

INDICE

TITOLO I	1
DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - Generalità.....	1
Art. 2 - Portata del P.U.C.....	1
TITOLO II.....	2
DEFINIZIONI	2
Art. 3 - Termini correnti	2
Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi.....	2
TITOLO III.....	6
CATEGORIE D'INTERVENTO	6
Art. 5 - Generalità.....	6
Art. 6 - Interventi di manutenzione ordinaria	6
Art. 7 - Interventi di manutenzione straordinaria	7
Art. 8 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	8
Art. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia	9
Art. 10 - Interventi di ristrutturazione urbanistica	10
TITOLO IV	11
ATTUAZIONE DEL P.U.C.	11
Art. 11 - Attuazione del piano	11
Art. 12 - Aree destinate a servizi	11
Art. 13 - Standard urbanistici nei Piani attuativi	11
Art. 14 - Piani di lottizzazione.....	12
Art. 15 - Deroghe.....	13
TITOLO V.....	14
DESTINAZIONI D'USO	14
Art. 16 - Usi ammessi	14
Art. 17 - Gruppo 1	14
Art. 18 - Gruppo 2	14
Art. 19 - Gruppo 3	14
TITOLO VI	16
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	16
Art. 20 - Zone omogenee.....	16
Art. 21 - Zona "A ".....	16
Art. 22 - Zona "B"	16
Art. 23 - Piani particolareggiati nelle zone "B"......	17
Art. 24 - Zona "C"	18
Art. 25 - Sottozona "C1"	18
Art. 26- Sottozona "C2"	18
Art. 27 - Sottozona "C3"	18
Art. 28 - Zona "D"	19
Art. 29 - Zona "G"	20
Art. 30 - Zona "H"	20
Art. 31 - Compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione nelle Zone "A","B", "C","D", "G"	21
TITOLO VII.....	22
IL TERRITORIO EXTRAURBANO.....	22
Art. 32 - Generalità.....	22
Art. 33 – Limitazioni agli interventi	22
Art. 34 – Distanze e rinvenimenti.....	22
Art. 35 - Progetti.....	22
Art. 36 - Materiali.....	23
Art. 37 – Compatibilità ambientale.....	23
Art. 38 – Zone agricole.....	24
Art. 39 – Sottozona "E1"	25
Art. 40 - Sottozona "E2".....	26
Art. 41 – Sottozona "E5"	28
Art. 42 – Costruzioni esistenti	29

Art. 43 – Zone limitrofe alle strade	29
Art. 44 - Smaltimento reflui.....	30
Art. 45 - Impianti pubblici	30
Art. 46 – Attività di cava	30

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Generalità

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale del 22 dicembre 1989, n. 45 e successive modifiche ed integrazioni e di tutte le altre norme statali e regionali vigenti in materia.
2. L'intero territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del P.U.C. nei modi indicati nelle planimetrie di progetto e nella presente normativa.

Art. 2 - Portata del P.U.C.

1. Il Piano Urbanistico Comunale, formato dagli elaborati successivamente elencati, sostituisce il Programma di Fabbricazione (P.d.F.) precedentemente approvato e tutte le sue varianti. Esso è costituito, oltre che dalla tavole di analisi, dai seguenti elaborati fondamentali:
 - Relazione generale,
 - Norme tecniche di attuazione,
 - Planimetria di zonizzazione del territorio urbano nella scala 1:2.000,
 - Planimetria di zonizzazione del territorio extraurbano nella scala 1:10.000.
2. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala maggiore. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.
3. L'edificazione, ove ammessa, dovrà conformarsi ai criteri fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni d'uso definite per le singole zone, unitamente agli standards di edificabilità e alle procedure fissate dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti.

TITOLO II

DEFINIZIONI

Art. 3 - Termini correnti

1. Per la definizione degli interventi si ricorre ai termini di seguito elencati.
 - a. **FABBRICATO O EDIFICIO:** si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri perimetrali che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Per fabbricato residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale s'intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente ad uso diverso da quello residenziale.
 - b. **ABITAZIONE:** si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare della famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile o terrazza.
 - c. **VANO:** si intende lo spazio coperto, delimitato in ogni lato da pareti divisorie (in muratura, legno o vetro; ecc.), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio parte integrante dell'altro.
 - d. **STANZA:** si intende il vano, compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto, oppure la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra.
 - e. **VANI ACCESSORI:** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono determinati in base ai seguenti indici e parametri:
 - a. **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)** espressa in mq. È la superficie complessiva di un'area sulla quale il P.U.C. si attua mediante intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - b. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF)** espressa in mq. È la porzione di superficie territoriale sottratta le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico, destinata agli interventi edilizi da attuare anche per singole unità.
 - c. **SUPERFICIE COPERTA (S)** espressa in mq. È ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, comprese le parti porticate, con esclusione di pensiline e balconi se aperti per almeno due lati e destinati a terrazzi.

