentata dell'insediamento. Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali, mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco utilizzando colori in sintonia con il paesaggio. Nelle zone di riqualificazione viene assunto come indice fondiario il rapporto tra il volume esistente e il lotto di pertinenza, è consentito un incremento volumetrico qualora tale indice sia inferiore a 0,75 mc/mq per consentire una ristrutturazione e riqualificazione funzionale delle attività.

F1

VOLUMETRIE EDIFICABILI e SUPERFICI TERRITORIALI

166.000 mc

97.50 ha

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio, insediamenti residenziali di tipo prevalentemente stagionale nella fascia oltre 1200 m dal mare, la cui cubatura complessiva sia contenuta entro il 10% di quella realizzabile nella zona F1.

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale 0,17 mc/mq

Altezza max 7.00 m

L'ambito F1 è stato suddiviso in comparti separatamente convenzionabili.

- L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato in cartografia.

F2

VOLUMETRIE EDIFICABILI e SUPERFICI TERRITORIALI

57.000 mc

33.50 ha

TIPI DI INTERVENTO

**Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, strutture sportive e/o per la ri-
storazione, strutture complementari e di servizio .**

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale 0,17 mc/mq

Altezza max 7.00 m

Lotto minimo 10.00 ha

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intera zona individuata in cartografia.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 mt dai confini
- la distanza minima da rispettare è di 30 m dalle strade statali e provinciali
- la distanza minima da rispettare è di 20 m dalle strade consortili e vicinali

F3

VOLUMETRIE EDIFICABILI e SUPERFICI TERRITORIALI

29.000 mc

17.03 ha

TIPI DI INTERVENTO

**Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, strutture sportive e/o per la ri-
storazione, strutture complementari e di servizio .**

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale 0,17 mc/mq

Altezza max 7.00 m

Lotto minimo 3.00 ha

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intera zona individuata in cartografia.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
di 30 m dalle strade statali e provinciali
di 20 m dalle strade consortili e vicinali

F4

VOLUMETRIE EDIFICABILI e SUPERFICI TERRITORIALI

164.000 mc 96.36 ha

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio .

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale 0,17 mc/mq

Altezza max 7.00 m

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'ambito F4 è stato suddiviso in comparti separatamente convenzionabili.

- L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato in cartografia.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
- di 30 m dalle strade statali e provinciali
- di 20 m dalle strade consortili e vicinali

F5

VOLUMETRIE EDIFICABILI e SUPERFICI TERRITORIALI

24.700 mc 14.53 ha

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio .

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale 0,17 mc/mq

Altezza max 7.00 m

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intera zona individuata in cartografia.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini

di 30 m dalle strade statali e provinciali
di 20 m dalle strade consortili e vicinali

FR1 (Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia)

ULTERIORE VOLUMETRIA REALIZZABILE:

50.000 mc di cui 45.000 mc per edilizia alberghiera e 5.000 per servizi, da ubicarsi nel sito compreso tra la s.p. "Buddi Buddi", la discesa a mare n. 3, la linea dei 300 metri dal mare e la zona "H₂".

TIPI DI INTERVENTO

**Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio .**

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intera zona come sopra individuata.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
di 30 m dalle strade statali e provinciali
di 20 m dalle strade consortili e vicinali

Altezza max 7.00 m

FR2 (lottizzazione "Arboriamar")

ULTERIORE VOLUMETRIA REALIZZABILE:

30.000 mc di cui 25.000 mc per edilizia alberghiera e 5.000 per servizi.

TIPI DI INTERVENTO

**Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio .**

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'area residua (circa 18.00 Ha.) non compromessa dalla realizzazione del volume assentito.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
- di 30 m dalle strade statali e provinciali
- di 20 m dalle strade consortili e vicinali

Altezza max 7.00 m

FR2 (proprietà comunale con esclusione del camping "Li Nibari")

VOLUMETRIA REALIZZABILE:

25.000 mc per servizi.

TIPI DI INTERVENTO

**Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio.**

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
- di 30 m dalle strade statali e provinciali
- di 20 m dalle strade consortili e vicinali

Altezza max 7.00 m

FR3 (E' consentito il completamento dei lotti liberi nel rispetto di quanto riportato nella delibera del Consiglio Comunale n° 67 del 28/11/1989)

ULTERIORE VOLUMETRIA REALIZZABILE:

15.000 mc per servizi.

