

INDICE

ART. 1) VALIDITA' DEL PIANO_____	pag. 1
ART. 2) MODALITA' DI ATTUAZIONE_____	pag. 1
ART. 3) URBANIZZAZIONE PRIMARIA_____	pag. 1
ART. 4) LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA_____	pag. 2
ART. 5) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE_____	pag. 2
ART. 6) ZONA OMOGENEA "A": CENTRO STORICO_____	pag. 4
ART. 7) ZONA OMOGENEA "Ao": RISANAMENTO CONSERVATIVO_____	pag. 6
ART. 8) ZONE OMOGENEE "B": COMPLETAMENTO RESIDENZIALE_____	pag. 7
- sottozona "B1" : disposizioni particolari_____	pag. 9
- sottozona "B2" : disposizioni particolari_____	pag. 9
- sottozona "B3" : disposizioni particolari_____	pag. 10
- sottozona "B4" : disposizioni particolari_____	pag. 10
ART. 9) ZONE OMOGENEE "C": ESPANSIONE RESIDENZIALE_____	pag. 11
- sottozona "C1" : disposizioni particolari_____	pag. 13
- sottozona "C2" : disposizioni particolari_____	pag. 13
- sottozona "C3" : disposizioni particolari_____	pag. 13
- sottozona "C4" : disposizioni particolari_____	pag. 14
- sottozona "C5" : disposizioni particolari_____	pag. 14
- sottozona "C6" : disposizioni particolari_____	pag. 15
- sottozona "C7" : disposizioni particolari_____	pag. 15
- sottozona "CF.c" : disposizioni particolari_____	pag. 16
ART. 10) ZONE OMOGENEE "D": INSEDIAMENTI PRODUTTIVI_____	pag. 17
- sottozona "D1" : completamento artigianale_____	pag. 17
- sottozona "D2" : espansione industriale_____	pag. 18
- sottozona "D3" : completamento industriale_____	pag. 19
ART. 11) ZONA OMOGENEA "E": AGRICOLA NORMALE_____	pag. 20
ART. 12) ZONE OMOGENEE "F": DI INTERESSE TURISTICO_____	pag. 22
- sottozona "F.R" : disposizioni particolari_____	pag. 22
- sottozona "F.C" : disposizioni particolari_____	pag. 22
ART. 13) ZONE OMOGENEE "G": SERVIZI GENERALI_____	pag. 24
- sottozona "G.C" : culturali e amministrative_____	pag. 24
- sottozona "G.D" : attrezzature tecniche_____	pag. 24
- sottozona "G.F" : trasporti ferroviari_____	pag. 24
- sottozona "G.I" : istruzione secondaria_____	pag. 25
- sottozona "G.O" : edilizia ospedaliera_____	pag. 25
- sottozona "G.S" : impianti sportivi_____	pag. 25
ART. 14) ZONE OMOGENEE "H": DI SALVAGUARDIA_____	pag. 26
- sottozona "H.C" : rispetto cimiteriale_____	pag. 26
- sottozona "H.I" : salvaguardia idrogeologica_____	pag. 26
- sottozona "H.P" : parco naturale e attrezzato_____	pag. 27
- sottozona "H.S" : salvaguardia ambientale_____	pag. 28
- sottozona "H.V" : rispetto della viabilità_____	pag. 28
ART. 15) AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI QUARTIERE_____	pag. 29

ART. 16)	NORME E PROCEDURE DI COMPATIBILITA'AMBIENTALE	pag. 31
ART. 17)	DEROGHE	pag. 31
ART. 18)	DISPOSIZIONI FINALI	pag. 32

ART. 1) VALIDITA' DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Comunale è stato redatto ai sensi della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e in conformità a quanto prescritto dal Titolo IV, ed interessa l'intero territorio comunale ai fini di una razionale utilizzazione urbanistica.

Esso recepisce, inoltre, le normative introdotte dall'Art. 34 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, dalla Legge Regionale 9 marzo 1976 n. 10 Art. 4, e dalla Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23, nonché dal D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U.

Le norme in esso contenute relative alle destinazioni, densità e distanze valgono a tempo indeterminato e sono inderogabili.

Quelle relative ai vincoli di aree ed immobili per spazi destinati ad uso pubblico e alla realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico hanno invece validità limitata, secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

ART. 2) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

In linea generale le previsioni dello strumento urbanistico territoriale si attuano mediante formazione e approvazione di Piani Esecutivi:

- a) Piani Regolatori Particolareggiati nelle zone residenziali edificate e di completamento (zone omogenee "A" e "B");
- b) Piani di Lottizzazione Convenzionata nelle zone di espansione residenziale (zone omogenee "C");
- c) Piani per Insediamenti Produttivi o Piani di Lottizzazione Convenzionata nelle zone artigianali (zone omogenee "D");
- d) Piani Esecutivi per le zone di interesse pubblico (zone omogenee "G" ed "H").

Nelle zone classificate "A" e "B", ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di predisporre Piani Regolatori Particolareggiati di ristrutturazione o di risanamento, oppure di invitare i proprietari delle zone di un settore urbano a formare un Comparto Edificatorio di sistemazione d'insieme, possono essere anche rilasciate concessioni edilizie singole nel rispetto delle indicazioni dello strumento urbanistico generale e previa assunzione degli oneri per il completamento dell'urbanizzazione primaria relativa al comparto edificatorio.

ART. 3) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Art. 31 (5. comma) della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato con l'Art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, impone che il rilascio della concessione edilizia sia subordinato alla preesistenza di urbanizzazione primaria nella zona.

A tale scopo si conviene che le varie zone omogenee nelle quali è ripartito il territorio comunale siano urbanizzate quando risultino dotate delle seguenti infrastrutture:

- 1) la zona "A" è da ritenersi urbanizzata, anche in considerazione dei limitati interventi ivi ammessi;
- 2) nelle zone "B" il livello minimo di urbanizzazione primaria presuppone:
 - strade di accesso con pavimentazione permanente, di larghezza adeguata al flusso veicolare prevedibile e dotate di illuminazione pubblica;
 - rete idrica allacciata all'acquedotto comunale;
 - rete fognaria mista allacciata alla fognatura comunale.
- 3) nelle zone "E" il livello minimo di urbanizzazione primaria presuppone:
 - strade di accesso;
 - approvvigionamento di acqua potabile mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure utilizzazione di sorgenti o pozzi;
 - smaltimento delle acque nere mediante allacciamento alla fognatura comunale oppure impianto autonomo di depurazione.
- 4) nelle zone "C", "D", "G" ed in genere nelle aree sottoposte a Piano Attuativo è obbligatoria:
 - la quota parte delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo, indispensabili per rendere funzionante l'insediamento;
 - contemporaneità dell'esecuzione, restando subordinato il rilascio del certificato di abitabilità alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 4) LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA

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

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili nelle zone residenziali è dedotto assumendo, fatta eccezione per le zone omogenee A e Ao, il parametro di 100 mc ad abitante dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10 mc. per servizi pubblici.