- d. **SUPERFICIE UTILE (SU)** espressa in mq. È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, al lordo di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come SU le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, locali agibili anche con permanenza temporanea di persone; sono invece escluse le superfici per servizi ed accessori, indicate nel successivo punto e), a servizio delle singole unità immobiliari. Sono anche esclusi dalla SU i cavedii, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche e i servizi tecnici.
- e. **SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)**: espressa in mq. È costituita dalla somma della superficie utile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre ($SC = SU + 60\%$ delle superfici non residenziali). Le superfici per servizi ed accessori riguardano: cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive; androni d'ingresso e porticati liberi; logge e balconi.
- f. **VOLUME (V)** espresso in mc. I volumi edificabili sono definiti secondo il disposto della Circolare dell'Assessore EE.LL.FF. Urbanistica n. 2-A del 20/03/78 e successive interpretazioni e integrazioni. In presenza di fabbricati aventi copertura con più falde inclinate, la volumetria viene computata in base all'individuazione dell'altezza così come indicato al successivo punto m) e senza considerare il volume del tetto (geometricamente definito) qualora la copertura abbia soluzione di falde disposte a capanna o a padiglione con pendenza inferiore al 35 % e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle. Qualora la copertura abbia soluzione con tetti sfalsati o falde asimmetriche, si adotta lo stesso criterio sempreché sia rispettato il rapporto $(a-b < 1/5 a)$ dove "a" rappresenta la falda con massima estensione e "b" le rimanenti falde; in caso di mancato rispetto del rapporto suddetto, sia sul totale delle falde o parziale, o in presenza di copertura a falda inclinata unica, il volume viene computato tutto, secondo la risultante definizione geometrica della copertura.
- E' consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistono, i volumi tecnici e il piano terreno di ogni edificio per una altezza pari a m. 2,50 se la costruzione sorge su pilotis lasciando il piano terreno aperto su almeno due lati e adibito a parcheggio, o spazio pedonale di uso pubblico, per non meno del 75% dell'area e per un'altezza eguale e comunque mai inferiore a m. 2,50. Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore m. 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici. Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima, competente alla strada di maggior larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per una estensione non superiore a m. 12. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.
- Nelle zone "A", "B" e "C" nel caso di demolizione totale di edifici, al fine della ricostruzione, è consentito riutilizzare integralmente la volumetria preesistente.
- In tutte le sottozone non è consentito realizzare cavedi di larghezza superiore a m. 1,00.
- Devono intendersi per volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai e i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle

parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, elettrico, ecc.).

- g. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT).** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie territoriale della zona stessa, impegnata dall'intervento.

In particolare non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario o territoriale:

- i passi carrai coperti purché la loro larghezza non superi i metri 3,50;
- i porticati ed i loggiati aperti purché la loro profondità non superi i metri 2,50;
- i corpi scala esterni all'edificio purché aperti su almeno due lati del volume definito. In ogni caso i corpi scala esterni devono rispettare le norme sui distacchi minimi dai confini stradali e di proprietà, previsti dalla normativa specifica di zona.

- h. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF).** È il rapporto (mc/mq) tra il volume e la superficie fondiaria.

- i. **INDICE DI COPERTURA (IC).** E' il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline, fino ad un massimo di m. 1,50 di sporgenza.

- l. **INDICE DI PIANTUMAZIONE (IP).** Specifica il numero e il tipo di piante per ettaro da mettere a dimora nelle diverse zone omogenee con eccezione delle Zone agricole ove valgono le norme particolari.

- m. **ALTEZZA (H)** misurata in m.: Per l'altezza volumetrica si assume il segmento che ha per estremi:

- il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede definito nella sua quota altimetrica;
- il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

In caso di corpi sfalsati, sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

- n. **NUMERO DEI PIANI.** Quando si fa riferimento a questo parametro ci si riferisce al numero dei piani fuoriterza, compresi gli eventuali piani in arretramento.

- o. **DISTANZE:** espresse in m.

- **Distacco tra gli edifici (DC):** è la minima distanza tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza, ad **Distacco tra gli edifici (DF):** è la minima distanza tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica esclusione di cornicioni, balconi e scale a sbalzo non aggettanti più di m. 1.50 e non chiusi perimetralmente da strutture continue. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
- **Distacco dai confini (DC):** è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi,

anche la delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

- Distanza dalle strade (DS): è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di eventuale marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

Le distanze di cui ai commi precedenti potranno essere ridotte (purché entro i limiti stabiliti dal Codice Civile), quando la costruzione dell'edificio del lotto adiacente sia avvenuta usufruendo di favorevoli disposizioni sulle distanze nelle norme precedenti all'approvazione del P.U.C.

- p. LOTTO MINIMO (LM). È la minima superficie necessaria per avere diritto all'edificazione nelle zone "E".
- q. PIANO INTERRATO e PIANO SEMINTERRATO. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio con superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio con pareti perimetrali completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate. I piani interrati non sono considerati ai fini delle distanze .

TITOLO III

CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 5 - Generalità

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
 - nuova edificazione
 - demolizione con o senza ricostruzione
2. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi di questo P.U.C. dovranno seguire i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento ed in particolare dovranno fondarsi sui seguenti orientamenti generali:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;
 - gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, perseguono l'adeguamento alle nuove condizioni ed esigenze;
 - il restauro si applica ad edifici per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
 - gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto, sono propri della trasformazione.
3. Gli interventi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione ,dovranno conservare quanto più possibile tutti i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale e materico. Va privilegiata pertanto la conservazione, nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione, degli elementi costruttivi di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, ecc.) così come degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, ecc.). La conservazione avverrà, prioritariamente, attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno comunque avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile, secondo forme semplici e a disegno regolare.

Art. 6 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di materiali di superficie, finiture, serramenti e arredi degradati, nonché per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria tra l'altro riguardano:

- il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
 - la riparazione d'intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia esterni sia interni;
 - il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
 - la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
 - la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - il restauro ed il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
 - la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
 - ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resta altresì fermo ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 29 maggio 1982, n. 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicato nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918.