TIPI DI INTERVENTO : Nelle aree destinate a servizi indicate nella tav. 21 del P.U.C.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio .

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intera zona perimetrata in cartografia (tavola 21 del P.U.C.).

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
- di 30 m dalle strade statali e provinciali
- di 20 m dalle strade consortili e vicinali

Altezza max 7.00 m

FR4 (WATER PARADISE)

ULTERIORE VOLUMETRIA REALIZZABILE:

3.500 mc per servizi.

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio .

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intera zona perimetrata in cartografia.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
- di 30 m dalle strade statali e provinciali
- di 20 m dalle strade consortili e vicinali

Altezza max 7.00 m

FR5 (BELO HORIZONTE)

ULTERIORE VOLUMETRIA REALIZZABILE:

4.000 mc per servizi.

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio .

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini
- di 30 m dalle strade statali e provinciali
- di 20 m dalle strade consortili e vicinali

Altezza max 7.00 m

FR6 (Sorso Sole Mare)

Valgono le norme di cui alla lottizzazione già approvata dal Consiglio Comunale.

FR7 (P.P. Sub Zona 5/A)

Valgono le norme riportate nel “Piano Particolareggiato per la sistemazione a verde pubblico della Zona F – Sub Zona 5/A” già approvato dal Consiglio Comunale.

FR8 (la Chicca Piperita)

Ulteriore volumetria realizzabile
1500 mc. Per servizi

TIPO DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
Strutture per la ristorazione, complementari e di servizio
Sono ammessi i seguenti interventi:

- Nuova edificazione
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Demolizione totale o parziale

CAMPING “MAROGNA” - CAMPING “LI NIBARI” - CAMPING “CRISTINA”

NEI TRE CAMPEGGI PRESENTI NEL TERRITORIO VIENE CONSENTITA UNA VOLUMETRIA SINO AL MASSIMO DI **11.000** mc/cadauno.

TIPI DI INTERVENTO

**Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso :
interventi edificatori di tipo ricettivo, strutture sportive e/o per la ristorazione,
strutture complementari e di servizio .**

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale e l'altezza dei corpi di fabbrica non può eccedere i 7.00 m;
- La superficie ammessa per le verande viene calcolata sull'insieme dei manufatti e la collocazione non è vincolante a connessioni puntuali con i corpi di fabbrica.

ART. 15 ZONE OMOGENEE G

Definiscono le zone del territorio da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e/o privati ad uso pubblico di interesse generale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e superiore, musei, parchi comunali, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, centri polifunzionali, mercati, impianti tecnologici e simili.

L'attuazione avviene tramite Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero P.P. attuativi di iniziativa pubblica o p.l di iniziativa privata, esteso all'intera zona, qualora sia minore di 3 ha, o ad ambiti non inferiori ad ha 3.00 qualora la zona individuata in cartografia sia maggiore di ha 3.00 .

L'indice territoriale viene stabilito in fase di piano attuativo sia per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici preesistenti, sia per le nuove costruzioni .

Sono state confermate le seguenti sottozone già individuate dall'attuale strumento urbanistico:

- G2 PARCO FERROVIARIO

COMPATIBILITÀ:	Come preesistenza
INTERVENTI:	Ampliamento, sopraelevazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, nuova costruzione.
VINCOLI:	Mantenimento delle caratteristiche architettoniche preesistenti Altezza max: come preesistenza o sino a ml 7.50
INDICI	Rc = 0.20 It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

- G4 CASA ALBERGO

COMPATIBILITÀ:	Funzioni come preesistenza, incluse le funzioni assistenziali
INTERVENTI:	Manutenzione, ristrutturazione ampliamenti, nuove costruzioni.
VINCOLI:	Rispetto dei materiali preesistenti Altezza max: come preesistenza

INDICI It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

- G7 PIAZZALE

COMPATIBILITÀ: Uffici privati - Esercizi commerciali - Esercizi pubblici - Attrezzature per lo sport sia coperte che scoperte, impianti sportivi ed attività annesse - Attrezzature per l'assistenza e la sanità - Strutture ricettive alberghiere.

