

C A P O I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

TERRITORIO INTERESSATO DAL P.d.F.

Tutto il territorio del Comune di Tempio P. si intende Interessato dal P.d.F. che ne disciplina l'uso sui modi e con le caratteristiche indicate nelle planimetrie relative, tenute presenti le disposizioni della Legge Urbanistica 17/8/1942, n.1150, della Legge 6/8/1967, n.765, della Legge 28/1/1977, n.10, della Legge Regionale 19/5/1981, n.17, del D.A. Enti Locali 20/12/1983, n.2266/U e quanto altro si legiferi in materia di gestione del territorio.

Nel territorio comunale l'edificazione è soggetta alle presenti norme, secondo la disciplina delle varie zone, nonché alle disposizioni dell'allegato Regolamento Edilizio, come pure alle norme e prescrizioni degli altri regolamenti vigenti in materia, in quanto non siano in contrasto con le presenti norme.

Il Comune si riserva, in base all'art.18 della L.U. 17/8/1942 n.1150, la facoltà di espropriare aree all'interno e/o all'esterno dell'aggregato urbano nel Capoluogo e nei borghi del forese, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del P.d.F. anche mediante l'applicazione della Legge 18/4/1962, n.167 per l'edilizia economica popolare.

Si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.d.F.

Art. 2

FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme rappresentano lo strumento organizzatore del territorio comunale secondo i lineamenti programmatici del Piano Generale.

Nel quadro di questa finalità forniscono indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, sia per la stesura dei Piani di iniziativa privata, sia per la disciplina delle iniziative edilizie private dirette, tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione del territorio a scopi edificatori.

Art. 3

ATTUAZIONE DEL P.d.F.

Il P.d.F. sarà attuato mediante:

- 1) Intervento urbanistico preventivo.
- 2) Intervento edilizio diretto.

e cioè:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, previsti dalla Legge Urbanistica 17/8/1942, n.1150, dalla Legge n.765 del 1967 e dalla Legge Regionale n.10.
In mancanza dei Piani Particolareggiati di esecuzione, i fabbricati esistenti nella zona e che contrastino con le destinazioni previste dal P.d.F., potranno subire soltanto quelle trasformazioni che si adeguano alle presenti norme, comprese le opere definite dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457.
- b) Piani convenzionati (di iniziativa pubblica o privata) da attuare con le modalità stabilite dalle presenti norme. Tali piani sono sostitutivi di P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione in lotti.
Questi piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben definito comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ed una superficie minima di intervento fissata per le varie zone.
Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad una intera sub-zona ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intera sub-zona omogenea, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione, unitamente alla dotazione di standards intrasferibili.
- c) Intervento edilizio diretto mediante rilascio di concessione edilizia con l'osservanza diretta da parte dei proprietari, delle prescrizioni di zona, allineamenti stradali e di ogni altro vincolo indicato nel P.d.F., nonché di quanto previsto dalla Legge n.10 del 28/1/1977 relativamente all'onerosità della concessione stessa.

Art. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono quelle descritte dall'apposita circolare ministeriale.

Il Comune stabilirà con apposita delibera separata l'ammontare delle quote di urbanizzazione in relazione a quanto previsto dalla Legge n.10 del 28/1/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

- 1) Opere di urbanizzazione primaria (o tecnologica) :
concernono le opere che rendono possibile l'edificazione del

suolo e l'uso degli edifici e perciò (art.4 Legge 847/1964):

- a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete illuminazione stradale, impianto smaltimento reflui ove non esista rete fognaria pubblica cui richiedere l'allaccio;
 - d) verde di vicinato (spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni e lasciato all'uso del pubblico);
 - e) cessione gratuita delle aree relative alle opere suddette;
- 2) Opere di urbanizzazione secondaria:

Concernono le opere che rendono possibile la vita di quartiere. La quota parte di queste opere addossate a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera comunale in relazione alla entità dell'insediamento, etc.

Tali opere sono:

- parchi di quartiere;
- aree per attrezzature sportive;
- opere di carattere sociale quali scuole, centri sociali, ambulatori, mercati, etc.;
- opere di allacciamento ai servizi urbani canalizzati.

Art. 5

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

In tutte le zone per le quali l'attuazione del P.d.F. è prevista mediante Piani Particolareggiati, è obbligatorio, prima di procedere all'edificazione, la formazione di questi piani che dovranno essere redatti secondo quanto disposto dalle già citate Leggi urbanistiche e con le prescrizioni relative agli standards ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali piani urbanistici preventivi possono essere:

- a) Di iniziativa comunale (Piani Particolareggiati)
Saranno redatti quando e dove, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione dei vincoli di esproprio.
Essi saranno pure redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari inerenti all'iniziativa privata.
- b) Di iniziativa privata (Lottizzazioni)
Questi piani sono sostitutivi del P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione dei lotti.
Tali piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben determinato comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ad una superficie minima di intervento

fissata per le varie zone.

Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio e potranno anche prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione e alla dotazione di standards intrasferibili.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata in base alla Legge n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, all'approvazione del Consiglio Comunale ed anche alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una "Convenzione" regolarmente trascritta, riguardante la cessione gratuita di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, con le modalità di attuazione a carico del lottizzante di detta opera e quanto altro previsto dalla Legge n.10 del 28/1/1977.

Art. 6

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ed in particolare nei completamenti e saturazione di lotti vuoti del territorio già urbanizzato (Zona B) è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'edificazione dei singoli lotti viene cioè consentita dietro rilascio di concessione edilizia diretta pur sempre ottemperando a quanto previsto dalla suaccennata Legge n.10 del 28/1/1977.

Le precisazioni dei parametri saranno indicate dal P.d.F. zona per zona o per gruppi di lotti rimasti liberi all'interno di zone di completamento della perimetrazione dell'aggregato urbano.

Ciò può ottenersi direttamente a livello edilizio mediante semplici tipi di frazionamento catastale limitati alla sola ubicazione della divisione dei confini interni ed accessi privati alle singole particelle, senza interferire con elementi di più estesa pianificazione riservata ad interventi urbanistici preventivi.

Art. 7

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

St - Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone

destinate alla viabilità già fissata dal P.d.F. delle strade esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente alla delimitazione dell'area.

Sf - Superficie fondiaria

Nel caso di strumento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (nella quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria (S1, S2, S3, S4).

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie territoriale ad esclusione di strade pubbliche di pertinenza del lotto. È pertanto la superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico misurata in proiezione orizzontale.

Sup - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (L. n. 847 del 29/9/1964)

- a) Strade carrabili, ciclabili e pedonali.
- b) Spazi di sosta.
- c) Spazi di verde attrezzato di uso comune agli utenti degli edifici.

S1 - Aree per l'istruzione

- a) Asili nido.
- b) Scuole materne e d'obbligo.

S2 - Aree per attrezzature di interesse comune

- a) Religiose
- b) Culturali
- c) Sociali
- d) Assistenziali
- e) Sanitarie
- f) Amministrative
- g) Pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, etc.)

S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n.765 . Tali aree, in casi speciali (zone di completamento), potranno essere distribuite su diversi livelli.

Sm - Superficie minima di intervento

Area minima per ogni intervento edilizio diretto od ogni intervento urbanistico preventivo.

Su - Superficie utile

È la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sginci.

Sa - Superficie abitabile

È la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Sc - Superficie coperta

È la proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi chiusi a sbalzo, i

porticati, le tettoie.

Sono da escludere dal computo delle superfici coperte:

- a) Balconi, cornicioni e gronde se hanno una sporgenza non superiore a mt. 1.50;
- b) Le parti di edifici completamente sotterranee;
- c) Le autorimesse e simili interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purchè opportunamente arredate all'esterno;
- d) Le piscine e le vasche all'aperto;
- e) Le aie, le concimaie e le terre di coltura tutte, purché ubicate in zona "E";
- f) I piani caricatori in zona "D".

H - Altezza del fabbricato

È la differenza fra la quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più basso) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio.

La misurazione la si effettua sulla facciata più alta.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso se la pendenza supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano delle facciate.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica.

La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.

Hf - Altezza fronti

è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda. Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica. La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio. La verifica per edifici con lati maggiori di mt. 12 va fatta secondo quanto prescritto dal D.P.G.R del 1/6/1977 (per quadrati di lato = 12 mt).

V - Volume del fabbricato

è la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo solaio. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale o del piano sistemato sul prospetto a monte, con pendenza

NON contraria all'andamento naturale del terreno, sempre che la copertura del fabbricato sia piana od il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza al 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages, annessi alla residenza, e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza ai soli fini del computo dei volumi è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12.00 di lato.

Ds - Distanza dalle strade

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.).

Dc - Distanze dai confini

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, delle pareti dei corpi edilizi emergenti dal terreno per un'altezza superiore a mt. 1,00 dai confini di proprietà.

Essa è pari a $H-5$ con minimo assoluto di mt. 5.00, salvo diverse prescrizioni per le varie zone omogenee.

Df - Distacco tra i fabbricati

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti dei corpi edilizi emergenti dal terreno con un'altezza superiore a mt. 1,00.

La stessa è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di mt. 10.00. Queste norme si applicano anche in presenza di una sola parete finestrata.

Rc - Rapporto massimo di copertura

È il rapporto tra superficie coperta/superficie fondiaria (misurato in percentuale) riferito a tutte le opere edificate sopra.

