

C O M U N E D I G O N I
provincia di Cagliari

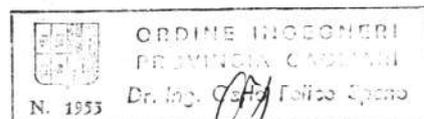
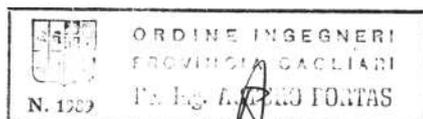
PIANO URBANISTICO COMUNALE

norme di attuazione

TAV. 5

Studio di Ingegneria

dott. ing. arturo portas dott. ing. carlo felice spano
via raffa garzia 19 - Cagliari -tel. 070/304454



SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL "PIANO URBANISTICO COMUNALE"

Il Piano urbanistico Comunale (P.U.C.), sostitutivo del P.R.G. ai sensi della L.R. n.45/89 del 22/12/1989 e l'allegato Regolamento Edilizio (R.E.) considerano la totalità del territorio comunale ai sensi della L. n.1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n.45/89 su citata.

Il P.U.C. individua i limiti di ciascuna zona omogenea, ne indica le specifiche competenze e caratteristiche urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso (residenziale, produttiva etc.), le direttrici di espansione e la rete viaria di importanza e interesse locale, e prevede vincoli su aree e beni destinati ad uso pubblico per la realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse generale.

Il P.U.C. è redatto nel rispetto della legislazione nazionale e regionale (D.A.EE.LL.Fin.e Urb.n.2266-U/1983; L.R.n.23/1985 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. n.45/89) per Comuni classificati di IV classe, e non contrasta con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia di Agricoltura e riforma agropastorale, di Difesa dell'Ambiente, Igiene e Sanità, Pubblica Istruzione e Beni Culturali etc.

Ai sensi della L.U.N. n.1150/1942 e della legislazione regionale, in particolare della L.R. n.45 del 22/12/89 per quanto attiene alla pianificazione comunale (Piano Urbanistico Comunale), il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso e per altri vincoli, alla Disciplina Urbanistica definita dal P.U.C. (nei suoi elaborati) e dalle Norme di Attuazione (N.di A.).

La Disciplina Urbanistica si applica:

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito del territorio comunale durante il periodo di validità del P.U.C.;

- alle opere, in genere, che secondo le norme del P.U.C. e del R.E., sono subordinate a concessione (CONC), autorizzazione (AUT), denuncia o notifica;

- a tutte quelle opere e attività che comportino comunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, che non sia quella della normale lavorazione del terreno a scopo agricolo.

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia e alle norme stabilite dagli artt. del Codice Civile (c.c.).

Il P.U.C. entra in vigore con la pubblicazione del Decreto

Assessoriale di approvazione sul B.U.R.A.S., ed ha validità a tempo indeterminato o fino all'adozione e approvazione di una variante ad esso o di altro strumento urbanistico generale.

art. 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. rappresenta il modello delle previsioni di sviluppo del territorio comunale, elaborate in funzione degli obiettivi amministrativi e politici.

In generale l'attuazione del P.U.C. avviene attraverso una serie di Strumenti Urbanistici che, nel tempo, trasformano lo stato del territorio adeguandolo alle previsioni del P.U.C. stesso. Questi sono:

a) Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica:

- Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) o Piano di Zona (P.Z.), L. n. 167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), L.n.865/1971;
- Piano (regolatore) Particolareggiato (P.P.), L. n.1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni;
- Piano di Lottizzazione d'Ufficio (P.L.U.), L. n.1150/1942, art. 28.

b) Piani Attuativi di iniziativa privata:

- Piano di Lottizzazione convenzionata (P.L.), subordinato all'approvazione da parte dell'A.C. e alla stipula di una "convenzione" con il Comune ai sensi della L.U.N. n.1150/1942 art.28 e L.n.765/1967;

c) Intervento diretto:

- CONC o AUT edilizia, con rilascio diretto da parte del Sindaco laddove il P.U.C. non preveda preventiva approvazione di un P.A. o dove il P.A. è già approvato e operante.

In particolare, le previsioni del P.U.C. del Comune di Goni saranno attuate con i seguenti Strumenti Urbanistici:

a') Piani attuativi di iniziativa pubblica:

- P.E.E.P. o P.Z. per le zone C1 di espansione riservate al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- P.I.P. per le zone D riservate al Piano per gli Insediamenti Produttivi;

b') Piani Attuativi di iniziativa privata:

- P.L. per le zone C2 di espansione riservata all'insediamento residenziale privato.

c') Intervento diretto:

- CONC o AUT diretta del Sindaco per le zone A, B, E, urbanisticamente definite, e per le altre zone omogenee oggetto di P.A. già approvato e in vigore.

I P.A. di iniziativa sia pubblica che privata devono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalle leggi vigenti nazionali e regionali.

art. 3 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

3.1 - GENERALITA'

Gli interventi urbanistici ed edilizi, a cura di privati, inerenti le zone C di espansione residenziali sono subordinati alla presentazione e approvazione di un P.L.

Prima dell'approvazione del P.U.C. e del R.E. è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio, ai sensi dell'art.28 L.n.1150/1942 e dell'art.8 L. n.765/1967.

L'A.C. definisce l'unità minima (o ambito o comparto minimo) di intervento in ciascuna delle singole zone C di espansione residenziale individuate negli elaborati grafici del P.U.C., secondo quanto prescritto nelle N.di A. relative.

Più ambiti di intervento possono essere considerati in un unico Progetto di Lottizzazione.

Più proprietari riuniti in "consorzio" possono presentare un Progetto unitario.

Il consorzio operativo può essere costituito dai proprietari (o aventi titolo) a cui compete quota parte non inferiore al 60% della superficie totale dei terreni interessati.

Il consorzio può conseguire la piena disponibilità delle aree e degli eventuali fabbricati dei proprietari non aderenti mediante espropriazione.

Al consorzio costituito possono aderire tutti i proprietari competenti anche successivamente all'approvazione del P.L.

L'autorizzazione comunale alla Lottizzazione è subordinata alla stipula di una "convenzione" tra i proprietari lottizzanti e il Comune.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare entro congruo termine temporale un

Progetto di Lottizzazione delle aree stesse.
Se essi non aderiscono può provvedere alla compilazione d'ufficio(P.L.U.).

Per l'attuazione del P.L. è previsto il termine massimo di 10 anni. L'A.C. può stabilire tempi minori.
Trascorso inutilmente il tempo concesso, l'A.C. ha facoltà di espropriare le aree non lottizzate.