Tale specificazione rappresenta una direttiva da seguire nella formazione dei piani attuativi, laddove occorre procedere alla ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici. Non si applica, pertanto, nelle zone omogenee (A) e (B).

ART. 5) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Secondo quanto prescritto dall'Art. 34 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni, e dal D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U, il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone territoriali omogenee allo scopo di adeguare le norme urbanistico edilizie alla situazione reale dei luoghi e alle ipotesi di sviluppo urbanistico formulate dall'Amministrazione comunale.

- Zona "A", a prevalente carattere storico - artistico o di particolare pregio ambientale o tradizionale;
- Zona "Ao", con caratteristiche d'insieme simili a quelle della zona "A" ma con episodi di grande rilevanza architettonica e tipologica;
- Zona "B", e relative sottozone, di completamento residenziale, totalmente o parzialmente edificate e diverse dalla zona "A";
- Zona "C", e relative sottozone, riservate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata propri delle zone edificate o di completamento;
- Zona "D", e relative sottozone, riservate ai nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilabili e al recupero di quelli in esercizio;
- Zona "E", di uso agricolo;
- Zona "F", d'interesse turistico;
- Zona "G", e relative sottozone, riservate alle attrezzature ed impianti d'interesse generale;
- Zona "H", e relative sottozone, riguardante le parti del territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, paesaggistico.

ART. 6) ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO

La zona "A" comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico - artistico o di particolare pregio ambientale.

L'insieme delle aree classificate in questa zona è da considerarsi già edificato.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) destinazione d'uso:

la destinazione della zona omogenea "A" è residenziale.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.) purché di modesta importanza.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o moleste o nocive e non creino intralcio alla circolazione.

b) caratteristiche dell'edificazione:

sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria) ed ammessi, sempre che siano previsti dal Piano Particolareggiato di Attuazione, quelli di ristrutturazione e restauro per i quali la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente non inserite organicamente nel corpo dell'edificio.

In mancanza di Piano Particolareggiato di Attuazione non sono ammesse nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

c) popolazione insediabile:

si presume che, per effetto degli interventi di risanamento e di recupero sul patrimonio edilizio esistente, previsti dal Piano Particolareggiato di Attuazione, la popolazione insediabile nella zona omogenea "A" corrisponda a 1.500 unità.

d) altezza massima:

per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni eventualmente ammesse dal Piano Particolareggiato di Attuazione l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti che costituiscono il tessuto edilizio di pregio ambientale.

e) distacchi dagli edifici e dai confini:

Per le nuove costruzioni, sopraelevazioni o ricostruzioni eventualmente ammesse dal Piano Particolareggiato di Attuazione le distanze fra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non potranno essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona omogenea "A" è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

f) distanze dal ciglio stradale:

per le nuove costruzioni o ricostruzioni eventualmente ammesse dal Piano Particolareggiato di Attuazione è consentita l'edificazione sul filo del ciglio stradale, oppure su allineamenti arretrati già esistenti, qualora ciò non contrasti con le precedenti disposizioni concernenti le distanze tra le pareti finestrate.

E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

g) abbinamento di proprietà:

è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.

h) vincoli di conservazione:

gli edifici e le parti di edifici che risultino vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 vanno integralmente conservati nello stato in cui si trovano.

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro architettonico effettuati sotto il controllo e la direzione del competente Assessorato Regionale.

i) tipologie edilizie e materiali:

sia negli interventi di risanamento conservativo sia nei nuovi edifici che risultino eventualmente ammissibili, si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali locali e, comunque, le case costruite in aderenza dovranno eseguirsi in modo da costituire possibilmente un unico volume architettonico ed in armonia con l'ambiente circostante.

La Commissione Edilizia avrà facoltà di esprimere pareri sull'inserimento ambientale degli edifici con riferimento all'uso di materiali ed all'aspetto esteriore del fabbricato, nel massimo rispetto della libertà compositiva del progettista.

ART. 7) ZONA OMOGENEA "Ao", DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

La zona "Ao" comprende l'insediamento campestre in località San Mauro, lungo la S.S.388 per Ortueri, caratterizzato dalla chiesa gotico-aragonese e dal complesso delle costruzioni che fanno corona. Per le particolari qualità architettoniche degli edifici e del disegno urbanistico ogni modificazione dello stato attuale dei luoghi e delle costruzioni esistenti è subordinata ad uno studio di piano attuativo che ne garantisca l'armonico inserimento e la compatibilità.

a) caratteristiche dell'edificazione:

sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria) e ammessi, sempre che siano previsti dal Piano Particolareggiato di Attuazione, quelli di ristrutturazione e

restauro o nuova costruzione per i quali la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture

di epoca recente non inserite organicamente nel corpo dell'edificio.

b) vincoli di conservazione:

gli edifici e le parti di edifici che risultino vincolati ai sensi della Legge 1. giugno 1939 n. 1089 vanno integralmente conservati nello stato in cui si trovano.

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro architettonico effettuati sotto il controllo e la direzione del competente Assessorato Regionale.

ART. 8) ZONE OMOGENEE "B", DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Le zone "B", di completamento residenziale, comprendono le parti del territorio già urbanizzate ma prive di rilevanti caratteristiche architettoniche o ambientali, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti risulta, comunque, superiore al 10 % di quella complessivamente realizzabile. In esse, oltre agli interventi di risanamento conservativo, sono consentite le nuove costruzioni e le demolizioni e ricostruzioni tramite concessione diretta.

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA FABBRICABILITÀ

a) destinazione d'uso:

la destinazione delle zone omogenee "B" è residenziale. Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.) purché di modesta importanza.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

b) altezza massima:

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi, con un massimo assoluto di 9.00 m. rispetto alla quota del piano stradale o dal piano di campagna di sistemazione definitiva.

c) distacchi dagli edifici e dai confini:

le pareti finestrate degli edifici devono rispettare la distanza minima di 8.00 m. da qualsiasi corpo di fabbrica antistante, ma è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.00 m., nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti l'inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

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

d) distanze dal ciglio stradale:

è consentita l'edificazione sul filo del ciglio stradale, oppure su allineamenti arretrati già esistenti, qualora ciò non contrasti con le precedenti disposizioni di rettifica ed allineamento emanate dall'Ufficio Tecnico comunale.

e) spazi interni:

gli spazi interni sono consentiti quando abbiano dimensioni minime pari alla metà dell'altezza del fabbricato.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (art. 2 Legge 24 marzo 1989 n. 122).

f) abbinamento di proprietà:

è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.

g) tipologie edilizie e materiali:

sia negli interventi di consolidamento, restauro e ricostruzione sia nei nuovi edifici si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali locali e, comunque, le case costruite in aderenza dovranno eseguirsi

in modo da costituire possibilmente un unico volume architettonico ed in armonia con l'ambiente circostante.