Art. 7 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche di quelli strutturali, nonché per realizzare impianti igienico – sanitari e tecnologici e per integrare servizi e impianti, senza alterare i volumi esistenti e la superficie netta di pavimento delle singole unità immobiliari.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare

i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro riguardano:
 - il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
 - il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
 - la demolizione e la ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
 - la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
 - la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
 - il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
 - l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
 - l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
 - il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
 - il rifacimento a la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
 - la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
 - l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
 - le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;
 - la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari
 - in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo ad effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

Art. 8 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, strutturali, costruttivi dell'unità immobiliare originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono la conservazione ed il recupero ad usi adeguati alle sue caratteristiche ed agli obiettivi del P.U.C.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, allorché siano aggregati in un "insieme", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
 - consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte solai di piano e di copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultanti conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme,

- completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
 - inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
 - riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.
4. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

Art. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare alla creazione di un edificio in parte difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'impianto distributivo interno e le destinazioni funzionali. Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica l'eliminazione o l'inserimento ex novo di elementi strutturali ed impianti, la piantumazione e/o pavimentazione di aree precedentemente edificate.
2. Le opere di modifica e di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente propria dell'edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
 - rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
 - demolizioni di coperture, solai, volte, scale, muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
 - demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
 - demolizione ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
 - costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
 - demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
 - sopraelevazioni e ampliamenti;
 - realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
 - riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

Art. 10 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi consistono nella ridefinizione dell'assetto distributivo dell'area interessata. Comprendono la modificazione del tracciato stradale e della suddivisione in lotti.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi se espressamente previsti da un Piano Particolareggiato approvato.

TITOLO IV

ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Art. 11 - Attuazione del piano

1. Il P.U.C. verrà attuato attraverso gli strumenti previsti dall'art.21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 ed approvati secondo le modalità previste anche con riferimento alla prescrizioni di cui agli articoli 22,23,24,25 della suddetta legge.
2. Gli strumenti attuativi sono :
 - Piani Particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica o privata;
 - Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di iniziativa pubblica o privata;
 - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - Piani per Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
 - le concessioni e le autorizzazioni edilizie ove non sia necessario il ricorso a piani attuativi

Art. 12 - Aree destinate a servizi

1. Sono state individuate nella tavola di azionamento alla scala 1:2000 le aree destinate a servizi e contrassegnate con i seguenti simboli:
 - S1 se destinate all'istruzione;
 - S2 se destinate ad attrezzature di interesse comune;
 - S3 se destinate a parco pubblico, gioco o sport;
 - S4 se destinate a parcheggi.
2. Nelle aree S1 l'edificazione è soggetta al rispetto delle norme relative all'edilizia scolastica (Decreto Ministeriale LL.PP. e P.I. del 18.12.1975 e successive modifiche e integrazioni).
3. Nelle aree utilizzate a verde (S3) è consentito edificare solamente volumetrie per servizi ed attrezzature destinate alla fruizione dell'area, alla sosta e al ristoro, subordinatamente alla predisposizione di un Piano particolareggiato o progetto esecutivo da approvarsi nelle forme di legge.

Art. 13 - Standard urbanistici nei Piani attuativi

1. Nei Piani di lottizzazione ricadenti in zone di espansione (zone "C"), la dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie, è stabilita complessivamente in 12 mq per ogni abitante insediabile.
2. Per le zone "C", laddove le aree per viabilità siano espressamente indicate negli elaborati grafici, è obbligatorio conformarsi a tali indicazioni. Rimangono salve, per le sottozone "C1" e "C2", le relative norme dei piani attuativi già approvati.
3. Nelle zone omogenee "D" e "G" i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici sono quelli stabiliti dall'art. 8 del D.A.EE.LL. FINANZE e URBANISTICA della R.A.S. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Art. 14 - Piani di lottizzazione

1. Il progetto di lottizzazione redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, deve interessare - nei casi in cui l'intervento è prescritto come unitario - l'intera superficie indicata e delimitata nelle tavole di zonizzazione del P.U.C.; in mancanza di dette limitazioni, la superficie oggetto dell'intervento non deve essere inferiore a quella minima prescritta dalle norme di zona.
2. Sono consentite lottizzazioni di terreni di estensioni inferiori a quella prescritta dalle norme di zona, solo qualora - in una zona già assoggettata ad edificazione - tali terreni rappresentino la parte residua di lottizzazioni regolari.
3. La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in triplice esemplare di cui uno in bollo, deve essere sottoscritta da chi ha la disponibilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, anch'essa in triplice copia:
 - relazione tecnico – descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
 - planimetria delle previsioni del P.U.C. in scala 1:2000 relative alla zona oggetto dell'intervento e zone adiacenti per il necessario collegamento con le altre parti del piano stesso;
 - planimetria catastale della zona oggetto dell'intervento, con indicazione delle strade e dei lotti e la precisazione degli eventuali allineamenti ed ogni altra informazione atta all'individuazione della località;
 - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento in scala 1:500 (in caso di particolare estensione del territorio potrà essere concordato l'uso della scala 1:1000), comprendente anche le zone limitrofe, con l'indicazione delle aree e delle opere da destinare all'urbanizzazione primaria e secondaria e relativi computi, la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati, l'ingombro massimo di tutti gli edifici pubblici e privati, nonché di tutti gli altri elementi caratterizzanti il progetto, come aree private, percorsi pedonali, zone verdi.
 - grafici, in scala non inferiore a 1:200 indicanti i tipi architettonici degli edifici;
 - tabella dimostrativa rispetto alle prescrizioni degli standard urbanistici secondo le prescrizioni delle presenti norme, con specifico riferimento alle esigenze dell'unità urbanistica nella quale si interviene.
 - documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;
 - le norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, sistemazioni esterne e simili, e di quant'altre misure si ritenga opportuno adottare;
 - planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
 - relazione geologica e geotecnica
 - lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il comune e i proprietari e a cui saranno allegati tutti gli elaborati precedenti.
4. In casi particolari l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'integrazione della documentazione, in relazione alle esigenze della istruttoria.

5. Prima di eseguire le opere di urbanizzazione il lottizzante dovrà richiedere le necessarie autorizzazioni presentando i relativi progetti esecutivi ed osservando le prescrizioni che l'Amministrazione comunale riterrà di dettare in merito .
6. Nella convenzione saranno fissati i termini per l'esecuzione di dette opere, tenendo presente l'esigenza che l'esecuzione stessa sia precedente alla costruzione dei singoli fabbricati .
7. Il lottizzante dovrà inoltre corrispondere al Comune in via anticipata il contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e cedere gratuitamente entro un termine prestabilito, la quota parte delle aree relative.
8. Non potrà essere rilasciata alcuna concessione edilizia per civile abitazione in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari, che dovranno, dunque, essere ultimati ed eseguiti a regola d'arte prima dell'inizio della costruzione degli edifici stessi
9. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, l'Amministrazione comunale può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare il Piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Art. 15 - Deroghe

1. Nei modi e nei casi previsti dalle leggi vigenti, vedi, in particolare, l'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n.765 e previa deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga alle disposizioni del P.U.C. Non sono in ogni caso derogabili le norme relative ai rapporti di copertura (IC) e agli indici volumetrici (IT, IF).