3.2 - CONTENUTO

Il Progetto(o Piano) di Lottizzazione deve:

- predisporre un programma urbanistico unitario nell'ambito dell'intera area di intervento, atto a garantire un soddisfacente livello di infrastrutture e servizi sociali e a coordinare il realizzando insediamento con il tessuto territoriale ed ambientale esistente;
- rispettare le previsioni e le prescrizioni del P.U.C. ed in particolare delle destinazioni di zona e degli indici urbanistici ed edilizi;
- prevedere la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e individuare adeguatamente e nel rispetto degli standard stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale in vigore(D.A.EE.LL.Fin.e Urb.n.2266-U/83) la dotazione degli "spazi pubblici" destinati ad opere di Urbanizzazione Secondaria da cedere al Comune, al netto delle sedi viarie.
V. anche Sez.B Cap.2 art.5 .

3.3 - PROGETTO DEL P.L.

Il Progetto del P.L., redatto e firmato da un tecnico progettista laureato e firmato dai proprietari interessati, è composto dai seguenti elaborati:

1) Relazione tecnica-illustrativa concernente:

- descrizione generale dell'intervento;
- riferimenti al P.U.C.;
- norme e disposizioni integrative delle N.di A. del P.U.C.;
- calcolo della volumetria globale e della superficie lorda complessiva, e indicazione della superficie e volumetria massima per singolo edificio;
- tipologie e caratteristiche tecniche degli edifici, e altezze, distanze e posizione nel lotto;
- calcolo delle superfici destinate all'urbanizzazione primaria e degli spazi riservati all'urbanizzazione secondaria;
- reti dei servizi canalizzati e dimensionamento di massima.

2) Stralcio del P.U.C. con l'individuazione della zona oggetto del P.L. e Norme di Attuazione.

3) Estratti autentici di mappa aggiornati dei lotti interessati;

- 4) Elenco dei proprietari di ciascuna delle particelle interessate dal P.L. e riferimento agli atti comprovanti il titolo di possesso;
- 5) Planimetria generale, in scala catastale e in scala non inferiore a 1:1000, dell'intera superficie interessata dal P.L.;
- 6) Documentazione fotografica esauriente dello stato di fatto della zona interessata;
- 7) Planivolumetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1000 con l'indicazione delle presenze naturalistiche e ambientali e vincoli esistenti;
- 8) Planivolumetria di Progetto dell'intero comparto oggetto del P.L., in scala non inferiore a 1:1000, indicante:
 - la rete stradale interna e quella di allacciamento alla rete urbana, definite con sezioni longitudinali e trasversali;
 - la delimitazione e l'area dei singoli lotti destinati alla edificabilità;
 - la posizione planivolumetrica dei fabbricati e loro destinazione;
 - la delimitazione delle aree verdi primarie;
 - la delimitazione degli spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, nel rispetto degli standard.
- 9) Planimetria in scala non inferiore a 1:1000 e dimensionamento delle reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica e illuminazione, telefonica) e di allacciamento alle reti urbane esistenti o previste.
- 10) Tavola (o elaborato) di calcolo e riepilogo dei dati significativi.
- 11) "Convenzione" con il Comune da trascriversi a cura dei proprietari, riguardante le modalità e gli oneri relativi alla realizzazione del P.L. secondo quanto previsto dall'art.28 L.n.1150/1942 integrato dall'art.8 L.n.765/1967.

3.4 - CONVENZIONE P.L.

La convenzione di cui sopra, approvata con deliberazione del C.C., è un documento essenziale con il quale il proprietario (o i proprietari) lottizzante dei terreni interessati assume per se (e per conto di quanti possano subentrargli nella proprietà dei lotti e ai quali deve farne preciso obbligo contrattuale) gli oneri previsti dall'art.8 L.n.765/67, e in particolare si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- a cedere al Comune quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria o ad assumersene tutti gli oneri finanziari, ai sensi dell'art.4

L.847/1964;

- a realizzare quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria oppure a realizzare gli allacciamenti ai servizi pubblici esistenti o ad assumersene tutti gli oneri;
- a rispettare i termini, da stabilirsi, non superiori a 10 anni (l'A.C. può stabilire tempi minori) per la ultimazione delle opere suddette, nei modi, tempi e priorità stabiliti;
- a fornire la necessaria manutenzione alle opere di urbanizzazione fino alla consegna all'A.C.;
- a fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

art. 4 - CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e la esecuzione delle opere è subordinata a rilascio di CONC da parte del Sindaco ai sensi dell'art.1 L.n.10/1977 e successive integrazioni e della L.R. n.23/1985 (salvo le opere soggette ad AUT di cui al seg. art.6).

La CONC comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione (art.3 L.n.10/77).

A scomputo totale o parziale del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art.5 stessa legge, il concessionario può obbligarsi, d'accordo con il Comune, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dall'A.C.

La CONC (a edificare) può essere:

- subordinata all'approvazione di un P.A. (attuazione indiretta);
- rilasciata direttamente dal Sindaco per interventi indipendenti da P.A. (attuazione diretta).

Nel caso di "Piani di Lottizzazione convenzionata" (art.8 L. n.745/1967) per i quali siano stati pagati i contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione di cui alla L.n.10/77 o per i quali sia stato assunto dal lottizzante l'impegno alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, il rilascio (ai richiedenti) della singola CONC è subordinato al pagamento della sola quota afferente il costo di costruzione.

Nel caso di "interventi diretti", il rilascio della CONC edilizia è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art.3 L.n.10/77, con le precisazioni, eccezioni e misure relative ai casi di cui all'art.7 (edilizia convenzionata), all'art.9 (CONC gratuita) e all'art.10 (CONC per opere e impianti non destinati alla residenza) della stessa Legge.

Vedasi anche Cap.5 specifico del R.E. e N.di A. per ciascuna zona

omogenea.

art. 5 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'AUT edilizia è uno speciale permesso del Sindaco rilasciato per consentire lavori, opere ed azioni (non soggette a CONC o a semplice comunicazione o denuncia) sul patrimonio urbanistico ed edilizio del territorio comunale.

L'AUT, di norma, ha carattere di "non onerosità" nei confronti del richiedente.