La Commissione Edilizia avrà facoltà di esprimere pareri sull'inserimento ambientale degli edifici in riferimento all'uso di materiali ed all'aspetto esteriore dei fabbricati, nel massimo rispetto della libertà compositiva del progettista.

SOTTOZONA B1 : DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende gli insediamenti limitrofi al centro storico, in prevalenza ubicati a monte della S.S. 128, che evidenziano un'analogia struttura viaria e sono caratterizzati da edificazione intensiva.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona B1 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,80 mc/mq.;

b) indice di fabbricabilità fondiaria:

è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 2,80 mc/mq.;

c) numero di piani:

sono consentiti 3 piani f.t., con esclusione di piani seminterrati.

L'eventuale inserimento di piani seminterrati riduce a due il numero dei piani alti.

d) popolazione insediabile:

è pari a 1.573 unità, calcolata ai sensi del precedente Art. 4, ma non supera le 600 unità se rapportata alle unità edilizie esistenti e prevedibili.

e) tipologie edilizie:

è prescritta la copertura a tetto a padiglione o a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno.

SOTTOZONA B2 : DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende gli insediamenti urbani primari sorti ai margini di quelli precedentemente descritti e attestati in maggior misura sul versante meridionale. L'edificazione, in gran parte rinnovata, è distribuita lungo assi viari tracciati in modo da servire ampie porzioni di territorio, secondo elementari criteri di pianificazione urbanistica.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona B2 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,50 mc/mq.;

b) indice di fabbricabilità fondiaria:

è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 2,50 mc/mq.;

c) numero di piani:

sono consentiti 3 piani f.t. oppure 2 piani + piano mansarda con eventuale seminterrato:

d) popolazione insediabile:

è pari a 1.804 unità calcolate ai sensi del precedente Art.4.)

Anche nella sottozona B2 la popolazione di fatto insediabile sulla base della articolazione delle unità edilizie risulta di gran lunga inferiore al valore teorico.

e) tipologie edilizie:

è prescritta la copertura a tetto a padiglione o a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno.

SOTTOZONA B3: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende tre comparti di recente edificazione situati a monte dell'abitato, in versanti ad accentuata pendenza, per i quali sussisteva all'origine l'obbligo di redazione di apposito strumento urbanistico preventivo. Con successivo Decreto Ass. EE.LL. N. 1079/U in data 20 luglio 1982 tale obbligo è venuto meno, in considerazione dell'accertata situazione di fatto, ed è stata ripristinata la facoltà di concessione edilizia diretta.

In conseguenza della sovrapposizione di differenti normative edificatorie sussiste l'obbligo, nei comparti per i quali è stata predisposta lottizzazione convenzionata, e nell'arco di tempo di validità della stessa, di rispettarne le norme di attuazione.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona B3 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,30 mc/mq.;

b) indice di fabbricabilità fondiaria:

- è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 2,20 mc/mq.;
- c) popolazione insediabile:
è pari a 682 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);
- d) numero dei piani:
sono consentiti 2 piani f. t. oppure 1 piano + piano mansarda con eventuale seminterrato.
- e) tipologie edilizie:
è prescritta la copertura a tetto a padiglione o a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno.

SOTTOZONA B4: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende le zone di completamento più recenti, sorte nell'ampia fascia di territorio delimitata dalla S.S. 128 e dal tronco ferroviario interno all'abitato, le quali risultano caratterizzate, oltre che dall'edificazione estensiva regolata da schematici tracciati stradali, dalla presenza di numerose attrezzature pubbliche esistenti o previste.

- a) indice di fabbricabilità territoriale:
nella sottozona B4 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq.;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:
è consentito un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 2,50 mc/mq.;
- c) numero dei piani:
sono consentiti 2 piani f.t. oppure 1 piano + piano mansarda con eventuale seminterrato;
- d) popolazione insediabile:
è pari a 766 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);
- e) tipologie edilizie:
è prescritta la copertura a tetto a padiglione o a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno.

Nel comparto "B4" il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione convenzionata, da redigersi nel rispetto della normativa vigente per la sottozona B4, il quale preveda la dotazione di standard urbanistici nella misura minima di 12 mq/ab.

ART. 9) ZONE OMOGENEE "C" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Le zone C comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

In esse è fatto obbligo ai proprietari o ai consorzi di proprietari di presentare Piani di Lottizzazione Convenzionata estesi alle intere superfici individuate in cartografia, le quali costituiscono comparti unici di intervento.

E' data facoltà alle Amministrazioni comunali di redigere un Piano Particolareggiato qualora si riscontri inerzia da parte dei privati alla predisposizione della lottizzazione convenzionata e sempre che si ravvisi un preminente interesse pubblico nell'edificazione delle aree comprese nelle zone C.

DISPOSIZIONI GENERALI.

- a) destinazione d'uso:
la destinazione di queste zone è residenziale.
Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.
Sono, invece, esclusi depositi o magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori artigiani rumorosi o produttori odori fastidiosi nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto col carattere residenziale.
Sono ammesse stazioni di servizio o di riparazioni per autoveicoli purché abbiano una superficie di parcheggio, interna pari ad almeno dieci volte l'area utile dell'officina.
- b) distacchi dagli edifici e dai confini:
i distacchi dagli edifici non devono essere inferiori all'altezza maggiore degli edifici che si fronteggiano, con un minimo assoluto di 8.00 m.

I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di 4.00 m.

c) distanza dall'asse stradale:

in presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione di eventuali tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore a 7.50 m (quando si tratti di strade con carreggiata di 6,00 m e marciapiedi laterali) e a 6,00 m (quando si tratti di strade di viabilità secondaria con carreggiata fino a 5,00 m, seppur prive di marciapiedi).

d) abbinamento di proprietà :

è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.

e) viabilità :

è obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni concernenti le strade comunali d'interesse locale.

f) standard urbanistici :

lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima di 12.00 mq. per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Di norma, tale quantità dovrà essere ripartita nel modo seguente :

- aree per l'istruzione (S1) = 4.00 mq.
- aree per attrezzature di interesse comune (S2) = 2.00 mq.
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco (S3) = 5.00 mq.
- aree per parcheggi pubblici (S4) = 1.00 mq.

g) indici e parametri :

la superficie dei lotti, i rapporti di copertura, i limiti di altezza e le caratteristiche tipologiche saranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo.

h) tipologie edilizie :

si prevedono, di norma, tipologie edilizie con coperture a tetto a padiglione o a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno.