It - Indice di edificabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

If - Indice di edificabilità fondiaria

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale fondiaria (Sf)

Pu - Parametro di valutazione degli indici di utilizzazione esistenti

Rappresenta la differenza fra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistente e quello ammesso dalle presenti norme.

Art. 8

APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI E DEI DISTACCHI

- a) Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.
- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano ai singoli lotti, sia in caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi (P.d.L.) sia nel caso di rilascio di concessioni dirette.
Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale su tutta la superficie territoriale, nel relativo piano urbanistico preventivo.
Le zone di distacco sono inedificabili ed i distacchi debbono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà.
La distanza dei fabbricati fra di loro risulterà dalla somma dei distacchi pertinenti alle fronti prospicienti.
Qualunque sia l'altezza delle fronti, il distacco non deve mai essere inferiore a mt. 5.00, tranne che nelle zone storiche interessate da strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, o nei lotti identificati come interclusi inseriti in un tessuto urbano definito e consolidato, avente larghezza fronte strada o in profondità inferiore a mt. 24.00.
Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche o private, il distacco va sempre riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti con i confini di proprietà.
- c) Nelle zone di espansione, fermo restando il criterio di distacco fra edifici di cui ai punti precedenti e tra edifici e confini di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le sole strade interne (a carattere privatistico) ed un distacco minimo di mt. 2.00 dalle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, distacco calcolato a partire dalla superficie coperta.

C A P O I I

ZONIZZAZIONE

Art. 9

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio di Tempio Pausania, come può essere dedotto dalle tavole grafiche, è suddiviso in zone omogenee, secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone di uso pubblico, di interesse comunale e

sovracomunale:

- a) destinate alla viabilità
- b) corsi d'acqua
- c) zone "S1"
- d) zone "S2"
- e) zone "S3"
- f) zone "S4"
- g) zone "G" servizi ed attrezzature di interesse sovra-
comunale:
 - 1) scuole superiori
 - 2) centri commerciali
 - 3) caserme
 - 4) impianti sportivi a valenza comprensoriale
 - 5) parchi pubblici
 - 6) interventi di servizi generali

2) Zone storiche "A"; "A4/b"

3) Zone residenziali

- a) di completamento urbano "B"; "B1";
- b) di espansione urbana "C"
- c) turistiche residenziali "F"
- d) turistiche ricettive "F"

4) Zone produttive

- a) agricole "E"; "E1"
- b) industriale di interesse regionale Z.I.R "D" (esistente
con P.R. approvato)
- c) artigianali "D1" (di pianificazione)

5) Zone a vincolo speciale "H"

- a) Vincolo cimiteriale
- b) Fascia di rispetto viabilità
- c) Fascia di rispetto corsi d'acqua
- d) Vincolo paesistico

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa
sempre testo la tavola con maggiori indicazioni di dettaglio.

C A P O I I I

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 10

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Tali zone comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi pubblici
- d) le fasce di rispetto

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità previsto dalle presenti norme.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade sono classificate come segue:

- 1) Statali : con funzione regionale; la fascia di rispetto è di mt. 30.00
- 2) Provinciali: fascia di rispetto mt. 20.00 minima, salvo diverse prescrizioni più restrittive previste per particolari localizzazioni.
- 3) Locali : con funzione prevalentemente urbana ed agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza. Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 6.00.
- 4) Urbane : con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli. La distanza viene fissata per le varie zone omogenee e loro collocazione.

Parcheggi pubblici:

Si dividono in:

- 1) Parcheggi della rete stradale. Possono essere ubicati nelle fasce di rispetto stradali, unitamente alle stazioni di servizio, con i seguenti indici per quest'ultime:
 - stazione di servizio con rifornimento:
1.00 mq di superficie utile ogni 2.00 mq di parcheggi e 2.00 mq di superficie verde attrezzato e alberato per ogni mq di superficie utile del servizio (1/5 della superficie per la stazione di servizio, 2/5 per il park, 2/5 di verde attrezzato).
- 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee "C" - "D" - "G" ed "F" a 100.00 mq di superficie lorda di pavimento di edificio previsti, deve

corrispondere la quantità minima 80.00 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le reti viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della Legge n. 765.

- 3) Spazi di sosta e parcheggi in zona residenziale:
gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti per ciascuna zona omogenea e riportati cartograficamente;
vanno calcolati in relazione al potenziale volumetrico di comparto, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento:
Impianti sportivi da spettacolo coperti mq 80/100 mq/mq
Impianti sportivi da spettacolo scoperti mq 1/100 " "

Le aree di rispetto stradale:

Sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione che possa in qualche modo pregiudicare la fruibilità, nonché l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

Art. 11

ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Tali zone vengono disciplinate dalla Legge n.431/1985: i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge approvato con Regio Decreto del 11/12/1933, n.1775.