INTERVENTI: Nuove costruzioni Ristrutturazioni ed ampliamenti Modifiche di destinazione d'uso Urbanizzazioni primarie Urbanizzazioni secondarie

VINCOLI: Distacco minimo dalle strade interne: ml 5.00 Obbligo di piano di dettaglio di iniziativa pubblica o privata estesa all'intera zona. L'altezza massima sarà definita dai piani di dettaglio, in ogni caso non dovrà essere superiore a ml 9.50. Obbligo dell'esecuzione delle urbanizzazioni primarie che dovranno rimanere a carico dei lottizzanti anche se di uso pubblico, i quali sono obbligati alla sistemazione della viabilità indicata nello stesso piano, comprensiva di tutte infrastrutture primarie. La concessione edilizia nei singoli lotti è condizionata alla stipula della convenzione tra privato e pubblica amministrazione. La concessione edilizia oltre che al rispetto della convenzione è comunque subordinata all'espletamento degli oneri di cui alla legge n. 10 del 28.01.1977. A ciascun proprietario spetta in termini di cubatura la quota del volume utilizzabile per quota dell'area di proprietà, calcolata sulla base dell'indice territoriale.

INDICI Rc = da definirsi con piano di dettaglio It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici.

- G8 SERBATOIO IDRICO COMUNALE

COMPATIBILITÀ: Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico

INTERVENTI: Nuove costruzioni

VINCOLI: Da definirsi in sede di piano di utilizzo Altezza max: non superiore a ml 6.50

INDICI It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

- G9 AREA CIMITERIALE

Vedi Piano approvato dall'Amministrazione Comunale

- G10 AREE DI INTERVENTI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

COMPATIBILITÀ:	Uffici privati a livello urbano e sovraurbano - Esercizi commerciali di grande superficie, grandi magazzini, centri commerciali - Esercizi pubblici tipo alberghi, ristoranti e simili, circoli per lo svolgimento di attività sociali, culturali e ricreative, del tempo libero - Cinema e teatri, centri culturali pubblici e privati - Attrezzature legate all'agricoltura, tipo serre per piante da frutta o per fiori - Attrezzature per l'istruzione superiore - Attrezzature per lo sport sia coperte che scoperte, impianti sportivi ed attività annesso - Attrezzature per l'assistenza e la sanità - Attrezzature tecnologiche - Attrezzature speciali
INTERVENTI:	Nuove costruzioni Ristrutturazioni ed ampliamenti Modifiche di destinazione d'uso Urbanizzazioni primarie Urbanizzazioni secondarie
VINCOLI:	Distacco minimo dalla strada di Sorso Marina: ml 30.00 Distacco minimo dalle strade interne: ml 10.00 Obbligo di piano di dettaglio di iniziativa pubblica o privata esteso ad uno dei sette comparti individuati dal P.U.C. Il piano di dettaglio dovrà contenere tutti gli elaborati di rito previsti nel Regolamento Edilizio per la stesura di una lottizzazione privata o di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica; in particolare oltre alle aree per parcheggi nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie netta utilizzata, dovrà essere prevista una quantità di posti auto pari ad almeno un posto auto ogni tre addetti. Nella stesura del piano di dettaglio è necessari predisporre una planimetria in scala non inferiore a 1:500 con il rilievo dettagliato delle piantumazioni esistenti e con la previsione della modifica delle alberature a progetto ultimato. L'altezza massima sarà definita dai piani di dettaglio, in ogni caso non dovrà essere superiore a ml 9.50. Obbligo dell'esecuzione delle urbanizzazioni primarie che dovranno rimanere a carico dei lottizzanti anche se di uso pubblico, i quali sono obbligati alla sistemazione della viabilità indicata nello stesso piano, comprensiva di tutte infrastrutture primarie relative e cioè: 1. manto stradale 2. cordone e marciapiedi 3. rete fognaria 4. rete idrica 5. rete elettrica e telefonica 6. illuminazione pubblica La concessione edilizia nei singoli lotti è condizionata alla stipula della convenzione tra privato e pubblica amministrazione. La concessione edilizia oltre che al rispetto della convenzione è comunque subordinata all'espletamento degli oneri di cui alla legge n. 10 del 28.01.1977. A ciascun proprietario spetta in termini di cubatura la quota del volume utilizzabile per quota dell'area di proprietà, calcolata sulla base dell'indice territoriale.
INDICI	Rc = da definirsi con piano di dettaglio It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici.