Agli effetti degli art.31 e 48 L.n.457/78 e dell'art.7 L.n.94/82 e degli art.11 e 13 L.R. n.23/85 sono soggette ad AUT gratuita:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria (che, modificando e anche sostituendo parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici e la loro localizzazione e non comportino modifiche alla destinazione d'uso);
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;

Agli effetti degli artt. di cui sopra, purchè conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle L. n.1089/1939 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico) e L. n.1497/1939 (Protezione delle bellezze naturali), sono altresì soggette ad AUT gratuita:

c) le recinzioni dei terreni;

- d) le opere costituenti pertinenze, ai sensi dell'art.817 del c.c., o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, e quelle occorrenti per la loro installazione;
- e) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- f) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o merci a titolo di esposizione o di stoccaggio a cielo libero;
- g) le vasche, fuori terra o interrate, di approvvigionamento idrico, i pozzi trivellati o artesiani, i forni all'aperto, gli scavi, delimitati e recintati a norme di sicurezza, per la formazione di fontane protette, laghetti o bacini ad uso ricerca, captazione ed accumulo di acqua per uso irriguo in zone a carattere agricolo, o comunque, a discrezione dell'A.C., in zone non destinate ad insediamenti residenziali secondo le previsioni del P.U.C..
- h) le "serre" agricole, i tunnels e manufatti simili al servizio di aziende agricole;
- i) le opere oggettivamente minori, precarie e temporanee che non siano in contrasto con le previsioni e prescrizioni del P.U.C.

Vedasi anche Cap. 6 specifico del R.E.

art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONC O AD AUT

Agli effetti dell'art.15 L.R. n.23/85, non sono soggette a CONC o ad AUT :

- a) le opere di manutenzione ordinaria (cioè di ripristino e sostituzione di parti o elementi suscettibili di normale usura) quali:
- sostituzione di infissi interni;
 - rifacimento intonaci e tinteggiature interne;
 - riparazione e sostituzione di pavimenti interni e soffitti non portanti;
 - manutenzione e riparazione di coperture, gronde e pluviali;
 - manutenzione e riparazione di terrazze, balconi e recinzioni;
 - ripulitura e ritinteggiatura di facciate e infissi esterni;
 - manutenzione, riparazione e sostituzione di impianti interni;
 - altre opere e lavori di analoga natura e significato.
- b) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- c) l'apposizione di tende e analoghi a servizio di edifici esistenti;
- d) i manufatti occorrenti per la installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori legittimi;
- e) le opere interne. Sono tali quelle che vengono realizzate all'interno degli edifici purchè non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari; non modificano la destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

In caso di opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve presentare al Sindaco una relazione tecnica-illustrativa, firmata da un professionista abilitato alla progettazione e direzione dei lavori, che asseveri le opere da eseguirsi e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igieniche e sanitarie, e delle prescrizioni e previsioni dello strumento urbanistico generale vigente.

Il mancato recapito della relazione al Sindaco, e all'U.T. comunale per conoscenza e competenza tecnica, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa nelle misure stabilite dall'A.C.

- f) le opere e gli interventi di assoluta urgenza o necessità o emergenza ordinate dal Sindaco.

7a) PARAMETRI URBANISTICI.

I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione urbana del suolo proporzionando le strutture (abitative, produttive etc.) e le relative infrastrutture.

I principali parametri urbanistici di riferimento e uso corrente sono i seguenti:

7a.1. Ambito di intervento: Ai.

E' una parte di territorio comunale in cui l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario preliminare agli interventi edilizi.

7a.2. Superficie territoriale: St.

E' la superficie totale di una parte di territorio (o di un ambito di intervento) considerato unitariamente ai fini urbanistici e/o edilizi privati e/o pubblici che comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione;
- la superficie della viabilità perimetrale e interna;
- le aree di rispetto di attrezzature o manufatti pubblici o di interesse pubblico.

7a.3. Superficie fondiaria: Sf.

E' la superficie destinata agli interventi edilizi abitativi e produttivi da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene depurando la superficie territoriale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, alla viabilità e delle aree di rispetto.

7a.4. Superficie territoriale (comparto) minima di intervento: S_{min}

Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.

7a.5. Superficie minima del lotto (o lotto minimo): L_{min}.

E' l'area fondiaria minima richiesta o prevista dal P.F. per un intervento edilizio diretto.

7a.6. Indice di fabbricabilità territoriale: It.

E' il rapporto, espresso in mc/mq, che indica la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie territoriale. Si applica all'ambito territoriale di intervento in cui l'edificazione è subordinata a studio e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

7a.7. Indice di fabbricabilità fondiario: If.

E' il rapporto, espresso in mc/mq, che indica la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Si applica quando gli interventi edilizi sono subordinati a rilascio diretto di CONC da parte del Sindaco.

7a.8. Standard urbanistici: (S).

Indicano la dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, che deve essere assicurata ad ogni insediamento residenziale, produttivo, turistico etc.

Sono espressi in mq/abitante per le zone prettamente residenziali, e in misura percentuale (%) rispetto alla superficie considerata per gli insediamenti di carattere produttivo e turistico.

Questi rapporti sono definiti dall'art.17 L. n.765/1967, dal D.I. n.1444/1968 e dal D.A.EE.LL.Fin. e Urb. n.2266-U/1983.

7b) PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi disciplinano gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione edilizia del lotto. Si applicano sia in caso di nuova costruzione che di interventi su edifici esistenti.

I principali parametri edilizi di uso e riferimento corrente sono i seguenti:

7b.1. Area edificabile: Ae.

E' l'area o lotto (o porzione di essi) che, a norma dello strumento urbanistico vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia sia con intervento diretto che con intervento conseguente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo; e alla quale si applicano i parametri edilizi per precisare l'entità, la posizione, la dotazione e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

Al suddetti fini si considera di norma la superficie catastale; si considera la superficie reale se lo scarto riguardo alla superficie catastale supera il 5%. $S_{reale} \rightarrow E S_c > < 5\% S_r$

L'area edificabile concerne di norma una sola proprietà; ma può concernere più proprietà o più lotti quando queste/i siano stati costituiti in "unità di intervento" nei modi di legge, e siano perciò soggetti a modalità operative omogenee.

L'area edificabile, espressa in mq di superficie, si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà o lotto:

- le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico vigente, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi pubblici (strade, attrezzature o servizi, verde pubblico, parcheggi etc.) o ad uso privato vincolato (es. verde privato) o ad altri usi di interesse generale vincolante. Fa eccezione il caso in cui parte del lotto catastale, pur essendo divenuto nel tempo analogo ad uno spazio pubblico per acquisizione bonaria alla proprietà pubblica (o all'utilizzo pubblico, es. marciapiedi) senza le modalità di legge, continua

ad essere considerato catastalmente appartenente alla proprietà o lotto originario, e pertanto assoggettabile alle norme e indici dell'edificazione.