Art. 12

ZONE A PARCO PUBBLICO CON ATTREZZATURE

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona, e cioè attrezzature per lo svago e per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti.

Tali costruzioni possono essere anche costruite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere imprescindibilmente di uso pubblico.

In tali zone debbono essere usate le alberature e la vegetazione esistente, garantendole con opere di rimboschimento e rinnovo che si rendano necessarie con essenze autoctone.

C A P O I V

ZONE RESIDENZIALI E STORICHE

Art. 13

ZONE STORICHE (A)

Il territorio considerato come zona omogenea "A" comprende le parti urbane edificate che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tipologico, e da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante della prima.

Nella cartografia allegata viene riportata la perimetrazione di tale zona, per la cui attuazione si rimanda ai disposti del Piano Particolareggiato di intervento attualmente vigente.

È data la possibilità del potere di deroga per edifici pubblici o di interesse pubblico secondo la normativa vigente in materia.

Sono state individuate delle sottozone 'A4/b', che pur non presentando caratteristiche peculiari di centro storico, vengono assoggettate a P.P. di iniziativa pubblica, che ne preveda la riqualificazione tipologica ed il recupero funzionale; nelle more della predisposizione del P.P., potranno essere rilasciate concessioni secondo i disposti fissati per le zone di completamento.

Art. 14

ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

Da tali zone sono esclusi gli interventi volti alla realizzazione di:

- istituti di pena;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto;
- macelli;
- scuderie;
- porcilaie;
- pollai, etc.

e comunque ogni attività che risulti di molestia con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio pubblico o di uso pubblico in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie coperta.

Gli ambienti dovranno essere dotati di opportune coibentazioni acustiche in maniera tale che l'esito sonoro sia contenuto in 60÷70 db.

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie territoriale e fondiaria.

Per tale determinazione, in riferimento al numero degli abitanti presumibilmente insediabili, si assume di norma il parametro di 100 mc/ab per le zone "A" - "B" - "C", dei quali 70 mc per la residenza, 20 mc per i servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc per i servizi pubblici.

Nel caso in cui il Comune non intenda utilizzare immediatamente tali volumi, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

Possono essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota ai servizi connessi con la residenza, cui i privati espressamente rinuncino.

Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati con le procedure di deroga previste dall'art. 16 della Legge n.765 del 8/1/1967, senza pregiudizio per la quota dei volumi spettanti ai privati.

Art. 15

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANO

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983.

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 14 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

Parametri di intervento:

- a) If = 3.00 mc/mq
- b) S1 = 0.0837 mq/mq
- c) S2 = 0.0368 mq/mq
- d) S3 = 0.1674 mq/mq
- e) S4 = 0.0468 mq/mq

- f) $D_c = (H-5)$ mt con min. assoluto di mt 5
- g) $D_s = 6.0$ mt
- h) $H_f = 18.00$ mt
- i) $R_c = 50\%$

- H (altezza edifici)

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo di mt 18.00. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

- D_f (distanze fra pareti)

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

- D_c (distacco dai confini)

è pari a $(H-5)$ con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà; nei lotti inedificati deve essere richiesto l'assenso del confinante.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

- R_c (rapporto di copertura): 50%.

Qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

- I_f (indice di edificabilità fondiaria): 3.00 mc/mq.

Per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico (Piano Particolareggiato) o Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata fino ad un massimo di 5,00 mc/mq.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

- D_s (distacco stradale):

È consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

ZONE B1: sono quelle già identificate nel Programma di Fabbricazione vigente.

In tali zone il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo sull'intero comparto, indicato nella zonizzazione.

L'intervento urbanistico preventivo si attua con le stesse Modalità dei P. di L. e si differenzia da questi in quanto la sua approvazione è di sola competenza del Consiglio Comunale, sentiti i pareri delle Commissioni Comunali competenti.

Tali zone sono soggette alla stessa normativa indicata nel presente articolo e pertanto si applicano gli indici ivi previsti.

Art. 16

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso al comparto edificatorio minimo di mq. 20000.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Art. 17

NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE "C"

Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983. Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari di almeno i 3/4 della superficie territoriale richiesta, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/8/1942.

Le tavole di piano, oltre all'identificazione di comparti di intervento, fissano la collocazione delle cessioni S1, S2, S3 e S4; il posizionamento delle superfici di standards dovrà essere rispettato, pur consentendo lievi aggiustamenti alla sagoma originaria, in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.).

Art. 18

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE

Sottozona C1.: insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo. È consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

- a) It = 1.20 mc/mq
- b) If = 2.00 mc/mq
- c) S1 = 0.0750 mq/mq
- c) S2 = 0.0330 mq/mq
- d) S3 = 0.150 mq/mq
- e) S4 = 0.0420 mq/mq
- f) Dc = (H-5) mt con min. assoluto di mt 5
- g) Ds = 6.0 mt
- h) Hf = 10.50 mt
- i) Rc = 50%

Sono escluse le parti di edificio interrate al di fuori della sagoma d'ingombro della superficie coperta.