TITOLO V

DESTINAZIONI D'USO

Art. 16 - Usi ammessi

1. Gli usi sono raggruppati per gruppi, elencati di seguito nei successivi articoli, all'interno dei quali sono contenute le funzioni principali. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione di Giunta comunale procederà per analogia, assimilando gli usi non previsti a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente.

Art. 17 - Gruppo 1

1. Il Gruppo 1 riunisce le funzioni abitative permanenti e/o turistiche e i servizi direttamente connessi. In esso rientrano:
 - a. Residenza permanente - Sono compresi gli alloggi, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi delle norme d'igiene, i relativi spazi di servizio, privati o condominiali, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, e le attività non nocive o moleste strettamente connesse alla funzione principale.
 - b. Residenza turistica - Sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale e i relativi spazi di servizio.
 - c. Residenza collettiva - Sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e i relativi servizi.

Art. 18 - Gruppo 2

1. Il Gruppo 2 riunisce le attività di servizio. In esso rientrano:
 - a. Usi vari diffusi - Sono compresi gli uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività culturali, sociali, ricreative e simili.
 - b. Attività commerciali al dettaglio - Sono compresi gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino e di esposizione.
 - c. Esercizi pubblici - Sono compresi ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.
 - d. Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo - Sono compresi biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, centri culturali, sedi di associazioni.
 - e. Artigianato di servizio e laboratoriale di modeste dimensioni - Sono compresi gli spazi per attività artigianali di servizio complementari con la residenza purché non producano rumori ed odori molesti e nocivi e siano ubicati ai piani terra e/o seminterrati; i depositi di materiali e derrate non nocivi e non maleodoranti ed ubicati ai piani terra e/o seminterrati.
 - f. Autorimesse - Sono compresi le rimesse per veicoli di uso pubblico e privato anche in vani seminterrati e interrati.

Art. 19 - Gruppo 3

1. Il Gruppo 3 riunisce le attività produttive. In esso rientrano:
 - a. Funzioni artigianali produttive e laboratoriali - Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento edilizio. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente nella apposita zona "D" individuata dal P.U.C.. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, gli alloggi di custodia secondo le norme dei piani attuativi.
 - b. Funzioni produttive di tipo manifatturiero - Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente nella apposita zona "D" individuata dal P.U.C.. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, gli alloggi di custodia secondo le norme dei piani attuativi.

TITOLO VI

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 20 - Zone omogenee

1. Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee e in sottozone. Per l'individuazione delle zone si sono seguiti i criteri stabiliti dal D.A.EE.LL. FINANZE E URBANISTICA della R.A.S. N. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Art. 21 - Zona “A”

1. Viene definita zona “A”, così come delimitata nella planimetria di zonizzazione urbana, la parte dell'insediamento che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale o nella quale, uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica, presentano permanenze storiche ed artistiche che producono senso e valore all'insediamento. E' prevalentemente destinata alla residenza e gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui agli artt. 17, 18.
2. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Tutti gli interventi devono essere volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del centro storico, il relativo tessuto viario, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi. Gli interventi di ampliamento volumetrico, sopraelevazione, ricostruzione a seguito di demolizione, nuova costruzione di aree attualmente inedificate, con IF che non potrà superare quello medio di zona, sono consentiti solo previa predisposizione di apposito Piano particolareggiato.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria e le opere interne come definite dall'art.15 della legge regionale del 11 ottobre 1995, n.23.
4. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta prospettanti su giardini, corti interne e nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
5. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nella zona “A” è ogni singolo isolato delimitato da strade, così come numerato nella apposita tavola di individuazione degli isolati.

Art. 22 - Zone “B”

1. Le zone classificate “B” di completamento sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui agli artt. 17, 18.

2. Nelle zone “B” di completamento sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione anche a seguito di demolizione.
3. Per tali zone valgono i seguenti parametri e prescrizioni:
 - L'indice fondiario massimo (IF) : 3 mc/mq
 - H: m. 8.00
 - IC : 0.70 mq/mq.
 - È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora, per le particolari condizioni del terreno, risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.
 - Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile, sentito il parere della Commissione edilizia derogare a questa norma per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.
 - Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie lorda: scale e ballatoi di accesso, androni di ingresso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici e chiostrine;
 - La distanza minima da osservare tra due edifici non in aderenza è pari a m. 8.00.
 - Non sono consentiti sbalzi sugli spazi pubblici superiori a cm. 20. I muri di recinzione delle proprietà non dovranno avere un'altezza superiore a m. 1.00 e le loro superfici dovranno essere adeguatamente rifinite. Recinzioni di altezza superiore dovranno essere realizzate con strutture a giorno.
4. In tali zone, in caso di lotti interclusi, la concessione edilizia è subordinata alla cessione gratuita da parte dei singoli proprietari delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di accesso ai lotti; la superficie così ceduta concorre al potenziale volumetrico del lotto da edificare.
5. Nelle zone “B” talune facciate, portali di accesso alle proprietà, architravi, fregi e decorazioni, etc., costituiscono elementi di pregio ambientale e architettonico del patrimonio edilizio esistente e dell'arredo urbano. Non è pertanto ammessa la loro demolizione ed è obbligatoria la previsione del loro inserimento architettonico nella nuova proposta progettuale; in tal senso, in ambito di concessione edilizia potranno essere prescritte, previo parere della Commissione Edilizia, particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di caratteristiche formali e architettoniche particolari o comunque di rilevante interesse storico-artistico di singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui alle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497, come sostituite dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490.
6. Per i nuovi fabbricati dovrà essere prevista una idonea area a parcheggio di autovetture che dovrà avere una estensione minima di mq. 20 per ogni unità residenziale prevista nella costruzione. In caso di alberghi, pensioni, bar, circoli e altre attività similari, dovrà essere rispettato il rapporto di mq. 1.00 di area a parcheggio per ogni 10 mc. di costruzione .