Nelle sottozone C6 sono ammesse terrazze purché di superficie inferiore al 20 % della superficie coperta.

SOTTOZONA C1 : DISPOSIZIONI GENERALI

E' la zona di espansione residenziale riservata all'Edilizia Economica e Popolare.

Per essa è già predisposto il relativo Piano Particolareggiato che viene interamente recepito dalle presenti Norme.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nelle sottozone C1 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1.00 mc/mq.;

b) numero dei piani :

sono consentiti 2 piani f.t. con eventuale seminterrato nei limiti dell'altezza massima ammissibile;

c) popolazione insediabile:

è pari a 510 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);

d) standard urbanistici :

sono prescritti nella misura minima di 18 mq/ab.

SOTTOZONA C2: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' la zona di espansione residenziale individuata all'estremità settentrionale dell'abitato in continuità con le aree per l'edilizia economica e popolare, per la quale è stato predisposto il relativo Piano di Lottizzazione Convenzionata.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C2 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,90 mc/mq.;

b) numero di piani:

sono consentiti 2 piani f.t. oppure 1 piano + piano mansarda con eventuale seminterrato;

c) popolazione insediabile:

è pari a 286 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);

d) standard urbanistici :

sono prescritti nella misura minima di 18.00 mq/ab..

SOTTOZONA C3: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Interessa una vasta area ubicata a monte della S.S. 128 e definita come sommatoria di due comparti, rispettivamente di espansione residenziale e di completamento con obbligo di Piano attuativo, per i quali è stato predisposto apposito Piano di Lottizzazione Convenzionata concepito in modo unitario per quel che concerne l'impianto urbanistico.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C3 si assume un indice di fabbricabilità territoriale medio pari a 1,15 mc/mq.;

b) numero dei piani, altezza massima ammissibile, tipologie edilizie e standard urbanistici sono stati definiti dal vigente Piano di Lottizzazione Convenzionata;

c) popolazione insediabile:

è pari a 418 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);

SOTTOZONA C4: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende due aree di nuova espansione residenziale ubicate sul versante orientale dell'abitato caratterizzato da accentuata pendenza, ai margini della vegetazione boschiva, ed una terza area di fatto interclusa dalla zona omogenea B2.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C4 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,90 mc/mq.

b) numero dei piani:

sono consentiti 2 piani f.t. oppure 1 piano + piano mansarda con eventuale seminterrato, per un'altezza massima di 6,50 m misurata rispetto al piano di campagna a valle;

c) popolazione insediabile:

è pari a 460 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);

d) standard urbanistici:

sono prescritti nella misura minima di 30 mq/ab.

e) tipologie edilizie:

si prevedono tipologie edilizie con coperture a tetto a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno.

SOTTOZONA C5: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende due aree di nuova espansione residenziale estensiva ubicate tra la ferrovia e la S.S. 128 su pendii a moderata pendenza che consentono agevole edificazione.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C5 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq.;

b) numero dei piani:

sono consentiti 2 piani f.t. oppure 1 piano + piano mansarda con eventuale seminterrato, fino all'altezza massima di 6,50 m misurata rispetto al piano di campagna a valle;

c) popolazione insediabile:

è pari a 268 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);

d) rapporto di copertura:

la superficie coperta non potrà superare il 40 % della superficie fondiaria, con un massimo assoluto di 200 mq.

e) standard urbanistici:

sono prescritti nella misura minima di 25 mq/ab.

Di questi, 13 mq/ab possono essere destinati all'edilizia economica e popolare insieme con la quota di volumetria corrispondente.

SOTTOZONA C6: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende due vaste aree di nuova espansione residenziale ubicate sull'altopiano ad est dell'abitato, in prossimità del campo sportivo, ed una terza lungo la S.S. 128, interclusa tra questa, l'Istituto Professionale per l'Agricoltura e il parco di S. Cristina.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C6 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.60 mc/mq.;

b) numero dei piani:

sono consentiti 2 piani f.t. oppure 1 piano + piano mansarda con eventuale seminterrato;

c) popolazione insediabile:

è pari a 620 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);

d) rapporto di copertura:

la superficie coperta non potrà superare il 50 % della superficie fondiaria, con un massimo assoluto di 220 mq.

A tale norma potrà derogarsi solo per la costruzione di edifici pubblici o d'interesse pubblico e, comunque, limitatamente al piano terreno e/o seminterrato.

e) standard urbanistici:

sono prescritti nella misura minima del 30 % della superficie territoriale.

Di questi, 18 mq/ab possono essere destinati all'edilizia economica e popolare, insieme con le quote di volumetria corrispondente.

SOTTOZONA C7 : DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende un'area ubicata all'estremità settentrionale dell'abitato, e a valle della S.P. per Austis, caratterizzata da pendenze uniformi, seppure accentuate, e dall'alternanza tra vegetazione boschiva e colture a vigneto.

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona C7 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.60 mc/mq.;

b) numero dei piani:

sono consentiti 2 piani f.t., oppure 1 piano + piano mansarda

con eventuale seminterrato la cui superficie non potrà, in ogni caso, eccedere il 50 % della superficie del piano alto sovrastante.

La corrispondente altezza massima è fissata in 6,50 m, misurata rispetto al piano di campagna a valle;

c) popolazione insediabile:

è pari a 210 unità, calcolate ai sensi del precedente Art. 4);

d) standard urbanistici :

sono prescritti nella misura minima del 40% della superficie territoriale.

SOTTOZONA CF.c : DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' ubicata a monte della S.S. 128 e si configura come pertinenza dell'albergo E.S.I.T. offrendo già, per le sue peculiarità infrastrutturali e funzionali, le caratteristiche proprie degli insediamenti turistici urbani.

Per questo motivo è destinata dallo strumento urbanistico generale al completamento delle attrezzature esistenti e può essere oggetto sia di intervento edilizio diretto sia di intervento urbanistico preventivo.

L'intervento edilizio diretto è consentito per lavori di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di adeguamento tecnologico limitatamente alle costruzioni esistenti.