- le porzioni di lotto che siano state eventualmente cedute in proprietà, anche non regolarizzata.
- le porzioni di lotto di pertinenza di edifici esistenti nello stesso lotto principale, la quale pertinenza si intenda mantenere.
- le porzioni di superficie la cui capacità edificatoria, volumetrica e superficiaria, sia stata anche bonariamente trasferita ad altro lotto finitimo dello stesso proprietario o ceduta per "convenzione" (registrata nei modi di legge) ad un lotto confinante di altro proprietario.
- gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Per quanto al penultimo punto, agli effetti della capacità edificatoria, possono considerarsi eventualmente aggregate all'area in riferimento, aree confinanti anche di altro proprietario purchè la cessione delle possibilità di sfruttamento (in volume e/o in superficie) risulti da "convenzione" trascritta e non modificabile se non con autorizzazione comunale.

E' comprensibile come la cessione sia possibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua (rispetto all'edificato esistente), cioè che siano sottoedificati.

Nel caso di lotti confinanti con un "cortile o passaggio comune", ciascuna delle aree edificabili comprende anche la quota competente (di norma il 50%) della superficie comune secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione stipulata tra i comproprietari interessati.

7b.2. Volume ammissibile: V_{amm}.

E' il massimo volume teoricamente costruibile su un'area o lotto edificabile, calcolato in base alla massima densità edilizia fondiaria (o indice di fabbricabilità fondiaria) prevista dal P.F. per ciascuna zona omogenea.

7b.3. Volume edilizio: V_e.

E' quello che, relativamente all'area considerata, concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti o previsti (in progetto).

Si computa moltiplicando la superficie di base per l'altezza nei modi appresso specificati, ai sensi del D.A. n. 2266-U/83 e della Circ. A.EE.LL.Fin. e Urb. n. 2-A/78.

7b.3.1. Computo dei volumi.

Nel caso di fabbricati con copertura piana o tetto con pendenza minore del 35%, i volumi si computano assumendo come altezza H di calcolo la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solai (piano o inclinato) e il piano naturale, o definitivamente

sistemato, di campagna sul prospetto a monte (inteso come punto medio della intersezione tra la parete esterna e il piano di campagna).

La modifica eventuale del piano di campagna sul prospetto a monte deve essere preventivamente approvata in sede di rilascio della CONC o stabilita specificatamente dall'A.C. in relazione a proprie esigenze.

L'altezza H di cui sopra, così definita per il calcolo dei volumi, deve essere determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie di base sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato.

In caso di corpi (di edificio) sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno stabilite per singolo corpo.

- Nel caso di tetto con falde a pendenza maggiore del 35% o di volumi comunque non contenuti entro piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo i commi precedenti ($p < 35\%$) deve aggiungersi anche il volume ulteriore racchiuso al di sopra dei detti piani ideali.

- I volumi dei piani interrati o seminterrati per almeno un lato, risultanti sotto il piano di campagna sul prospetto a monte, non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile solo se sono destinati a cantine, magazzini o depositi, locali caldaia, autorimesse e simili.

Qualora questi volumi (o locali) siano destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, partecipano al computo della volumetria per la parte emergente dal piano di campagna.

- Non si computa il volume soprastante il piano orizzontale ideale definito dalla retta intersezione tra il piano di intradosso del solaio di copertura ed il piano esterno della parete a monte, purchè le falde del tetto abbiano pendenza inferiore o uguale al 35%, sempre che si tratti di tetto a capanna o a padiglione con linee di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle ovvero con falde asimmetriche o linee di gronda a quote diverse e semprechè le falde differiscano meno di $1/5$ della lunghezza della falda maggiore: $(a-b) < 1/5a$.

In caso contrario, come pure nel caso della falda unica, si computa tutto il volume del sottotetto.

7b.3.2. Casi pratici di computo dei volumi.

Piano sottotetto.

Nel caso di edifici la cui superficie di base non sia interamente contenuta in un quadrato di 12 m di lato e con tetto a falde di pendenza uguale o inferiore al 35%, nel rispetto di quanto disposto nei punti precedenti, il volume delimitato superiormente dal tetto si computa totalmente, con la sola eccezione del caso seguente nel quale non si computa il volume contenuto tra il

tetto ed il piano orizzontale ideale sopra definito:

- altezza d'imposta $h_i < 0.50$ m :
- altezza interna media $h_m < 2.00$ m

In ogni caso, quando sia previsto l'accesso al piano sottotetto e/o quando questo sia dotato di finestre o luci, il relativo pavimento si considera superficie non residenziale (Snr).

Non si computano i volumi sovrastanti i piani di falda, quando la somma delle superfici delle loro proiezioni orizzontali, misurate al netto delle murature, non sia superiore ad 1/10 della superficie di pavimento del sottotetto e la loro altezza sia comunque inferiore a quella di colmo del tetto.

In tutti gli altri casi i volumi soprastanti i piani di falda comportano il computo complessivo del volume del sottotetto.

Piani pilotis

Per altezze del piano maggiori di 3.40 mt, il volume si computa, dall'altezza di 2.40 mt.

Per altezze del piano inferiori o uguali a 3,40 mt, il volume si computa a partire da un metro sotto il soffitto.

Se il piano pilotis è destinato realmente a parcheggi, anche privati, di uso pubblico secondo una impegnativa stipulata con il Comune, il volume coperto non si computa. In questo caso il cambio di destinazione d'uso è subordinata ad AUT comunale.

Portici, verande, loggiati, tettoie, magazzini e depositi.

Il volume relativo a questi spazi, considerati come "superfici non residenziali" al servizio delle abitazioni, si computano in funzione del grado di apertura secondo quanto appresso specificato:

- per apertura totale, il volume si considera pari a 1/4 del totale;
- per apertura da 3 lati, il volume si considera pari a 1/3 del totale;
- per apertura da 2 lati, il volume si considera pari a 2/3 del totale;
- per apertura da 1 lato o chiusura totale, il volume si considera interamente.

Uguualmente, il volume relativo agli spazi coperti di cui sopra, considerati come accessori di attività artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistiche, ristorative e simili, si computa nei modi sopra visti.

Allo stesso modo, i parcheggi coperti e aperti, ad eccezione dei piani pilotis convenzionati, al servizio delle attività dette, rientrano, per il computo dei volumi, nei modi sopraesposti.

Le superfici relative agli spazi di cui sopra sono interamente computate come "superfici per servizi ed accessori".

7b.4. Volumi tecnici: Vt.

Sono quei volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche in quanto strettamente necessari per isolare l'edificio, per accedere e contenere quegli impianti tecnologici ed accessori che per esigenze tecniche e di funzionalità non possono essere collocati nei locali abitabili, quali impianto idrico, impianto termico e di condizionamento, elettrico e telefonico, ascensore etc. (Circ.M.LL.PP.31/1/1973 n.2474).

Pertanto, ai fini della esclusione dal computo della volumetria ammissibile, i volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i serbatoi di gas e gasolio, i locali caldaia, il vano scala al di sopra del piano di falda o del tetto piano, il vano di extracorsa ascensore, il sottotetto ai soli fini di isolamento termico dell'edificio e del contenimento dei vasi di espansione degli impianti termici, le canne fumarie etc.