Il lotto minimo è di 600 mq per tipologia isolata, mentre può essere ridotto a mq 300 per case a schiera e comunque accorpate facenti parte di un unico progetto.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od
- opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata,
- quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.
- 10 mc per servizi pubblici.

Sottozona C2.: insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo.

È consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

- a) It = 0.90 mc/mq
- b) If = 1.50 mc/mq
- c) S1 = 0.0486 mq/mq
- c) S2 = 0.0214 mq/mq
- d) S3 = 0.0974 mq/mq
- e) S4 = 0.0272 mq/mq
- f) Dc = (H-5) mt con min. assoluto di mt 5
- g) Ds = 6.0 mt
- h) Hf = 7.50 mt
- i) Rc = 50%

Sono escluse le parti di edificio interrate al di fuori della

sagoma d'ingombro della superficie coperta.

Il lotto minimo è di 600 mq per tipologia isolata, mentre può essere ridotto a mq 300 per case a schiera e comunque accorpate facenti parte di un unico progetto.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.
- 10 mc per servizi pubblici.

Sottozona C3.: insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo.

È consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

- a) $I_t = 0,14$ mc/mq
- b) $I_f = 0.20$ mc/mq
- c) $S_1 = 0.0078$ mq/mq
- c) $S_2 = 0.0034$ mq/mq
- d) $S_3 = 0.0158$ mq/mq
- e) $S_4 = 0.0044$ mq/mq
- f) $D_c = (H-5)$ mt con min. assoluto di mt 5
- g) $D_s = 6.0$ mt
- h) $H_f = 7.00$ mt
- i) $R_c = 50\%$

Sono escluse le parti di edificio interrate al di fuori della sagoma d'ingombro della superficie coperta.

Il lotto minimo è di 3000 mq.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.
- 10 mc per servizi pubblici.

Sottozona C4.: insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo. È consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico in conformità del Piano Particolareggiato adottato dall'Amministrazione Comunale, attualmente in vigore.

Parametri di intervento:

- a) $I_t = 0.70$ mc/mq
- b) $I_f = 1.00$ mc/mq
- c) $S_1 =$ vedi P.P.
- c) $S_2 =$ vedi P.P.
- d) $S_3 =$ vedi P.P.
- e) $S_4 =$ vedi P.P.
- f) $D_c = (H-5)$ mt con min. assoluto di mt 5
- g) $D_s = 6.0$ mt
- h) $H_f =$ vedi P.P.
- i) $R_c =$ vedi P.P.

Sono escluse le parti di edificio interrato al di fuori della sagoma d'ingombro della superficie coperta.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od
- opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata,
- quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.
- 10 mc per servizi pubblici.

Sottozona C5.: insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo.

È consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo. Superficie utilizzabile all'edificazione in percentuale non superiore al 30%.

Parametri di intervento:

- a) $I_t = 0,40$ mc/mq
- b) $I_f = 1.30$ mc/mq
- c) $S_1 = 0.0150$ mq/mq
- c) $S_2 = 0.0060$ mq/mq
- d) $S_3 = 0.0300$ mq/mq
- e) $S_4 = 0.0080$ mq/mq
- f) $D_c = (H-5)$ mt con min. assoluto di mt 5
- g) $D_s = 6.0$ mt
- h) $H_f = 7.00$ mt
- i) $R_c = 50\%$

Sono escluse le parti di edificio interrato al di fuori della sagoma d'ingombro della superficie coperta.

Lotto minimo edificabile pari a mq. 600.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od
- opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata,
- quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e
- tavole calde, etc.
- 10 mc per servizi pubblici.

Sottozona C6.: insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo. È consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Superficie utilizzabile all'edificazione in percentuale non superiore al 50%.

Parametri di intervento:

- a) $I_t = 0,50$ mc/mq
- b) $I_f = 1.00$ mc/mq
- c) $S_1 = 0.0095$ mq/mq
- c) $S_2 = 0.0042$ mq/mq
- d) $S_3 = 0.0200$ mq/mq
- e) $S_4 = 0.0055$ mq/mq
- f) $D_c = (H-5)$ mt con min. assoluto di mt 5
- g) $D_s = 6.0$ mt
- h) $H_f = 7.00$ mt
- i) $R_c = 50\%$

Sono escluse le parti di edificio interrate al di fuori della sagoma d'ingombro della superficie coperta.

Il lotto minimo è di 600 mq.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od
- opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali
- negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole
- calde, etc.
- 10 mc per servizi pubblici.