L'obbligo della lottizzazione convenzionata vige, invece, per ogni intervento di trasformazione, ristrutturazione, ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione su aree di pertinenza.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità territoriale :

nella sottozona CF.c si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;

b) b) destinazione d'uso:

la sottozona CF.c ha destinazione d'uso alberghiera e può ospitare esclusivamente attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni, residenze turistiche) e attività complementari ricreative e sportive;

c) nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni:

sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata esteso all'intero comparto, da redigersi nel rispetto della normativa generale vigente;

d) standard's urbanistici:

sono prescritti nella misura minima del 18 % della superficie territoriale dal Piano di Lottizzazione Convenzionata;

e) numero di piani: per le eventuali nuove costruzioni sono consentiti 2 piani f.t. con eventuale seminterrato, fino all'altezza massima di 6,50 metri misurata rispetto al piano di campagna a valle;

f) tipologie edilizie:

è prescritta la copertura a tetto a padiglione o a falde semplici.

ART. 10) ZONE OMOGENEE "D", PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività artigianali ed industriali.

Si distinguono in :

- zone artigianali;
- zone industriali.

A) ZONE ARTIGIANALI

Le zone artigianali sono destinate a costruzioni e attrezzature per attività artigianali, commerciali od industriali di modesta importanza.

In dette zone è, altresì, consentita l'installazione di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse, di uffici, di padiglioni per l'esposizione di prodotti industriali e di attrezzature per l'attività ricreativa degli addetti.

Sono escluse le costruzioni con destinazione residenziale sostituite, eventualmente, da un unico edificio riservato al personale di custodia degli impianti dell'intero comparto.

Nelle zone artigianali sono vietati gli insediamenti di industrie che, per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica o di igiene, devono essere tenute lontane dalle aree residenziali e dalle altre attività industriali.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza, di incolumità o di igiene deve essere dichiarata dal Sindaco previo parere delle autorità sanitarie e, ove occorra, dell'Ufficio Tecnico comunale.

SOTTOZONA D1: DI COMPLETAMENTO ARTIGIANALE

Comprende due aree caratterizzate da nuclei di industria esistenti, ubicate rispettivamente alle periferie nord e sud dell'abitato lungo la S.S. 128, che presentano già, in ragione delle loro peculiarità strutturali e funzionali, i requisiti propri degli insediamenti produttivi, pur risultando ormai non più compatibili col contesto urbano per collocazione e destinazione d'uso.

Per questo motivo lo strumento urbanistico generale consente, fino all'esaurimento del ciclo naturale, lo svolgimento delle attività in corso senza, peraltro, accreditarne il potenziamento e lo sviluppo.

Nelle sottozone D1 sono ammessi, pertanto, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza.

Relativamente alle destinazioni d'uso, inoltre, è ammesso lo svolgimento di quelle attività commerciali o di servizi generali che si ritengono opportune per assicurare nel breve periodo la continuità di un'attività produttiva.

B) ZONE INDUSTRIALI

Sono destinate all'insediamento di costruzioni ed attrezzature per l'industria manifatturiera, edilizia ed impiantistica.

SOTTOZONA D2: DI ESPANSIONE INDUSTRIALE

E' riservata dallo strumento urbanistico generale alla predisposizione di aree da destinare alle attività produttive di carattere industriale, artigianale o commerciale.

In essa sono escluse le costruzioni con destinazione residenziale sostituite, eventualmente, da un unico edificio riservato al personale di custodia degli impianti dell'intero comparto.

La sottozona D2 può essere oggetto esclusivamente di intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto.

E' data facoltà all'Amministrazione comunale di redigere un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 o di ricorrere alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione qualora si riscontri inerzia da parte dei proprietari alla predisposizione dello strumento urbanistico preventivo e sempre che si ravvisi un preminente interesse pubblico nella edificazione delle aree comprese nella sottozona D2.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona D2 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1.00 mc/mq.;

b) indici e parametri:

l'indice di fabbricabilità fondiaria, la superficie dei lotti, i rapporti di copertura, i limiti di altezza e le caratteristiche tipologiche saranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo;

c) viabilità:

è obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1. aprile 1968, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni concernenti le strade comunali di interesse locale;

d) prescrizioni particolari:

- 1 - il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggio (con esclusione delle sedi viarie) non inferiore al 20 % dell'intera superficie del comparto;
- 2 - nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

SOTTOZONA D3: DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE

Interessa il complesso I.S.M.A. per la lavorazione del sughero che si estende su una superficie di oltre cinque ettari lungo la S.P. per Austis.

Per questo motivo è destinata dallo strumento urbanistico generale al completamento degli impianti esistenti e può essere oggetto sia di intervento edilizio diretto sia di intervento urbanistico preventivo.

L'intervento edilizio diretto è consentito per lavori di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di adeguamento tecnologico limitatamente alle costruzioni esistenti.

L'obbligo della Lottizzazione Convenzionata vige invece per ogni intervento di trasformazione, ristrutturazione, ampliamento sugli edifici esistenti o di nuova costruzione su aree di pertinenza.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona D3 si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq;

b) indici e parametri:

l'indice di fabbricabilità fondiaria, la superficie dei lotti, i rapporti di copertura, i limiti di altezza e le caratteristiche tipologiche saranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo;

c) viabilità:

è obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1. aprile 1968, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni concernenti le strade comunali d'interesse locale;

d) prescrizioni particolari:

- 1 - il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggio (con esclusione delle sedi viarie) non inferiore al 20 % dell'intera superficie del comparto;
- 2 - nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

ART. 11) ZONA OMOGENEA "E": AGRICOLA NORMALE

La zona omogenea "E" comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, insieme con gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti.

In essa l'edificazione è subordinata al rilascio di semplice concessione edilizia singola.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità fondiaria:

l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- 0.03 mc/mq per le residenze;
- 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di 0.03 mc/mq. potrà essere elevato come segue:

- 0.10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sempre con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di 0.20 mc/mq potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme

deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessore degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

b) destinazione d'uso:

le zone agricole sono riservate all'esercizio delle attività volte alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura e a quelle di trasformazione o alienazione dei prodotti agricoli.

Sono ammesse, inoltre, le residenze e i punti di ristoro (bar, ristoranti, tavole calde) cui possono essere annessi, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti - letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative.

c) distacchi dagli edifici e dai confini:

per le nuove costruzioni i distacchi dagli edifici non possono essere inferiori a 20.00 m., mentre quelli dai confini non possono essere inferiori a 10.00 m.

I distacchi tra edifici possono essere ridotti a 10,00 metri all'interno di complessi aziendali organicamente concepiti.

d) distanze dal ciglio stradale:

è obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale.