- G13 AREA EXTRA-URBANA PER DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

COMPATIBILITÀ: Funzioni legate alla vendita di carburante
 INTERVENTI: Costruzione di stazione di servizio con integrazione di strutture complementari Messa in opera di serbatoi e pompe di distribuzione Manutenzione ordinaria e straordinaria
 VINCOLI: Rispetto di tutte le norme relative alle distanze dalla strada ed alla pubblica sicurezza. Previsione di area di sosta autoveicoli pari al 30% dell'intera area. Oltre alla recinzione, da definire in fase di progetto, si prevede la piantumazione di essenze adatte a formare una siepe alta circa m 3.00 lungo l'intero perimetro del confine di zona
 INDICI Rc = 0.20 mq/mq It = 0.30 mc/mq H max = 4.00 m

- G14 IMPIANTO DI DEPURAZIONE COMUNALE

COMPATIBILITÀ: Funzioni connesse alla depurazione dei reflui urbani
 INTERVENTI: Nuove costruzioni
 VINCOLI: Da definirsi in sede di piano di utilizzo Altezza max: non superiore a ml 6.50
 INDICI It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

- G15 RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA

COMPATIBILITA'	Funzioni connesse all'assistenza Sanitaria				
INTERVENTI	Nuove costruzioni Sono ammesse inoltre: <table style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr><td>Manutenzione ordinaria</td></tr> <tr><td>Manutenzione straordinaria</td></tr> <tr><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td>Demolizione totale o parziale</td></tr> </table>	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Ristrutturazione	Demolizione totale o parziale
Manutenzione ordinaria					
Manutenzione straordinaria					
Ristrutturazione					
Demolizione totale o parziale					
VINCOLI	Distanza minima dalla strada m. 3,00 Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00 Piani fuori terra max 3				
INDICI	I.f. 2,50 mc/mq R.c./0,50 mq/mq Trattandosi di un'area già urbanizzata, l'intervento sarà assentito con concessione diretta senza obbligo di piano attuativo.				

ART. 16 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H

Definiscono le zone di particolare pregio naturalistico, destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, o di rispetto delle infrastrutture di rete, di rispetto cimiteriale attorno agli agglomerati urbani o ad alcune preesistenze archeologiche.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 06.08.1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Per le zone di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 28 della L. 166/2002.

Le concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi di trasformazione edilizia, che ricadono negli ambiti indicati nella Tav. 8 del P.U.C., fermi restando gli indici urbanistici relativi alla zona omogenea di appartenenza, possono essere rilasciate solo in seguito a nulla-osta della Soprintendenza Archeologica.

ART. 17 ZONE S

Sono gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Si prevede che i privati proprietari che cedano all'Amm.le C.le il 75% delle superfici delle zone S, così come delimitate nella zonizzazione del PUC, possano utilizzare il restante 25% di superficie che rimane in proprietà per tutte le destinazioni proprie delle attrezzature in zona S; su tale quota del 25% il soggetto privato potrà utilizzare un indice volumetrico territoriale esteso a tutto il comparto di 0.50 mc/mq

Con deliberazione del Consiglio Comunale le singole zone S possono essere traslate e riposizionate sempre all'interno delle aree già classificate standards.

Tale procedura non costituisce variante al P.U.C.

CRITERI DI URBANISTICA RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

ARTICOLO 18 DEFINIZIONI

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

Si riportano di seguito le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC) applicate al Comune di Sorso

- a) esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b) medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al precedente punto a, e fino a 2.500 mq;
- c) grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al precedente punto b;
- d) centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

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

“ Sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.

“ Tutte altre sono convenzionalmente definite “Non alimentari”.

Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 500.