C A P O V

ZONE PRODUTTIVE

Art. 19

ZONE PRODUTTIVE (D)

Sono classificate zone "D" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, piccolo-industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali ad essi assimilabili. I tipi di insediamenti produttivi sono i seguenti:

D.: insediamenti previsti nel Piano Regolatore della Zona Industriale di Interesse Regionale (Z.I.R.) per la cui attuazione si rimanda al Piano Regolatore approvato e vigente;

D1.: insediamenti per impianti artigianali, di stoccaggio e commerciali o ad essi assimilabili.

Tali zone si attuano attraverso strumenti urbanistici di intervento di iniziativa solo pubblica con particolare riguardo alle aree standard da individuarsi obbligatoriamente nelle zone boscate e di pregio, da salvaguardare oltre gli spazi di servizio con lo svincolo della zona S individuata d'Ufficio;

Parametri urbanistici di intervento:

- a) It = 2.0 mc/mq
- b) Dc = (H-6) con minimo assoluto di mt 6
- c) Ds = 6.0 mt
- d) Hf = 8.5 mt
- e) Rc = 50%

Le superfici da destinare a servizi pubblici vengono identificate in ragione del 10% della superficie territoriale.

C A P O V I

ZONE AGRICOLE

Art. 20

ZONA AGRICOLA

Detta è costituita dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei suoi

prodotti secondo le esigenze reali che tale attività pone.

In tali zone è consentita la realizzazione di interventi edilizi (edificazione, ampliamento, restauro, conservazione tipologica, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione con o senza ricostruzione) per:

- a) Case rurali: favorendo per le abitazioni per uso stagionale gli interventi di recupero del patrimonio esistente;
- b) Stalle, porcili ed in genere edifici per allevamenti sia di tipo industriale che aziendale.
- c) Fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre con strutture fisse per la floricoltura e l'orticoltura intensive.
- d) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e manutenzione di detti impianti, costruzioni adibite alla custodia di macchine agricole
- e) costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo;
- f) Punti di ristoro (bar, ristoranti e tavole calde) con strutture di servizio relative e posti letto in numero massimo di 20, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee, purchè a distanza non inferiore di mt 500.

I movimenti di terra di qualsiasi natura (eccetto per le zone pianeggianti o i livellamenti o in genere le arature) i prelievi di sabbia e/o di ghiaia, i riporti di terra, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali nonché la perforazione di pozzi, gli invasi e gli scarichi di rifiuti urbani ed industriali, debbono essere soggetti ad autorizzazione comunale; per i pozzi al nullaosta da parte dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

Qualora le suddette opere interessino:

- n - fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque (n. 1775 del 11/12/1933) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna.
- parchi e le riserve Nazionali e Regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi.
- i territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento.
- le zone d'interesse archeologico.

ricadono nei disposti della Legge n. 431 del 8/8/1985 nonché della Circolare n.16210 del 2/7/1986 (approvata da G.R. in data 24/7/1986) dell'Assessorato Regionale Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, per la definizione delle superfici boscate e categorie di intervento ammesse in tali

aree.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DI INTERVENTO:

In tutte le zone agricole il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di documento di proprietà o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (per la parte necessaria alla superficie concessa) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Il frazionamento riguardante una unità poderale esistente, sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti (confini residenziali), nonché ai fini di nuove costruzioni nelle nuove unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) integrata della superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti.

La S.A.U. di ogni unità poderale comprende superfici a seminativi, a prati e pascoli permanenti, a colture specializzate, etc., mentre sono escluse tutte le superfici a bosco e tutte le altre aree a tare improduttive.

La dimensione minima della S.A.U. per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere: mq 5.000; deroghe a tali superfici potranno essere consentite in diminuzione ai 5.000 mq su parere della Commissione Edilizia qualora si tratti di terreni a coltura intensiva, quali vigneti e simili.

PARAMETRI EDILIZI DI INTERVENTO

I parametri e le modalità di intervento verranno distinti per realtà geofisiche, per ampiezza di superficie utilizzata (S.A.U.) dell'azienda.

- It = 0.03 mc/mq
- Hmax = 5.50 mt per le abitazioni
8.50 mt per gli altri edifici
- Dc = 6.00 mt
- Ds = 6.00 mt da strade vicinali, consortili e comunali.

Art. 20 bis

ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

Per l'espletamento di attività legate all'agriturismo le stesse, in ossequio alla Legge n.730 del 5/12/1985 e dalla L.R. n.32 del 20/6/1986, possono essere esercitate dai soggetti di cui all'art. 2 della citata Legge Regionale.

Sono considerate agrituristiche le attività di ricezione ed ospitalità svolte dall'imprenditore agricolo in rapporto di comunione e complementarietà alla attività agricola.