La distanza minima delle nuove costruzioni dal ciglio della viabilità minore di penetrazione agraria è pari a 10.00 m.

e) numero di piani:

non è consentito costruire più di due piani fuori terra.

f) abbinamento di proprietà:

non è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà se non in funzione di un Piano di Valorizzazione agricola o zootecnica.

g) interventi su costruzioni esistenti:

negli edifici ad uso abitativo annessi a fondi agrari sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione oltre che di demolizione senza ricostruzione.

E' ammesso anche, sugli stessi edifici, un incremento di volumetria fino al 20 % di quella esistente, al fine di introdurre miglioramenti igienici e distributivi funzionali all'uso, in conformità dell'Art. 4 del D.A. no 2266/U del 20/12/1983, sempre che risulti verificato l'indice di fabbricabilità fondiaria.

h) costruzioni in zone speciali:

nella zona omogenea "E" è vietata l'edificazione nelle aree montane con pendenza superiore al 25 %, per non arrecare modifiche sostanziali all'assetto naturale del terreno, quando la superficie coperta proposta sia superiore a 20,00 mq.

Sui versanti del territorio comunale convergenti verso il paese o comunque da lì visibili, classificati come zona omogenea "Es" (agricola speciale), e in mancanza di altre disposizioni al riguardo, nella zona omogenea "E" l'indice di fabbricabilità fondiaria è ridotto a 0.015 mc/mq ed è ammesso un solo piano fuori terra.

i) agriturismo:

in tutto il territorio agricolo sono praticabili le varie attività agrituristiche disciplinate dalla L.R. 20 giugno 1986 no 32.

Nella zona omogenea E si applicano le norme contenute nella Circolare n. 16210 del 2 luglio 1986, approvata dalla Giunta Regionale in applicazione della Legge 8 agosto 1985 n. 431, limitatamente ai casi previsti o quando sussista vincolo idrogeologico imposto dall'Ispettorato Ripartimentale Foreste.

ART. 12) ZONE OMOGENEE "F", DI INTERESSE TURISTICO

Riguardano le parti del territorio urbano di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale ed attrezzature complementari.

SOTTOZONA F.R : DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende un'area caratterizzata da felice esposizione e da vegetazione d'alto fusto ubicata nella parte alta dell'abitato, ai margini della viabilità principale ed una seconda sull'altopiano in prossimità del campo sportivo comunale.

In esse è fatto obbligo ai proprietari o al consorzio di proprietari di presentare un Piano di Lottizzazione Convenzionata esteso all'intera superficie individuata in cartografia, la quale costituisce comparto unico di intervento.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona F.R si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,35 mc/mq;

b) indice di fabbricabilità fondiaria :

nella sottozona F.R è prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq;

c) destinazione d'uso :

la sottozona F.R ha destinazione d'uso ricettiva-alberghiera e può ospitare esclusivamente attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni, residenze turistiche, centri sanitari di soggiorno) e attività complementari (ristoranti o posti di ristoro, negozi, uffici e agenzie, sale di esposizione, discoteche, etc.).

Sono ammessi anche alloggi per il personale di custodia e per eventuali gestori delle attività produttive ammissibili: in tal caso la superficie utile abitabile dovrà essere quella prevista dalle vigenti norme sull'edilizia economica e popolare.

d) standard's urbanistici:

il 50 % della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato e per parcheggi, e almeno il 60 % di tali aree deve essere pubblico;

e) numero di piani:

sono consentiti 2 piani f.t., oppure 1 piano + piano mansarda con eventuale seminterrato, fino all'altezza massima di 6,50 m misurata rispetto al piano di campagna a valle;

f) tipologie edilizie:

è prescritta la copertura a tetto a falde semplici orientate secondo la pendenza naturale del terreno.

SOTTOZONA F.C: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Comprende le parti del territorio extra-urbano di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale e attrezzature complementari, quali l'area attrezzata per campeggio in tenda e in roulotte.

In essa è fatto obbligo ai proprietari o al consorzio di proprietari di presentare un Piano di Lottizzazione Convenzionata esteso all'intera superficie individuata in cartografia, la quale costituisce comparto unico di intervento.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità territoriale:

nella sottozona F.C si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,20 mc/mq;

b) indice di fabbricabilità fondiaria:

nella sottozona F.C è prescritto l'indice fondiario massimo di 0,75 mc/mq;

c) destinazione d'uso:

la sottozona F.C è riservata ai complessi turistici ricettivi complementari e alle pertinenti attività ricreative e sportive;

d) standard's urbanistici :

il 50 % della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato e per parcheggi, e almeno il 60 % di tali aree deve essere pubblico;

e) numero di piani :

è consentito un solo piano f.t.;

f) tipologie edilizie :

è prescritta la copertura a tetto a padiglione o a falde semplici.

13) ZONE OMOGENEE "G", PER SERVIZI GENERALI

Le zone omogenee "G" comprendono le parti del territorio comunale destinate a edifici, attrezzature e impianti -pubblici e privati- di interesse generale.

Di norma per esse è prescritto l'indice territoriale di 0,01 mc/mq., con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Ai sensi della L.R. 1. luglio 1991 n. 20, Art. 3, per l'edificazione nelle zone omogenee "G" è, comunque, obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

A tal fine i Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata hanno la stessa efficacia del Piano Particolareggiato, purché contemplino di destinare una quota pari al 20 % della superficie territoriale, e la volumetria corrispondente, ai necessari servizi pubblici.

SOTTOZONA "G.C" : PER ATTREZZATURE CULTURALI E AMMINISTRATIVE

Le sottozone "G.C" comprendono le parti del territorio urbano destinate agli insediamenti per le attività sociali, culturali e amministrative, o ad esse assimilabili (padiglioni per congressi ed esposizioni, centri culturali, musei, sedi comunitarie, etc.).

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità territoriale :

il Piano Attuativo può assumere un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;

b) rapporto di copertura :

il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 15 % dell'area della superficie fondiaria;

c) altezza massima :

l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 6,50 m;

d) deroghe :

nel rispetto della destinazione d'uso consentita il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale in conformità di quanto stabilito dall'Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

SOTTOZONA "G.D" : PER ATTREZZATURE TECNICHE

Le sottozone "G.D" sono riservate agli impianti di depurazione fognaria, macelli, serbatoi idrici, impianti di distribuzione di carburanti, etc..

In esse non è consentito alcun tipo di edificazione che non sia finalizzato al miglior funzionamento degli impianti esistenti.

SOTTOZONA "G.F": PER TRASPORTI FERROVIARI

Interessa il tronco ferroviario urbano e le aree di pertinenza sulle quali insistono gli edifici di servizio e le attrezzature che consentono l'attività in stazione.