Questi volumi tecnici si escludono dal computo della volumetria ammissibile fino al limite massimo del 5% del totale volume edilizio computato secondo quanto detto in precedenza.

la parte eccedente la suddetta percentuale si computa come volume utile.

7b.5. Superficie coperta: Sc.

E' la proiezione su piano orizzontale della superficie del fabbricato e sue parti delimitata dal perimetro dei muri esterni.

Generalmente coincide con la superficie occupata dal piano terra dell'edificio o fabbricato.

Sono comprese in essa le superfici relative a porticati o loggiati, tettoie, verande, pensiline di ingresso di superficie superiore a 4.00 mq .

Per edifici con diversa estensione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie della proiezione orizzontale dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta i balconi aperti fino a 1.20 mt di sporgenza, purchè per ogni fronte dell'edificio non occupino più del 40 % della stessa, i cornicioni e le gronde di sporgenza normale, le pensiline di ingresso di superficie non superiore a 4.00 mq, le parti di edificio completamente sotterranee, quali autorimesse e magazzini, rispetto al piano di campagna, purchè coperti da uno strato di almeno 30 cm di terreno vegetale coltivabile a prato, le piscine e le vasche all'aperto, le platee e le concimaie, le serre in ferro-alluminio-vetro e simili in zone a carattere agricolo, i piani caricatori, le superfici occupate da impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio delle attività in zone produttive.

7b.6. Indice (o rapporto) di copertura: Rc.

Esprime, in mq/mq edificabile o in misura percentuale(%), la quota massima di area copribile rispetto alla totale superficie fondiaria del lotto edificabile.

7b.7. Superfici interne (Su, Snr, Sn, Sa)

Relativamente agli edifici "residenziali":

Superficie utile abitabile: Su.

Si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori compresi nelle abitazioni quali i servizi igienici, disimpegni, ripostigli, locali di sgombero etc.

Superficie non residenziale: Snr.

Si intende la superficie, anch'essa al netto di quanto previsto per la Su, destinata a servizi ed accessori della parte residenziale, quali:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi, esclusi i porticati destinati ad uso pubblico;
- logge e balconi;
- piani pilotis e lastrici solari e terrazze praticabili.

Relativamente agli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

Superficie netta: Sn.

Si intende la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la Su, destinati allo svolgimento dell'attività specifica.

Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività e ad essa strettamente connessi, quali i servizi igienici, i ripostigli o locali di sgombero, le celle frigorifere o altri locali di conservazione, i locali di deposito, i locali di appoggio etc.

Superficie per accessori: Sa:

Si intende la superficie degli spazi o locali destinati al soddisfacimento di necessità complementari all'attività, quali depositi o magazzini, cantine, garages, locali per impianti tecnologici, terrazze, porticati e simili.

7b.8. Altezza degli edifici: H.

L'altezza di un edificio può essere considerata diversamente in funzione dello scopo prefisso e del parametro o grandezza che si vuole controllare, evidenziare, verificare.

E' stata già definita in precedenza l'altezza H di calcolo

utilizzata ai fini del computo della volumetria edilizia e ammissibile.

Per quanto riguarda invece l'aspetto funzionale, estetico e ambientale dell'edificazione, si definiscono i seguenti due parametri che presiedono al controllo dell'altezza massima degli edifici prescritta dalle norme.

Altezza all'intradosso del tetto: Hi.

Misura la distanza media tra la linea d'intradosso del tetto (solaio di copertura) e il piano di campagna naturale o definitivamente modificato, o della strada o del marciapiede, sul prospetto a monte (intendendo quest'ultimo come punto medio della linea d'intersezione tra la parete esterna e il piano di campagna).

Altezza totale: Ht.

Misura la distanza media (c.s.) tra il punto più alto della linea di colmo del tetto all'estradosso e il piano di campagna sul prospetto a valle o più alto.

In caso di tetto piano l'altezza viene misurata all'estradosso o al parapetto se questo è di altezza superiore a 1.20 mt .

Dalla misura dell'altezza sono esclusi i "volumi tecnici" esterni al tetto riconosciuti strettamente necessari, secondo quanto disposto nell'art.7b.4 .

Nell'ambito del territorio comunale, gli edifici non possono superare le altezze massime (Hi e Ht) prescritte per ciascuna zona omogenea; ed in particolare non possono avere altezza totale Ht superiore a 12.50 mt, né altezza Hi minore di 3.20 mt (compreso il vespaio).

Possono prescindere dall'altezza totale massima di 12.50 mt solo gli impianti tecnologici (serbatoi etc.), i campanili e simili; e dall'altezza minima di 3.20 mt i fabbricati accessori al servizio di edifici principali, secondo quanto stabilito dal R.E. e dalle N.di A. per ciascuna zona omogenea.

I limiti di altezza concernono gli edifici (o fabbricati) di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, con eccezione per gli edifici pubblici o di uso pubblico per i quali l'A.C. può concedere deroga a norma delle leggi vigenti.

7b.9. Numero di piani: np

Considera il numero totale ammissibile dei piani, utili e per servizi ed accessori, dell'edificio, compresi il piano interrato o seminterrato, i piani fuori terra e l'eventuale piano sottotetto quando sia considerato abitabile oppure quando la superficie non residenziale (Snr) sia superiore al 50% della superficie coperta dell'edificio o dell'alloggio; la mansarda abitabile e l'attico in ritiro.

Il numero totale (o ammissibile) dei piani è stabilito per ciascuna zona omogenea.

Numero di piani fuori terra: np ft

Considera il numero totale dei piano ammissibili fuori terra.

Il "piano seminterrato" è da considerarsi come piano fuori terra quando il volume utile fuori terra (emergente dal piano di campagna) è maggiore del 60% del volume totale relativo al piano stesso; oppure quando l'altezza interna media corrispondente al volume fuori terra è superiore al 60% dell'altezza interna del piano seminterrato misurata dal pavimento al soffitto.

7b.10. Distanze

La posizione di un edificio, all'interno del lotto di pertinenza e rispetto all'esterno, è individuata da tre parametri lineari omogenei:

- Distanza dagli edifici (o fabbricati o manufatti): D1
- Distanza dai confini: D2
- Distanza dall'asse stradale: D3a
- Distanza dal ciglio stradale: D3c

La "distanza minima" è data dalla misura del segmento di retta che unisce i due punti più vicini degli elementi considerati in proiezione sul piano orizzontale, esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde fino a 1.20 mt di sporgenza.