Sono utilizzabili, ai fini agrituristici, i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore, posta nel fondo, o gli edifici esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Lo svolgimento dell'attività di operatore agrituristico non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Interventi ammessi:

- 1) Restauro, risanamento dei locali da destinare ad attività agrituristica, realizzazione di posti ristoro e di strutture per attività ricreative, ivi compresi i recinti e le scuderie per attività di turismo equestre, sempre nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le varie sottozone agricole.
- 2) La realizzazione, limitatamente agli edifici esistenti, di servizi igienici in ragione (una tantum) del 20% massimo della superficie lorda complessiva esistente, nel rispetto dei disposti per gli interventi su immobili esistenti.
- 3) Opere di approvvigionamento idrico, smaltimento acque luride, adduzione e distribuzione di energia elettrica, collegamenti telefonici, strade poderali di accesso agli immobili da destinare ad attività agrituristica.
- 4) Sistemazione (obbligatoria) dei cartelli ed indicatori stradali.
- 5) Allestimento di aree e servizi per piazzali di sosta nei limiti fissati dall'art. 3 della L.R. n. 32 del 20/6/1986.

C A P O V I I

ZONE TURISTICHE (F)

Art. 21

ZONE "F"

Sono costituite dalle parti di territorio di interesse turistico, con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, così come definito dall'art. 3 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

Tali zone omogenee sono divise nelle seguenti sottozone:

- F1.
Insediamenti turistici con destinazione mista: residenziale, ricettiva etc..
- F2.
Insediamenti turistici esclusivamente ricettivi.

È prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

L'attuazione di tali zone dovrà avvenire attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico o privato per le "F2", di sola iniziativa pubblica per le "F1" di ambito urbano.

L'indice fondiario massimo per tutte le zone è pari a 0,75 mc/mq, fermo restando che nelle aree di particolare pregio, principalmente quelle di ambito urbano, la potenzialità volumetrica dovrà essere definita in relazione alle caratteristiche geomorfologiche, pedologiche e paesistiche del sito.

Almeno il 20% del potenziale volumetrico dovrà essere destinato a strutture ricettive così come definite dalla L.R. 22/84; rimanendo valido tale valore minimale nelle zone "F" di ambito urbano la percentuale di volumetria alberghiera dovrà, in fase di redazione di P.P., essere determinata in relazione a esigenze pianificatorie di servizi a scala territoriale comunale.

Le aree da cedere come verde pubblico, dovranno preferenzialmente essere ubicate nelle parti boscate, e comunque essere ubicate, in maniera tale da completare e razionalizzare gli attuali parchi urbani esistenti.

PARAMETRI EDILIZI DI INTERVENTO

- | | |
|------------------------|------|
| - Distacco dai confini | 5 m |
| - H edifici | 6 m |
| - Rc % | 30% |
| - Distacco edifici | 10 m |
| - Distacco viabilità | 6 m |

- Distacco Strade Statale 30 m

In tutte le zone "F" assoggetate a P. di L. il piano dovrà essere esteso all'intera macchia edificatoria, salvo procedere all'attuazione di stralci funzionali come indicato all'art. 3 della L.R. 20/91.

C A P O V I I I

SERVIZI GENERALI

Art. 22

ZONE OMOGENEE "G" - ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI E TERRITORIALI DI INTERESSE GENERALE

Tali zone omogenee sono costituite dalle parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, discariche di R.S.U. e R.S.I., inceneritori, impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

Il P.d.F. prevede le seguenti sottozone:

- Attrezzature a carattere superiore urbano o territoriale quali: istruzione superiore, parchi ricreativi con maneggio per equitazione, impianti sportivi, etc. di intervento pubblico.
- Attrezzature speciali (caserme VV.FF., Polizia, etc.) di intervento pubblico o privato.
- Impianti tecnologici: depuratori, etc.
- Attrezzature per il commercio e tecnico-distributive quali: centri commerciali all'ingrosso, centri commerciali integrati, mercato ortofrutticolo, strutture ricreative etc.. d'intervento privato o pubblico. È consentito l'alloggio per il custode per volumetrie superiori a 3000 mc.
- Servizi della viabilità e dei trasporti quali parcheggi scambiatori, aree per autostazione, fermate di mezzi pubblici, etc. di intervento privato o pubblico.
- Area per parco comunale, parco archeologico naturale di intervento esclusivamente pubblico.

Tutte le sottozone "G" sono soggette prima dell'edificazione ad intervento urbanistico preventivo.

Le attrezzature realizzate da privati sono soggette alla stipulazione con il Comune, di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione a servizio del pubblico.

L'edificazione in tutte le zone "G" escluse le aree a parco e salvo diverse prescrizioni di norme di seguito riportate, deve rispettare i seguenti indici:

- Mediante intervento urbanistico preventivo:

COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO: 1 Ha

It = 2.00 mc/mq con previsione di aree per attrezzature comunitarie (nelle sottozone specificatamente individuate in cartografia) in ragione del 10% della superficie territoriale.