ARTICOLO 19 COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

ZONA A

Nella zona A ed assimilate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

Esercizi di vicinato (EV), con la limitazione, per gli esercizi esclusivamente alimentari, della superficie massima di vendita di 100 mq;

Medie strutture di vendita (MSV) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, non alimentari, al cui interno possono coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori a 100 mq realizzate a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Tali criteri mirano ad ottenere i seguenti obiettivi:

Salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso per la sua valenza sotto il profilo occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;

Impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di traffico veicolare, quali risultano le MSV e le GSV alimentari, e questo anche in relazione al tipo di struttura viaria delle zone A e alle difficoltà di rispettare gli standard di parcheggio per la clientela previsti per questa tipologia di

strutture

Favorire la riqualificazione del centro storico inserendo in essi MSV esclusivamente non alimentari, in quanto, queste strutture di vendita, non implicano una prevalente modalità di accesso del cliente con auto. Pertanto, se risultano localizzate in zone pedonali o a traffico limitato non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree di pertinenza per la movimentazione delle merci.

In sintesi i criteri relativi alle zone A, aventi carattere di indirizzo, sono i seguenti:

- Obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari negli immobili compresi nella zona A di recupero e riqualificazione urbana;
- Possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Nelle zone A sono proibiti gli ampliamenti delle aperture, sia su spazi pubblici che privati. Eventuali nuove aperture possono essere realizzate solo se rispettano le dimensioni delle aperture presenti e siano approvate dall'Amministrazione comunale in coerenza ai Piani Attuativi. Per questo motivo devono essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte dal regolamento edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico.

ZONA B

In queste zone è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, sotto forma di esercizi singoli e centri commerciali.

Si esclude la presenza di GSV sia alimentari che non alimentari, perché la natura di zone residenziali sature delle zone B non fa sì che esistano condizioni ottimali, dal punto di vista della viabilità, per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico, ed inoltre perché, per le GSV non alimentari, l'obiettivo centrale è quello razionalizzare il territorio e riorganizzare l'offerta commerciale non alimentare con il suo insediamento in zone specifiche (zone D e G).

ZONE C e F

Per le zone C e F valgono gli stessi criteri visti per le zone B, con una rilevante eccezione: sono consentite le GSV in forma di centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari, a condizione che:

1. Non superino i 5000 mq di SV
2. Il centro commerciale presenti un supermercato con una SV non superiore al 60% della SV globale
3. La SV rimanente deve essere tutta destinata a EV posti nella galleria del centro commerciale

Questa eccezione rispetto alle zone B è motivata in relazione al ruolo di aggregazione sociale riconosciuta al centro commerciale. Da questa caratteristica fondamentale discendono due criteri vincolanti:

- Questa funzione del centro commerciale deve essere sottolineata da una qualità architettonica elevata e dalla sua integrazione con il contesto urbano
- A tale funzione deve conformarsi anche la distribuzione degli spazi coperti e scoperti e la scelta delle funzioni integrative a quella commerciale: occorre prevedere piazze, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico, spazi per la ricreazione ed il tempo libero ed eventuali attività artigianali

ZONE D e G

In queste zone è consentita l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento, esclusivamente di:

1. SV esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo o di centro commerciale
2. GSV esclusivamente o prevalentemente alimentari sotto forma di esercizi singoli con una SV massima di 7000 mq.
3. GSV esclusivamente o prevalentemente alimentari, sotto forma di centro commerciale, caratterizzato da una SV compresa tra 5000 e 10000 mq e dalla presenza di un super/ipermercato con SV pari almeno al 70% della SV complessivamente autorizzata.

Da questi due criteri scaturisce che:

1. Nelle zone D e G deve essere concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione
2. Nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione, sotto forma di esercizio singolo o di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza. E' esclusa la presenza di MSV alimentare.

In tutte le zone, comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari, realizzati associando esercizi di vendita nella via e nelle immediate adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o almeno ad una porzione non inferiore a 100 m. Le opere necessarie per realizzare il centro commerciale devono essere portate all'esame dell'amministrazione comunale con un piano d'arredo che prevede centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde e opere complementari (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie, coperture, vetrate, gallerie). La realizzazione di queste ultime non costituisce volume purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

Si riportano di seguito le indicazioni di sintesi contenute nella tabella 1 - Abaco della compatibilità tra le Strutture Commerciali (divise per settore merceologico, tipologia e superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zone urbanistiche omogenee).