Le norme relative ai valori di questi parametri sono definite per ciascuna zona omogenea, dentro e fuori del centro abitato, e si applicano agli edifici di nuova costruzione, ai sopralzi, agli ampliamenti e alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda le distanze minime di edificazione "a protezione del nastro stradale", il D.A. n.2266-U/83 estende la applicazione delle distanze fissate dal D.I. n.1404/68 (per le zone agricole) a tutte le zone omogenee diverse dalla A e dalla B con riferimento alle autostrade, strade statali e provinciali, e alle strade comunali che abbiano funzione di collegamento tra comuni o tra centro abitato e frazioni o tra centro abitato e insediamenti turistici e produttivi.

Con riferimento al presente ^{P.V.C.} P.F., le strade suscettibili delle norme di cui sopra sono le strade statali di media importanza, di tipo C, e le strade di interesse locale, provinciali e comunali, di tipo D, per le quali valgono i seguenti valori delle distanze minime di edificazione a partire dal ciglio stradale:

- strade statali di tipo C : $D3c = 30 \text{ mt}$
- strade provinciali e comunali di tipo D : $D3c = 20 \text{ mt}$.

Queste distanze non si applicano laddove esista una situazione già largamente compromessa.

Inoltre non si applicano alle strade vicinali, poderali e interpoderali, consortili e di bonifica, e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare.

Per queste strade è fissata la distanza minima di 6.00 mt di fabbricazione (recinzioni, edifici etc.) dall'asse stradale.

Per tutte le altre strade e per le strade che costituiscono viabilità interna dell'abitato (perimetro di agglomerazione) le distanze degli edifici dal ciglio o dall'asse stradale sono fissate dalle norme per ciascuna zona omogenea.

7b.11. Sede stradale

Si intende la somma di tutte le sedi viabili sia veicolari (carreggiata) che pedonali, inclusi i marciapiedi e le banchine, eventuali spazi laterali transitabili o di sosta, strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti e arginelle, e aree di pertinenza della strada, quali fossi, cunette, scoli, scarpate etc.

7b.12. Ciglio stradale

Si intende la linea di limite della sede stradale.

7b.13. Filo stradale

E' il limite legale tra la proprietà pubblica (demanio stradale) e la proprietà privata.

Nel linguaggio tecnico comune il filo e il ciglio stradale si identificano.

7b.14. Allineamento

E' la linea su cui deve sorgere l'edificio.

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

Quando non sussista l'obbligo di edificare lungo una data linea (allineamento obbligato), si ha l'allineamento libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

In ogni caso, salvo casi di provata impossibilità per impedimenti di carattere tecnico, edilizio o urbanistico, o per la particolare geometria del lotto, i fabbricati devono avere sempre una fronte parallela al filo stradale o sul filo stradale o parallela all'asse stradale.

L'allineamento, quando se ne ravvisi la specifica necessità, è indicato o definito per ciascuna zona omogenea.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con gli allineamenti indicati, possono essere oggetto di interventi edilizi conservativi e adeguativi; in caso di ampliamenti, ristrutturazioni o ricostruzioni, le nuove opere devono adeguarsi alle norme o indicazioni in merito.

7b.15. Arretramento

Indica la distanza minima che l'edificio o l'edificazione in genere deve osservare dal limite di uno spazio pubblico (strada, piazza etc.).

Si misura dal punto più vicino dell'edificato al confine dell'area pubblica, esclusi di norma i balconi aperti di sporgenza limitata.

Quando si tratti di arretramento rispetto al filo stradale, la linea (di arretramento) vincola la posizione dell'edificio ma non pregiudica lo sfruttamento edilizio del lotto intero.

Laddove se ne ravvisi la necessità, l'arretramento è indicato o determinato in entità per zona omogenea o con riferimento alla larghezza della strada esistente o prevista o alla piazza, anche indipendentemente dagli allineamenti esistenti e dalle larghezze stradali.

In ogni caso l'A.C., nella stessa CONC edilizia, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti:

- per motivi di ordine architettonico, ambientale o panoramico;
- per rettificare, migliorare o allargare il tracciato viario;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per consentire adeguati spazi di sosta o manovra a edifici di particolare importanza o interesse o destinazione;

Gli oneri e le modalità per la sistemazione dell'area rimasta libera in margine alla strada o piazza o altra struttura sono decisi dall'A.C.

7b.16. Tipo edilizio

Indica la classificazione degli edifici o, in generale, delle realizzazioni urbanistiche o edilizie, in gruppi o classi omogenee rispondenti a caratteristiche essenziali di forma, di funzione o costruttive.

I tipi edilizi sono definiti per ciascuna zona omogenea.

art. 8 - VALIDITA' E APPLICABILITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Ogni CONC o AUT edilizia rilasciata dopo l'entrata in vigore del P.U.C. è subordinata al rispetto delle presenti N.di A. e del R.E. Ogni CONC o AUT rilasciata in precedenza potrà essere prorogata a discrezione dell'A.C.

Il rinnovo delle CONC edilizie rilasciate in precedenza non potrà essere concesso qualora queste siano in contrasto con le nuove N.di A. del P.U.C. e con il R.E.

Queste norme sostituiscono totalmente ogni disposizione o norma del precedente P.F. che siano in contrasto.

art. 9 - SALVAGUARDIA DEL P.U.C.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del P.U.C. e fino all'emanazione del relativo Decreto Regionale di approvazione, il Sindaco, in applicazione delle "misure di salvaguardia" previste dalla L. 3/11/1952 n.1902 e successive modificazioni e integrazioni, sospende il rilascio delle CONC e AUT che siano in contrasto con le previsioni e le norme di attuazione del nuovo P.U.C. adottato in itinere.

Nelle more dell'approvazione hanno validità le norme del

precedente P.F. che non siano in contrasto con il nuovo P.U.C. Pertanto il Sindaco non può rilasciare nuove CONC che non siano contemporaneamente conformi alle norme del P.F. vigente e del P.U.C. in itinere di approvazione.

Nel periodo suddetto, a richiesta del Sindaco, il Prefetto o altro organo competente può ordinare, con provvedimento motivato, la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà private che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del P.F. stesso.

art. 10 - DEROGHE AL P.U.C.

Il Sindaco, sulla base dell'art.16 L. n.765/67, può esercitare il potere di deroga riguardo alle alle N.di A. del P.U.C. e al R.E. limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 L.21/12/1955 n.1357, e facendo salvi i limiti inderogabili previsti dal D.A.EE.LL.Fin. e Urb. n.2266-U/1983.

L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Quando l'intervento di interesse pubblico in deroga sia di iniziativa privata, la CONC (in deroga) viene rilasciata sulla base di una "convenzione" appositamente stipulata da approvarsi in C.C., la quale garantisca il rispetto dei vincoli posti, quali la destinazione e l'uso dell'immobile, e delle altre prescrizioni.

art. 11 - OSSERVAZIONI AL P.U.C.