Art. 23 - Piani particolareggiati nelle zone “B”.

1. Con ricorso a Piano attuativo è consentito utilizzare un indice fondiario fino a 5 mc/mq, previa dimostrazione del rispetto del rapporto tra le aree per servizi e gli abitanti insediabili, come da disposizioni di legge vigenti, al momento della approvazione dei Piani attuativi.

2. L'unità minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa nelle zone "B" è ogni singolo isolato delimitato da strade, così come numerato nella apposita tavola di individuazione degli isolati.

Art. 24 - Zone "C"

1. Le zone classificate "C" di nuova espansione sono prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi con riferimento alle presenti norme sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui agli artt. 17, 18.
2. Le zone "C" sono suddivise nelle sottozone C1, C2, C3 descritte nei successivi articoli.

Art. 25 - Sottozone "C1"

1. Le sottozone "C1" sono destinate all'edilizia economica e popolare, comprendono quelle aree già assoggettate a Piano attuativo. Per gli interventi in queste sottozone bisogna attenersi a quanto prescritto dai P.E.E.P medesimi.
2. Le sottozone "C1" sono indicate con C1.1 e C2.2 nella planimetria di zonizzazione del territorio urbano.

Art. 26- Sottozona "C2"

1. La sottozona "C2" appartiene all'impianto del Programma di fabbricazione originario ed è destinata all'edilizia attraverso un piano di lottizzazione convenzionata già approvato denominato "Lottizzazione su Cunzadu e Cheja". Per tale sottozona valgono le prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati costituenti tale piano attuativo.

Art. 27 - Sottozone "C3"

1. Le sottozone "C3", di nuova istituzione, destinate all'edilizia convenzionata; vanno sempre attuate attraverso Piani particolareggiati o di lottizzazione che, nel rispetto dell'assetto stabilito per ciascuna sottozona e d'accordo con l'Amministrazione comunale dovranno precisare, in appositi elaborati, le opere da realizzare al fine di garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi senza che ciò comporti oneri per l'A.C., nonché la cessione da parte dei proponenti alla A.C. delle aree per servizi preventivamente individuate.
2. Per tali sottozone valgono i seguenti parametri e prescrizioni:
 - IT = 1 mc/mq.
 - H max = m. 8.00
 - IC non superiore a 0.60 mq/mq.
 - Il fabbricato previsto può presentare, lungo i fronti stradali, non più di 3 piani fuori terra.
 - È ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato qualora per le particolari condizioni del terreno risultino dislivelli che ne consentano la realizzazione.

- Gli edifici possono sorgere in aderenza o debbono distare dai confini non meno di m. 4.00.
 - Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie lorda: scale e ballatoi di accesso, androni di ingresso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici e chiostrine;
 - La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e non finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a m. 8.00.
 - La superficie minima di intervento da assoggettare a pianificazione attuativa è fissata in 5000 mq salvo che nella sottozona C3.3 in cui corrisponde alla perimetrazione della sottozona stessa.
3. Nel rispetto dell'art. 6 del D.A.EE.LL.FINANZE e URBANISTICA della R.A.S. del 20 dicembre 1983, n. 2266\U dovrà essere assicurata per ogni abitante insediando la seguente dotazione minima di aree per spazi pubblici per ogni abitante insediabile:
- Per l'istruzione: S1 = 4 mq.;
 - Per attrezzature di interesse comune: S2 = 2 mq.;
 - Per spazi pubblici attrezzati a parco etc.: S3 = 5 mq.;
 - Per parcheggi: S4 = 1 mq.
4. Le sottozone C3 sono indicate, nella planimetria di zonizzazione del territorio urbano, con C3.1, C3.2 e C3.3.

Art. 28 - Zona "D"

1. La zona classificata "D" è destinata alle attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, si attua attraverso Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. Gli usi ammessi, con riferimento alle disposizioni delle presenti norme, sono quelli del Gruppo 3 di cui all'art. 19.
2. Nella zona "D" sono consentiti esclusivamente interventi strettamente funzionali alle attività di cui al comma 1 del presente articolo, comprendenti i volumi per alloggio del custode in misura non superiore a 150 mc.
3. Per tale zona valgono i seguenti parametri e prescrizioni:
 - I.T. : 2,00 mc/mq
 - Tipi edilizi : liberi
 - IF : non stabilito
 - IC : 0.50 della superficie totale del lotto
 - Distanze dalla strada m. 10.00; distanze dal confine m. 6.00 .
 - Non potrà essere rilasciata concessione edilizia se non dopo la formulazione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, che dovrà interessare un minimo di 5000 mq di superficie .
 - E' prescritto di destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) almeno il 15% dell'intera superficie territoriale.
 - Sono vietate sui confini del lotto, le costruzioni di qualsiasi genere; sono però ammesse, presso gli accessi, modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali .
 - Ai sensi del D.A.EE.LL. della R.A.S. del 20 dicembre 1983, n. 2266\U, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda di pavimento

deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio ad uso pubblico di cui la metà destinata a parcheggio.