Eventuali programmi finalizzati alla riqualificazione e al potenziamento del trasporto su rotaia sono proposti dall'Ente gestore e potranno essere realizzati a seguito di predisposizione di piano attuativo, con indici e parametri da contenersi nei limiti delle esigenze funzionali.

SOTTOZONA "G.I" : PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA

La sottozona "G.I" comprende le parti del territorio urbano vincolate all'insediamento di strutture scolastiche secondarie.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto finalizzato al completamento e all'ampliamento delle strutture esistenti.

Gli indici e parametri edilizi saranno specificati nei relativi progetti esecutivi da sottoporsi ad approvazione comunale.

SOTTOZONA "G.O" : EDILIZIA OSPEDALIERA

La sottozona G.O comprende le parti del territorio vincolate dal Piano Urbanistico Comunale agli insediamenti per le attività sanitarie.

In essa sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto sia l'intervento urbanistico preventivo.

Il primo può contemplare le opere necessarie per l'adeguamento funzionale delle strutture esistenti ed eventuali ampliamenti contenuti nel 20 % rispetto al volume edificato.

Nuovi edifici o modificazioni sostanziali delle attrezzature attuali sono subordinati alla redazione di specifico Piano Particolareggiato che deve riguardare l'intera area e deve essere elaborato nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

a) rapporto di copertura :

il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 40 % dell'area della superficie fondiaria;

b) numero dei piani :

sono consentiti 3 piani f.t., per un'altezza massima di 10,00 metri rispetto al piano di campagna.

SOTTOZONA "G.S" : PER IMPIANTI SPORTIVI

Nella sottozona "G.S", destinata dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo – sportivi ed attrezzature per il tempo libero.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

a) indice di fabbricabilità territoriale :

nella sottozona GS si assume un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.01 mc/mq.;

b) rapporto di copertura :

- per gli impianti coperti: max. 0,20 mq/mq.

- per gli impianti all'aperto: max. 0.60 mq/mq.

c) parcheggi:

sono previsti nella misura minima di un metro quadrato per ogni cento metri quadrati di superficie fondiaria;

d) deroghe:

nel rispetto della destinazione d'uso consentita il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale in conformità di quanto stabilito dall'Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 14) ZONE OMOGENEE "H", DI SALVAGUARDIA

Comprendono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, paesaggistico o sono di rilevante interesse per la collettività.

In esse è prescritto un indice massimo di fabbricabilità territoriale pari a 0.001 mc/mq. con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Nelle zone omogenee H si applicano, comunque, le norme contenute nella Circolare n. 16210 del 2 luglio 1986, approvata dalla Giunta Regionale in applicazione della Legge 8 agosto 1985 n.431, limitatamente alle zone e ai territori vincolati.

SOTTOZONA "HC" : DI RISPETTO CIMITERIALE

Comprende sia le aree destinate alle attrezzature cimiteriali sia le zone di rispetto per la salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane, nelle quali è consentita solo la coltivazione dei terreni.

In queste ultime sono ammesse anche piccole costruzioni precarie destinate alla vendita dei fiori o di oggetti per il culto e le onoranze funebri nonché gli interventi necessari per l'accesso di persone e mezzi di trasporto e per la sosta.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti dovranno essere individuate superfici a parcheggio nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri di superficie fondiaria.

SOTTOZONE "HI" : DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Comprendono alcuni versanti a monte e a valle della viabilità principale urbana ed extra - urbana, caratterizzati da profili altimetrici ad elevata pendenza.

In esse viene conservata la destinazione d'uso relativa alle colture agricole o arboree, intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

E' escluso qualsiasi tipo di nuove costruzioni con finalità residenziale, mentre sono ammessi piccoli chioschi per il ricovero di attrezzi e provviste necessari per l'attività produttiva.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.

SOTTOZONE "HP" : DI PARCO NATURALE E ATTREZZATO

Comprendono quelle emergenze del territorio comunale particolarmente ricche di motivi di interesse ambientale destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione non contrastante con le sue caratteristiche.

In esse è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione e sono consentiti gli interventi tesi a realizzare questa tutela.

A tal fine, lo strumento urbanistico generale si attua per intervento preventivo esclusivamente mediante Piani Particolareggiato elaborati a cura dell'Amministrazione comunale.

Prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione nonché dei rari edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture esistenti o di risanamento.

Le zone di interesse naturale sono così classificate: zone a parco naturale, zone a parco attrezzato, zone dei corsi d'acqua e zone di interesse forestale.

a) zone a parco naturale : HPN

in esse è vietata la costruzione di edifici e di viabilità non pedonale; l'allestimento di campeggi anche precari; qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, l'asportazione e il danneggiamento di piante e fiori ed ogni piantumazione in contrasto con i caratteri ambientali.

La manutenzione degli edifici eventualmente compresi nella zona non consente alcuna trasformazione edilizia e d'uso fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di Attuazione.

L'obiettivo principale di quest'ultimo consisterà nel difendere e potenziare il verde e nel normalizzare l'assetto idrogeologico nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco naturale.

b) zone a parco attrezzato: HPA

sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate e in esse si applicano, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di Attuazione, tutti i divieti e le prescrizioni previsti per le zone a parco naturale.

Tali divieti e prescrizioni potranno essere superati con l'approvazione del Piano Particolareggiato di Attuazione per quanto riguarda gli edifici e le attrezzature, la viabilità e i parcheggi secondo le seguenti disposizioni.

Saranno consentiti soltanto chioschi e costruzioni precarie per il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi; attrezzature per la sosta e il ristoro e per il gioco dei bambini; viabilità pedonale e ciclabile e parcheggi marginali per l'accesso ai parchi attrezzati.

La realizzazione di tali chioschi, secondo le previsioni del Piano Particolareggiato di Attuazione, spetta unicamente alla pubblica Amministrazione.

E', tuttavia, ammessa la concessione a cooperative, Società, enti e privati che, costruendo gli edifici su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione a termine del servizio rispettandone i fini sociali e garantendo, durante quel periodo, il controllo pubblico del servizio.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno sistemate a bosco e a prato, esclusivamente con specie vegetali compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

c) zone dei corsi d'acqua :

sono quelle attualmente occupate dai corsi d'acqua e dalle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.

In tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolarizzazione del regime idrico.

Gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica Amministrazione sulla base di una speciale concessione.

d) zone di interesse forestale : HPF

Le zone di interesse forestale sono riservate alla riqualificazione e alla salvaguardia del patrimonio boschivo attraverso interventi di manutenzione e rimboschimento da attuarsi a cura dell'Amministrazione comunale o degli Enti a ciò preposti, od anche per iniziativa di operatori privati sulla base di programmi preventivamente concordati col comune.