Il progetto del P.U.C. adottato, contenente dei vincoli su aree e beni individuati per la realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico, è depositato, secondo l'art.9 della L. n.1150/1942 e l'art.20 L.R. n.45/1989, nella Segreteria comunale per la durata di 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e inserzioni in almeno uno dei più diffusi quotidiani dell'Isola.

Chiunque, fino a 15 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, può presentare, in carta da bollo, osservazioni al P.U.C. nell'esclusivo interesse pubblico.

Il C.C. delibera sulle osservazioni e se le accoglie in tutto o in parte può apportare le necessarie modifiche al P.U.C.

Quando invece le osservazioni, pur accolte, non portino a modifiche conseguenti del P.U.C., esse costituiscono "proposte" da lasciare al vaglio e alle decisioni dell'Autorità Regionale.

SEZIONE B - INTERVENTI SUL TERRITORIO

CAPITOLO 1 - TUTELA DELL'AMBIENTE

art. 1 - VALORI STORICI, TRADIZIONALI, ARTISTICI ED ARCHEOLOGICI

Il P.U.C. persegue la tutela di tutti i valori di cui sopra ed esistenti nell'ambito del territorio comunale, evidenziando, tutelando e vincolando i luoghi o spazi e gli edifici interessati con gli strumenti più adeguati e nei modi e termini di legge.

Gli interventi ammessi tenderanno al recupero e al ripristino dei valori originali architettonici o artistici e alla loro conservazione.

Per quanto riguarda edifici di valore storico, tradizionale o artistico, è vietata ogni alterazione volumetrica. Interventi parziali di demolizione, relativi a elementi recenti e privi di valore, sono consentiti (anche nell'ambito di un P.A.) purchè siano finalizzati al restauro conservativo e al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie.

Le alberature pregiate esistenti, quale parte integrante dell'ambiente interessato, di norma non sono toccate; possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità, e in subordine ad approvazione o nell'ambito di un P.A., da parte delle autorità competenti.

Ogni cittadino, anche non residente nel comune, che, in qualsiasi modo, sia o venga a conoscenza di presenze (scavi, reperti, documentazioni etc.) storiche, artistiche, tradizionali o archeologiche, è obbligato, sotto sua personale responsabilità in caso di inadempienza, ad informarne immediatamente le Autorità Comunali, sospendendo nel frattempo, se interessato personalmente, i lavori agricoli, di ricerca, di scavo o di altro tipo in seguito ai quali è venuto a conoscenza della scoperta.

In nessun caso l'A.C. può rilasciare alcuna CONC o AUT per opere e lavori da eseguirsi in zone già coperte da vincoli* di tutela dei valori di cui sopra o per opere e lavori anche agricoli da eseguirsi in zone anche non vincolate ma nelle quali si abbia conoscenza della presenza di valori di cui sopra.

La eventuale ripresa dei lavori, agricoli o di altro tipo, è, in tal caso, subordinata ad autorizzazione o nullaosta delle competenti Autorità o uffici Regionali.

art. 2 - ZONE E AREE DI INTERESSE O PREGIO AMBIENTALE

Le aree individuate nel P.U.C., di interesse specificatamente morfologico, paesaggistico o panoramico, sono soggette a "salvaguardia" che comporta adeguate misure di protezione al fine di preservare e migliorare le caratteristiche naturali esaltandone le peculiarità ambientali.

Queste misure si esplicano nelle seguenti norme:

E' vietata ogni alterazione dello stato di fatto ed ogni nuova costruzione, anche provvisoria, che non sia funzionale alle caratteristiche naturali della zona o all'uso agricolo del suolo.

E' assolutamente vietato l'abbattimento di alberi e l'estirpazione di significative superfici cespugliate senza l'AUT dell'A.C.

E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili (o veicolari) senza CONC comunale.

E' vietata l'apertura di cave o l'ampliamento di cave esistenti.

Sono ammessi interventi di restauro, di manutenzione e di adeguamento igienico di fabbricati esistenti e funzionali all'agricoltura, è, inoltre, ammessa la realizzazione di manufatti e delle opere necessarie allo svolgimento delle attività agropastorali, quando conseguano l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939 e rispettino le norme di polizia forestale.

In ogni caso l'estetica delle forme ed i colori devono essere compatibili con l'ambiente. L'A.C. può imporre forme, materiali e colori.

Sono ammesse, con AUT comunale, le strade pedonali e le sistemazioni a verde che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno.

E' ammessa, con AUT, la sistemazione delle strade poderali esistenti.

Sono ammesse, con AUT, le recinzioni a rete per esigenze agricole e zootecniche.

E' ammesso il potenziamento delle aree boschive.

art. 3 - SALVAGUARDIA ECOLOGICA

Il P.U.C. persegue l'obiettivo della "salvaguardia ecologica" dell'ambiente tutelandone i valori e le risorse naturali ed impedendone l'uso o l'alterazione indiscriminata, compatibilmente con le necessità dell'attività umana, sempre più foriera di inquinamenti e di impoverimento generalizzato dell'ambiente

stesso.

Le misure di salvaguardia ecologica si traducono, in generale, nelle seguenti norme:

E' vietata qualsiasi alterazione, non funzionale all'attività agricola, delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria, quali sterri, reinterri, accatastamento o deposito di materiali all'aperto, senza la preventiva AUT comunale.

E' vietato alterare il deflusso naturale delle acque piovane o dei corsi d'acqua superficiali, alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale, o provocarne l'inquinamento.

E' vietato l'insediamento di attività o impianti produttivi di qualsiasi tipo o natura, classificati o ritenuti inquinanti dall'A.C. in relazione all'ambiente naturale ed agli agglomerati urbani.

L'apertura di nuove cave o l'ampliamento di cave esistenti è sottoposta a valutazione e ad AUT o diniego da parte dell'A.C. Le cave (eventualmente) esistenti sono sottoposte a periodici controlli sull'inquinamento e sull'impatto ambientale da parte dell'A.C.

Al riguardo l'A.C. può decretarne la chiusura sulla base di conformi e giustificati motivi di carattere ambientale, ecologico, panoramico o paesaggistico.

art. 4 - TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

Il P.U.C. persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, pubbliche e private, in tutto il territorio comunale.