4. La zona D comprende le due sottozone D1 e D2 per le quali valgono le prescrizioni riportate nel presente articolo.

Art. 29 - Zone “G”

1. Sono le zone destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale (istruzione superiore , sanità, credito, sport, ricreazione, sosta e ristoro, depurazione, potabilizzazione e simili).
2. Dovranno essere assoggettate a Piano attuativo, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale da cui risulti una corretta utilizzazione della zona, specie per quanto attiene gli accessi alle diverse parti.
3. L'indice territoriale viene stabilito in fase di piano attuativo sia per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, sia per le nuove costruzioni .
4. Per quanto attiene ai rapporti tra gli insediamenti e gli spazi pubblici o ad uso pubblico essi saranno definiti dal piano attuativo sulla base delle disposizioni dell'art. 8 del D.A.EE.LL.FINANZE e URBANISTICA della R.A.S. del 20 dicembre 1983, n. 2266\U e comunque delle disposizioni di legge vigenti al momento della attuazione delle presenti norme.

Art. 30 - Zone “H”

1. Sono le zone di rispetto ambientale paesistico. Per tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq da computarsi entro e fuori terra.
2. In tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela delle specie e del verde, al consolidamento dei terreni, al rimboschimento. Le costruzioni esistenti possono essere soggette esclusivamente ad interventi di demolizione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o ristrutturazione.
3. Per le zone di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni del Regolamento edilizio.

SOTTOZONE DI RISPETTO DEL VERDE PRIVATO (H5)

4. Sono le sotto zone di rispetto del verde privato e comprendono fasce all'esterno e/o all'interno dell'abitato da salvaguardare anche in vista di una futura edificazione e che, anche a prescindere dall' ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.
5. E' vietata l'edificazione di residenze e di altre costruzioni, con l'eccezione di depositi attrezzi e derrate agricole, purchè nei limiti consentiti dall' indice di O, 001 me/mq e dal comma 6 del presente articolo.
6. Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino ed è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.
7. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.18 delle presenti N.T.A..

8. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell' A. c. che può imporre la messa a dimora di altre essenze.
9. Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie completa non superiore a la mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di l per ogni lotto di terreno di diversa proprietà.

Art. 31 - Compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione nelle Zone "A", "B", "C", "D", "G"

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti, finalizzati alla trasformazione delle zone "A", "B", "C", "D", "G", gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale dovranno formulare l'istruttoria preliminare evidenziando, agli organismi consultivi o deliberanti, l'impatto nelle aree in oggetto degli interventi previsti con riguardo alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti.
2. In particolare dovranno essere valutati nell'istruttoria:
 - a) Gli effetti conseguenti dai movimenti di terra in relazione a scavi e rinterri, connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo. La verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino, a seguito delle eventuali modifiche di configurazioni del suolo preesistenti, i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.
 - b) Gli effetti che possono derivare dalla previsione di tipologie edilizie incoerenti con i caratteri della preesistente struttura insediativa anche con riguardo ai materiali previsti e alle opere di finitura.
 - c) Gli effetti che possano derivare dalla dislocazione degli edifici in relazione alle tipologie previste e alla morfologia del suolo, e alla connessione degli stessi alle infrastrutture principali, evidenziando, ove sussistano, le possibili alternative.
 - d) Le condizioni di permeabilità del suolo in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di ristagni in aree limitrofe.
 - e) Le caratteristiche delle aree prescelte da destinare a spazio pubblico in relazione alle diverse opportunità e alle eventuali alternative nonché alla previsione di sistemazione del suolo con particolare riguardo alle specie arboree prescelte per la piantumazione.

TITOLO VII

IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 32 - Generalità

1. Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
2. Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

Art. 33 – Limitazioni agli interventi

1. Non sono ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, in particolare nuovi impianti di cave se non previsti dall'apposito Piano regionale delle cave.
2. Non è consentito alterare o demolire i manufatti superstiti che costituiscono testimonianza dell'attività agro-pastorale o che comunque rivestono valore storico ed architettonico.
3. Le recinzioni preesistenti in muratura a secco integrate da siepi o filari e delimitanti le proprietà dovranno essere conservate e restaurate mediante integrazione delle parti mancanti utilizzando gli stessi materiali e ripristinando l'altezza originaria.
4. Per le cave abbandonate dovranno essere predisposti appositi piani di recupero, privilegiando il ripristino dell'attività agricola e prevedendo il rimboschimento nei casi di forte pendenza.

Art. 34 – Distanze e rinvenimenti

1. Non è consentito intervenire ad una distanza inferiore a m.150 dalle emergenze archeologiche. E' inoltre fatto divieto di intervenire e modificare l'area con costruzioni di qualsiasi tipo e natura, se non dopo dettagliata relazione e nulla osta della autorità competente.
2. Eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, dovranno essere denunciati, alla Soprintendenza competente. E' inoltre fatto obbligo di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta.

Art. 35 - Progetti

1. Ai progetti finalizzati al rilascio di concessioni edilizie nelle zone agricole si dovrà allegare, oltre agli elaborati previsti dal regolamento edilizio una documentazione fotografica e un rilievo nella scala 1:1.000 della distribuzione e del tipo di

vegetazione esistente, dei caratteri delle linee di confine delle proprietà interessate con indicata la eventuale presenza, nell'area di proprietà o a confine, di elementi di cui agli articoli precedenti nonché il progetto di sistemazione degli spazi circostanti il fabbricato e tutti gli interventi previsti nell'area.