H = 10.5 mt

Dc = (H-5) con minimo assoluto di 5 mt

De = pari ad H con minimo assoluto di mt 10

Rc = 0.50

Nelle aree a parco pubblico è vietata qualsiasi costruzione e comunque qualunque alterazione dello stato dei luoghi in assenza dello strumento urbanistico preventivo.

Art. 23

ZONE OMOGENEE "H" - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Comprendono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri usati per le altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali:

- a) Fascia lungo le strade statali, provinciali e comunque nei casi indicati nella cartografia del P.d.F.
- b) Golene e corsi d'acqua: totalmente inedificabili.
- c) Aree di rispetto cimiteriale.

L'indice territoriale prescritto è di 0.001 mc/mq.

Sono consentiti interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del territorio, difesa del paesaggio, conservazione dei valori storico-ambientali.

Per gli edifici esistenti è consentito "una tantum" l'adeguamento alle norme igienico sanitarie con un ampliamento della superficie utile del 10% fino ad un massimo di 15 mq.

Non sono consentite nuove costruzioni in contrasto con le destinazioni d'uso citate per tale zona

Art. 24

SOTTOZONA "H" DI RISPETTO STRADALE

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o di progetto e sono dimensionate in relazione alle caratteristiche della strada, così come indicato nelle tavole del P.d.F./V o qualora manchino speciali prescrizioni dal D.M. n.1404 dell'1/4/1968.

Per le strade vicinali la zona di rispetto è di mt 6.00 da ambo i lati misurati dal ciglio stradale.

Nella zona di rispetto stradale non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti per edilizia.

Nella zona di rispetto stradale è altresì ammessa la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade (stazioni di servizio, etc.).

I tracciati e le tipologie indicate nelle tavole di P.d.F. per le infrastrutture viarie, hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati, fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o di costruzione di singole strade.

Fino a tale momento le indicazioni di P.d.F. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale.

Gli assestamenti di tracciato e gli altri eventuali ritocchi tecnici, sono definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto di P.d.F. senza che tali modifiche comportino variante dello stesso.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, devono essere sistemate a verde ed alberate ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zone soggette a piano particolareggiato d'esecuzione o a lottizzazione, devono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza.

Se l'intervento consiste in lottizzazione, la zona di rispetto stradale deve essere sistemata a cura e spese del lottizzante e la volumetria di competenza, ottenuta con l'applicazione dell'indice della zona omogenea immediatamente contigua, sarà distribuita nella retrostante superficie fondiaria.

Per gli edifici di abitazione ubicati all'interno delle zone di rispetto, è ammesso un incremento per una sola volta dell'edificazione esistente al fine di una dotazione igienica

mancante a condizione che l'ampliamento non peggiori le distanze dalle strade e non venga edificato sul fronte stradale.

Analogo ampliamento potrà essere consentito per gli edifici di servizio o adibiti alla conduzione agricola dei fondi, a condizione che l'ampliamento non interessi la fascia di rispetto così come definita dal D.M. 1/4/1968 e non venga ridotto il distacco preesistente tra fabbricati.

Art. 25

ZONA "H" DI RISPETTO CIMITERIALE

È la fascia indicata nella planimetria riportante la zonizzazione sia per il Capoluogo che per le frazioni.

Vi è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e, a titolo precario, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti.

Nelle parti di detta area, separate dall'edificio cimiteriale da strade di traffico, sono consentite a non meno di 50 mt dall'edificio stesso attrezzature sportive all'aperto.

C A P O I X

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 26

DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO COL P.D.F.

Le norme del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene e polizia urbana, in contrasto con le prescrizioni e norme del P.d.F. sono sostituite da queste ultime.

Le prescrizioni e norme di P.d.F. prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio, salvo che non esista una esplicita diversa previsione nelle presenti norme.

Art. 27

LICENZE, CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.D.F.

Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.d.F., anche se in contrasto con prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purchè venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio della licenza edilizia o concessione e questi vengano terminati entro i successivi tre anni.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.d.F., in mancanza di piani particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle norme e prescrizioni del P.d.F.

Art. 28

NORME TRANSITORIE

Fino all'invio alla Regione per l'inizio del procedimento di approvazione della Deliberazione di variante al P.d.F. adottato, le licenze e le concessioni edilizie relative alle domande presentate e approvate dalla commissione edilizia entro la data di adozione, possono essere rilasciate dal Sindaco secondo la normativa preesistente alla variante, qualora non incompatibili con la destinazione pubblica graficamente indicata nelle tavole della variante.

Le licenze e le concessioni edilizie decadranno qualora non venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi non vengano terminati entro i successivi tre anni.