Abaco della compatibilità tra le Strutture Commerciali e le Zone urbanistiche omogenee

Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	Ammissibili
	SV > 100 mq	Non ammissibili
	Esercizi singoli Misti	
	SV ≤ 250 mq	Ammissibili
	SV > 250 mq	Non ammissibili
	Esercizi Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
Zona B	Alimentari Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV < 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
Zona C e Zona F	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
	SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV ≤ 5.000 mq	Ammissibili con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60 % della totale SV e con la restante SV destinata ad "esercizi di vicinato" in galleria
	SV > 5.000 mq	Non ammissibili
	Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV ≤ 2.500 mq	Ammissibili
	SV > 2.500 mq	Non ammissibili
	Zona D e Zona G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari
2.500 ≤ SV ≤ 7.000 mq		Ammissibili
SV < 2.500 ed SV > 7.000 mq		Non ammissibili
Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari		
5.000 ≤ SV ≤ 10.000 mq		Ammissibili, con presenza di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV
SV < 5.000		Non ammissibili
SV > 10.000 mq		Non ammissibili
Prevalentemente o esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)		
Ammissibili		

ARTICOLO 20 DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Nelle more dell'approvazione del piano della rete urbanistico-commerciale devono essere applicati gli standards di dotazione di parcheggi previsti dall'"abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela" di cui agli "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n° 114, art. 31, comma 1" (Parte integrante della Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n. 55/108 pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 al Buras n. 6 del 19 febbraio 2001)

Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV ≤ 250 mq	Medie strutture di vendita con SV > 250 mq	Medie strutture di vendita con SV > 250 mq	Grandi strutture di vendita
Zona D e G	Alta dipendenza da auto					
Zona C e F	Alta dipendenza da auto	PA=0,00SP=0				
Zona B	Media dipendenza da auto	PA=0,00SP=0				
Zona A	Bassa dipendenza da auto	PA=0,00SP=0				
Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita		Grandi Strutture di Vendita	
Zona D, F, G	Alta dipendenza da auto					
Zona B	Media dipendenza da auto	PA=0,00SP=0				
Zona A	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=0,00SP=0				

PA = Posti Auto SP = Superficie di Parcheggio SV = Superficie di Vendita

ARTICOLO 21 VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ'

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

- 1 verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- 2 verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- 3 verifica della compatibilità ambientale
- 4

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

La superficie di vendita assunta a riferimento è quella totale della struttura di vendita.

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

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione standard.

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

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- 1 l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute");
- 2 la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

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

ARTICOLO 22 VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE

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

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

ARTICOLO 23 VERIFICA DI IMPATTO TRASPORTISTICO A LIVELLO DI RETE

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

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

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

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

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

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

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

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E "Flusso instabile", come definito dall' HCM.

ARTICOLO 24 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

I progetti di interventi finalizzati alla realizzazione di nuove MSV e GSV devono essere corredati dello studio di compatibilità ambientale riferito al territorio circostante.

Detto studio di compatibilità ambientale consiste in:

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

ARTICOLO 25 CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

In relazione alla necessita' di correlazione e di contemporaneita' nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, il Comune deve predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione e di autorizzazione e' disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

INDICE

ART. 1 CONTENUTO DELLE NORME.....	1
ART. 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	1
ART. 3 DESTINAZIONI D'USO.....	2
ART. 4 USI COMPATIBILI CON I GRADI DI TUTELA PAESISTICA.....	3
ART. 5 TIPI DI INTERVENTO.....	11
ART. 6 INDICI E PARAMETRI.....	12
ART. 7 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	13
ART. 8 STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE.....	14
ART. 9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A.....	14
ART. 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B.....	15
ART. 11 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C.....	16
ART. 12 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.....	18
ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E.....	20
ART. 14 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F.....	30
ART. 15 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G.....	39
ART. 16 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H.....	43
ART. 17 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE S.....	43
ART. 18 DEFINIZIONI.....	44

ART. 19 COMPATIBILITÀ TRA STRUTTURE COMMERCIALI E ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE(PUC)	44
ART. 20 DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....	48
ART. 21 VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ'.....	49
ART. 22 VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE.....	49
ART. 23 VERIFICA DI IMPATTO TRASPORTISTICO A LIVELLO DI RETE	50
ART. 24 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....	50
ART. 25 CORRELAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE.....	51