Art. 36 - Materiali

1. Tutti i manufatti edilizi, con la sola eccezione delle serre e degli impianti, dovranno essere realizzati con materiali naturali. Sono esclusi le strutture e gli elementi prefabbricati a vista, i materiali sintetici e le finiture riflettenti.
2. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente su basi costituite da muratura tradizionale a secco in pietra locale, non superiore a cm.90 di altezza, salvo diverse esigenze documentabili con uno studio agronomico

Art. 37 – Compatibilità ambientale

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti finalizzati alla trasformazione di parti del territorio extraurbano e di favorire l'attuazione degli interventi di tutela paesistico -ambientale, per tutti gli interventi da effettuare in tali aree dovranno essere valutati attentamente:
 - Movimenti di terra. In relazione a scavi e rinterri, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo, la verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino a seguito delle modifiche di pendenze preesistenti i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.
 - Corsi d'acqua, filari e alberature. E' prescritto il mantenimento della configurazione e dell'andamento originari. E' vietata l'aratura, il dissodamento della fascia di m. 20 contigua al corso d'acqua a partire dalle sponde. Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, l'ampiezza e l'andamento degli alvei.
 - Condizioni di idrografia e permeabilità del suolo: in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di impedire lo scorrimento di acque intercettate. Qualora l'intervento preveda una modifica del deflusso superficiale delle acque si dovrà accertare che sia garantito che le variazioni non comportino ristagni in aree limitrofe.

Art. 37bis – Edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo

1. L'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo è consentita:
 - a - se riferita esclusivamente all'esercizio di:
 - attività agricole previste dall'art.2135 del Codice Civile;
 - le attività qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali (quali l'acquacoltura, ai sensi della legge 02.02.1992, n° 102, la cinotecnica, silvicoltura, ecc.);
 - le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica, della forestazione, dell'avifauna, ecc.;

- le attività faunistico-venatorie;
- le attività agrituristiche e quelle relative al turismo rurale, così come normate dalla L.R. 23.06.1998, n° 18;
- le attività che comportino la costruzione di impianti e attrezzature che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, diverse dalla E. In questo caso, dovrà comunque essere adottata apposita delibera di C.C.
 - b - per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, o delle figure equivalenti, funzionalmente all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo;
 - c - per le esigenze abitative degli addetti, impiegati tempo indeterminato, nelle attività agricole del fondo.

Art. 37ter – Accorpamenti e asservimento di superfici fondiarie utilizzate

1. Stante il parcellamento delle proprietà, ai soli fini del raggiungimento della superficie minima di metriquadrati 5.000 e per una superficie massima di 10.000 metriquadrati e per la costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione del fondo, è consentito considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque, compresa nel territorio comunale). In tale caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area. Tale vincolo potrà essere annullato solo con assenso dell'Amministrazione Comunale.
2. Mediante costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto delle superfici necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità, sono possibili anche asservimenti di aree non di proprietà del concessionario.
3. Dell'avvenuta utilizzazione delle aree agricole, ai fini edificatori, viene effettuata idonea registrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita cartografia e relativo elenco, conservati in forma ufficiale presso il competente ufficio tecnico comunale (vedi Circolare Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 10/05/84, n° 1/1984).
4. Ai sensi del 5° comma dell'art.3 delle Direttive Regionali sulle zone agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione in aree definite agricole dal P.U.C., all'atto della presentazione di qualsiasi istanza relativa a:
 - relazione asseverata;
 - denuncia di inizio attività;
 - autorizzazione;
 - concessione,
 il richiedente dovrà evidenziare e computare tutti i volumi esistenti nel fondo o nell'area di riferimento e dichiarare, nelle forme di legge, la assenza di vincoli di inedificabilità o di asservimento a favore di terzi, sotto la sua personale responsabilità.

Art. 38 – Zone agricole

1. Sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.
2. Sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E5, descritte nei successivi articoli.

Art. 39 – Sottozone “E1”

1. Le sottozone “E1” sono le aree, del territorio, parte delle quali dotate di impianti di irrigazione indipendenti suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche e specializzate (orti, frutteti, vigneti, etc...);
2. Usi ammessi:
 - 2.a. Fabbricati di servizio aziendali, depositi attrezzi, rimesse macchine agricole, con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - IF max 0,03 mc/mq,
 - lotto minimo 0.50 ha;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10
 - I fabbricati non dovranno superare l'altezza massima fuori terra di metri sei, misurata dal piano di campagna a monte fino all'imposta dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura sia esso piano o inclinato. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato o seminterrato. È obbligatoria la copertura a tetto a una o due falde.
 - 2b. Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - Con IF max 0,10 mc/mq
 - lotto minimo 3 ha;
 - DC ml. 50;
 - DS ml.10;
 - 2c. Attività agrituristiche con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - posti letto: 10 per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari, per le aziende di dimensioni superiori il limite massimo è di 20 posti letto;
 - volume massimo 50 mc. per posto letto;
 - lotto minimo, anche costituito da superfici non contigue, 5 ha;
 - IF per la residenza 0,03 mc/mq;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10
 - Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.
 - Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 5 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.
 - 2d. Residenze con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - IF max 0,03 mc/mq;
 - lotto minimo 0,50 ha;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10

- I volumi per le residenze dovranno essere composti da non più di un piano fuori terra oltre a una vano interrato o seminterrato.
 - I vani seminterrati non direttamente collegati con una struttura edilizia fuori terra non possono in ogni caso superare la superficie complessiva di mq 50. Se collegati ad una struttura edilizia fuoriterza i vani entro terra non potranno eccedere più del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato principale.
 - Per le sole residenze è ammessa la realizzazione di porticati o verande che non partecipano al computo dei volumi solo se di superficie non superiore al 35% della superficie coperta dell'edificio, a condizione che siano aperti per tre lati, e non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio, se aperti per due lati.
 - È obbligatoria la copertura a tetto.
3. Quando la superficie del fondo non raggiunge il minimo consentito per l'edificazione, è ammessa, nei soli lotti inferiori a 0,50 ha, la realizzazione di un deposito attrezzi di volume non superiore a 50 mc e con altezza massima di m 2.50, sempre che la superficie del fondo non sia inferiore a 0,20 ha.
 4. Inoltre, sono ammessi i lavori per la 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.
 5. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere variata in quelle consentite.
 6. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
 7. Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale

Art. 40 - Sottozone "E2"