SOTTOZONE "HV" : DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Comprendono le zone di rispetto del nastro stradale e di rispetto della viabilità principale e secondaria, in osservanza delle disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968.

Le zone HV sono in parte indicate nella cartografia allegata ma devono essere espressamente previste e individuate nei Piani Particolareggiati di Attuazione e nei progetti esecutivi.

In esse sono consentiti esclusivamente parcheggi e impianti per la distribuzione dei carburanti.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente d'intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.

ART. 15) AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI QUARTIERE

Nell'ambito delle zone "A" e "B" sono state individuate delle aree (simboleggiate in planimetria) esclusivamente riservate a servizi generali e ricreativi di quartiere, a verde pubblico e ai parcheggi al fine di

assicurare un'adeguata dotazione di spazi pubblici ed una razionale distribuzione sul territorio in aggiunta a quelli esistenti.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'.

a) destinazione d'uso:

sono ammessi esclusivamente edifici, attrezzature, impianti di interesse generale ed opere di urbanizzazione o aventi finalità assimilabili, sempre e comunque di iniziativa pubblica.

L'area eccedente quella strettamente necessaria per l'inserimento dei servizi dovrà essere destinata a verde di rispetto e parco di quartiere;

b) modalità di intervento :

nelle aree per servizi pubblici e di quartiere lo strumento urbanistico generale si attua per intervento diretto. Le aree per servizi pubblici e di quartiere sono suddivise in:

- zone per l'istruzione;
- zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune;
- zone a verde naturale e attrezzato o verde sportivo;
- zone di parcheggi.

A) ZONE PER L'ISTRUZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione primaria (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) ed alle attività connesse con l'istruzione (palestre, campi da gioco, ecc.).

In essa è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di nuova costruzione a scopo residenziale o produttivo.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

a) superficie coperta:

può essere pari alla metà della superficie fondiaria;

b) altezza massima:

l'altezza delle nuove costruzioni non potrà essere superiore a 11.00 metri.

B) ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE.

Sono destinate alle attrezzature amministrative, sociali, culturali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione, ad eccezione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali.

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio e un limitato uso dei locali da parte del Comune.

Scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e ha termine ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

a) superficie coperta :

può essere pari a 0.60 mq/mq.;

b) altezza massima :

l'altezza delle nuove costruzioni non potrà essere superiore a 11.00 metri;

c) deroghe :

nel rispetto della destinazione d'uso consentita il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità di quanto stabilito dall'Art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici.

d) edifici per il culto :

nelle zone destinate alle attrezzature religiose di interesse comune valgono le seguenti disposizioni:

- la superficie coperta può essere pari a 0.60 mq/mq.;
- l'altezza massima può essere pari a 15.00 m., ad eccezione dei campanili;
- per le attrezzature non destinate al culto (oratoriali e simili) l'altezza delle nuove costruzioni non può essere superiore a 11.00 metri.

C) ZONE A VERDE NATURALE E ATTREZZATO. (S3)

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar o posto di ristoro.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

a) superficie coperta :

può essere pari a 0.005 mq/mq.

D) ZONE A VERDE SPORTIVO.

Sono destinate agli impianti sportivi di modesta importanza, immersi nel verde, e ad impianti coperti al servizio della scuola di ogni ordine e tipo.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

a) superficie coperta :

- per gli impianti coperti è pari a 0.30 mq/mq;
- per gli impianti all'aperto è pari a 0.60 mq/mq;

b) parcheggi :

sono previsti nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri quadrati di superficie fondiaria.

E) ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono destinate ad esaurire il fabbisogno arretrato di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici al livello stradale.

ART. 16) NORME E PROCEDURE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Nei limiti delle competenze proprie della Amministrazione Comunale la valutazione degli effetti che la realizzazione di particolari opere avrà sull'ambiente è riconducibile al quadro di compatibilità su cui sono state impostate le procedure di pianificazione del territorio, con particolare riferimento agli usi intrinseci (agricoltura, residenza, industria, tempo libero) e all'inventario ecologico (geologia, idrologia, flora, paesaggio).

A tal fine, l'ambiente viene definito come "l'insieme degli elementi importanti per la Società umana che non sono presi in conto dagli agenti economici".

La nozione di ambiente in esclusivo riferimento agli aspetti fisici e naturali comporta, evidentemente, che per opere di rilevanza sovra comunale possa aversi, pur in presenza di una valutazione negativa degli effetti ambientali, una decisione finale positiva per regioni socio-economiche del tutto indipendenti da quelle ambientali, con assunzione di responsabilità da parte dei proponenti e degli organismi di controllo ad essi sovra ordinati.

A titolo esemplificativo si elencano le opere per le quali corre obbligo di applicazione della procedura di impatto ambientale secondo norme e criteri vigenti presso le varie amministrazioni dello Stato o, comunque, di competenza della R.A.S.:

- coltivazione delle cave;
- grandi opere di viabilità di interesse sovra comunale;
- linee di trasporto di energia;
- discariche controllate di rifiuti solidi urbani;
- impianti di depurazione consortili al servizio di oltre 8.000 abitanti;
- invasi superiori a 300.000 mc di acqua;
- impianti zootecnici per i quali è prevista una cubatura superiore a 3.000 mc;
- impianti industriali per il trattamento della chimica di base.

Lo studio deve, fra l'altro, comprendere:

- a) la descrizione delle condizioni iniziali del luogo sul quale si chiede di realizzare gli interventi e dell'ambiente ad esso circostante;
- b) la individuazione delle possibili modificazioni che l'attuazione degli interventi comporterà sull'ambiente;
- c) le misure proposte per eliminare, ridurre o compensare le conseguenze dannose per l'ambiente.

ART. 17) DEROGHE

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al preventivo nulla - osta dei competenti organi, ai sensi dell'Art. 1 del D.P.R. 15 gennaio 1972 n. 8, il Sindaco può rilasciare concessione edilizia in contrasto con le presenti norme e con le disposizioni del Regolamento Edilizio solo per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto delle procedure stabilite nell'Art.41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

ART. 18) DISPOSIZIONI FINALI.

Le costruzioni che alla data di adozione del presente Piano risultassero, eventualmente, ubicate al di fuori delle zone classificate residenziali o produttive saranno considerate compatibili con la destinazione d'uso della zona di appartenenza.

Per esse sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento delle strutture, di restauro e di risanamento conservativo, di demolizione.