1. Le sottozone "E2" sono le aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva o caratterizzate dalla presenza di attività agricole varie.
2. Usi ammessi:
 - 2a. Fabbricati di servizio aziendali, deposito attrezzi, rimesse macchine agricole.
Con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - IF max 0,03 mc/mq;
 - lotto minimo 0.50 ha;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10;
 - I fabbricati non dovranno superare l'altezza massima fuori terra di metri sei, misurata dal piano di campagna a monte fino all'imposta dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura sia esso piano o inclinato. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato o seminterrato. È obbligatoria la copertura a tetto a una o due falde.
 - 2b. Impianti serricoli, orticoli e vivaistici con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - IF libero;

- IC 50%;
 - lotto minimo 0,50 ha;
 - distanze minime non inferiori a ml 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni.
 - Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n° 1497 come modificata dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490.
- 2c. Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- IF max 0,15,
 - lotto minimo 3 ha;
 - DC ml. 50;
 - DS ml.10;
- 2d. Attività agrituristiche con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- posti letto: 10 per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari, per le aziende di dimensioni superiori il limite massimo è di 20 posti letto;
 - volume massimo 50 mc. per posto letto;
 - lotto minimo, anche costituito da superfici non contigue, 5 ha;
 - IF per la residenza 0,03 mc/mq;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10
 - Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agriturbistica.
 - Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 5 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto.
- 2e. Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- IF 0,03, incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale;
 - posti letto fino a 20;
 - lotto minimo 5 ha.
- 2f. Residenze con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- IF max 0,03 mc/mq;
 - lotto minimo 0,5 ha;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10
 - I volumi per le residenze dovranno essere composti da non più di un piano fuori terra oltre a una vano interrato o seminterrato.
 - I vani seminterrati non direttamente collegati con una struttura edilizia fuori terra non possono in ogni caso superare la superficie complessiva di mq 50. Se collegati ad una struttura edilizia fuoriterza i vani entro terra

non potranno eccedere più del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato principale.

- Per le sole residenze è ammessa la realizzazione di porticati o verande che non partecipano al computo dei volumi solo se di superficie non superiore al 35% della superficie coperta dell'edificio, a condizione che siano aperti per tre lati, e non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio, se aperti per due lati.
- È obbligatoria la copertura a tetto.

2g. Strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- IF 0,10 mc/mq;
- lotto minimo 2 ha;
- DC ml. 5;
- DS ml. 10.

3. Quando la superficie del fondo non raggiunge il minimo consentito per l'edificazione, è ammessa, nei soli lotti inferiori a 0,50 ha, la realizzazione di un deposito attrezzi di volume non superiore a 50 mc e con altezza massima di m 2.50, sempre che la superficie del fondo non sia inferiore a 0,20 ha.
4. Inoltre sono ammessi lavori per la 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.
5. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in quelle consentite.
6. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
7. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.
8. Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Art. 41 – Sottozone “E5”

1. Le sottozone “E5” sono aree marginali per l'insediamento agricolo, funzionali alle attività di allevamento estensivo del bestiame, in cui si ravvisa inoltre la necessità di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale e di tutela.
2. Usi ammessi:
 - 2a. Fabbricati di servizio aziendali, depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio delle attività, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico purché non superiori a 100 mq, con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - I.F. max 0,01,
 - lotto minimo 1 ha;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10
 - I fabbricati non dovranno superare l'altezza massima fuori terra di metri sei, misurata dal piano di campagna a monte fino all'imposta dell'intradosso

dell'ultimo solaio di copertura sia esso piano o inclinato. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato o seminterrato. È obbligatoria la copertura a tetto a una o due falde.

2b. Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- IF max 0,10,
- lotto minimo 3 ha;
- DC ml. 50;
- DS ml.10;

2c. Attività agrituristiche, con il rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- posti letto: 10 per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari, per le aziende di dimensioni superiori il limite massimo è di 20 posti letto.;
- volume massimo 50 mc. per posto letto;
- lotto minimo, anche costituito da superfici non contigue, 5 ha ;
- IF per la residenza 0,03 mc/mq;
- DC ml.5;
- DS ml.10;
- Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agriturbistica.
- Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 5 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto.

3. Per tutti gli interventi edilizi è richiesta una valutazione dei caratteri visuali riferiti all'unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, alle caratteristiche planovolumetriche dell'intervento, ai materiali da costruzione, ai caratteri paesistico ambientali ed insediativi presenti.

Art. 42 – Costruzioni esistenti

1. Per tutte le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia mediante ampliamenti purché sulla base dei parametri e secondo le disposizioni di cui alle presenti Norme.

Art. 43 – Zone limitrofe alle strade

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.4.68 N. 1404 e in quelle di rispetto del nastro stradale di cui al decreto legislativo del 30 aprile 1992, n.285, sono consentiti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia secondo le definizioni di cui all'Art.31 della Legge n. 457 del 5 agosto del 1978 anche finalizzati alla dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne e impianti tecnologici nonché per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2. Gli interventi potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica sul fronte stradale.
3. Nel caso di esproprio di edifici per la realizzazione di strade e per la realizzazione di opere pubbliche, e nei casi di conseguente demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area adiacente anche inferiore al lotto minimo prescritto.

Art. 44 - Smaltimento reflui

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 319/76 come sostituita dal decreto legislativo 152/99 e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali e regionali in materia, le abitazioni e i fabbricati destinati alla conduzione del fondo e ad allevamenti che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotati, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento e ove richiesto di depurazione.

Art. 45 - Impianti pubblici

1. Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili è ammesso l'indice fino a 1 mc/mq.

Art. 46 – Attività di cava

1. Le attività di cava nel territorio comunale sono quelle previste e regolate dal Piano regionale delle attività estrattive. Nell'ambito dei terreni interessati da tali attività è consentito realizzare esclusivamente manufatti a titolo precario, per le prime lavorazioni del materiale estratto, per realizzare spogliatoi e servizi per il personale, con un IF pari a 0,03 mc/mq. Tutti i manufatti dovranno essere smantellati una volta terminata l'attività di cava.

————— O —————