Le prescrizioni degli artt. 2 e 3 sono integrate dalle seguenti norme:

Nel caso di interventi di qualsiasi genere, liberi, concessi o autorizzati dal Sindaco fuori dal perimetro urbano o di agglomerazione (che comprende tutte le zone escluse E ed H) previsto dal P.U.C, su aree anche precedentemente utilizzate a scopi agricoli o meno, dotate di alberi o di significative superfici arbustate o cespugliate caratteristiche della flora locale (mirto, lentisco, ginepro, oleandro, olivastro, alloro etc.) questi devono essere rispettati e, quando per motivi inderogabili ne sia autorizzato l'abbattimento o il taglio e l'estirpazione, il Sindaco ne ordina l'immediato reintegro con la messa a dimora di un numero equivalente o maggiore di alberi secondo l'ubicazione concordata.

Ogni opera di disboscamento anche parziale, a qualsiasi titolo, di terreni alberati, arbustati o cespugliati, anche non sotto il vincolo della salvaguardia ambientale, è sottoposta a valutazione e ad eventuale AUT o diniego parziale o totale dell'A.C.

L'A.C. nega l'AUT quando, nel caso di terreni precedentemente mai

interessati da lavorazioni agricole, si tratti di salvaguardare l'equilibrio ambientale e le specie della flora protetta o caratteristiche locali.

L'A.C. nega l'AUT in altri casi a sua discrezione motivata in funzione della salvaguardia ecologica ed ambientale.

Il taglio, quando venga autorizzato, deve essere rivolto alla flora a rapida ricrescita e mai deve interessare l'apparato radicale e vitale della flora stessa, secondo normativa che l'A.C. renderà nota pubblicamente.

E' ammessa, con AUT comunale, la sistemazione delle superfici libere o non boschive a bosco cespugliato, arbustato o alberato anche a scopo di attività silvicolturale.

Nel caso di interventi urbanistici o edilizi o di altro tipo, liberi, autorizzati o concessi dal Sindaco, all'interno del perimetro urbano sopra aree dotate di alberi o di significative superfici arbustate o cespugliate caratteristiche della flora locale, questi devono essere rispettati nei termini dettati dalle presenti norme e dall'A.C.

Nella progettazione di opere urbanistiche ed edilizie, gli esistenti alberi (e arbusti e cespugli significativi) devono essere accuratamente rilevati, riportati su planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie.

La progettazione e la ubicazione delle opere deve tenerne conto.

L'eventuale, ritenuto inevitabile taglio di alberi può essere autorizzato dall'A.C. contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto e nella posizione e con i tempi e le modalità concordate con l'A.C.

In sede di progetto l'A.C. può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando, in apposita planimetria, le superfici alberate, cespugliate, a prato verde, a giardino o a orto.

L'A.C. si premura di rendere pubblica una tabella della flora caratteristica locale (alberi, arbusti, cespugli) con le allegate norme di salvaguardia delle specie.

art. 5 - MODIFICAZIONE DELLA CONFORMAZIONE NATURALE DEI TERRENI NELLA EDIFICAZIONE

Nelle aree che il P.U.C. classifica come edificabili, comprese le zone agricole, qualunque ne sia la destinazione d'uso, la pendenza del terreno non costituisce generalmente motivo di inedificabilità.

Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale, l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti norme:

Sono vietate quelle opere di sbancamento, reinterro e sostegno

dei terreni, suscettibili di provocare vistose, pericolose o irreversibili alterazioni dell'assetto naturale dei declivi.

La porzione di lotto da coprire con il nuovo fabbricato non deve superare, allo stato naturale, la pendenza del 40%.

La parte inedificata del lotto può essere sistemata con terrazzamenti ad andamento scalare eseguiti con muri di sostegno capaci di tenere la spinta del terreno, di altezza massima di 2.20 m, misurata dal piano del terreno sottostante.

Il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni o scarpate naturali.

I muri di sostegno e i terrapieni non devono compromettere la stabilità e l'estetica degli edifici e la sicurezza delle aree circostanti.

CAPITOLO 2 - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

art. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE (O.U.): GENERALITA'

Urbanizzare una porzione di territorio significa dotarla dei servizi e attrezzature necessarie per renderla idonea all'uso edificatorio e alla vita comunitaria e sociale.

L'urbanizzazione può essere "primaria" (o tecnologica) e "secondaria" (o sociale o generale).

Si definiscono:

Opere di urbanizzazione primaria (O.U. I), ai sensi dell'art.4 L. n.847/1964, le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici, quali:

- le strade residenziali e i passaggi pedonali di accesso agli edifici;
- le aree di sosta e i relativi spazi di accesso e di manovra;
- la rete dei servizi canalizzati come rete fognaria, r. idrica, r. di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, r. di illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato (v. primario) in prossimità e al servizio degli edifici.

Si definiscono:

Opere di urbanizzazione secondaria (O.U. II), le opere che rendono possibile la vita sociale di quartiere, quali:

- gli allacciamenti ai servizi urbani canalizzati;
- le attrezzature viarie e di collegamento;
- le opere di carattere sociale, quali attrezzature scolastiche, religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, commerciali, ricreative etc.;
- gli spazi di verde di interesse sociale, quali i parchi di

quartiere, il verde con attrezzature sportive e ricreative, le aree verdi destinate ad accogliere particolari impianti.

art. 2 - COMPETENZE, REALIZZAZIONE, ONERI

I soggetti competenti sono il Comune, i privati e i consorzi:

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione relativi ad interventi edilizi diretti, vedasi Sez.A art.4, CONCESSIONE.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e gli oneri relativi ad interventi subordinati a studio di P.L. di iniziativa privata, si rimanda all'art.5 seguente.

art. 3 - STANDARD URBANISTICI E PIANI ATTUATIVI

In sede di studio di P.A. (PZ,PIP,PP,PL) di iniziativa pubblica e privata la dotazione di spazi pubblici (S) va assicurata in misura uguale o maggiore agli Standard minimi previsti ai sensi del D.A. n.2266-U/83.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici nei P.L. vedasi Sez.A art.3 e Sez.B art.5.

art. 4 - RELAZIONE TRA SPAZI PUBBLICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli spazi pubblici (S) definiti dagli standard urbanistici sono, in realtà, le aree destinate ad accogliere le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria).

Essi possono, a tal fine, essere assoggettati a preventivo studio di P.P. (piano particolareggiato) per definire la viabilità, la sosta, il verde, l'edificazione.

art. 5 - RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI, ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI ED ONERI NELL'ATTUAZIONE DEI P.L.

Ogni P.L. deve prevedere aree per spazi pubblici (S) riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nel rispetto degli standard minimi fissati dal D.A. n.2266-U/83.

Le aree per spazi pubblici da cedere gratuitamente alla proprietà comunale sono computate al netto degli spazi destinati alle sedi viarie (O.U. Ia) esistenti o previste.

Le aree, eventualmente concordate, non cedute all'A.C. devono essere monetizzate.

Per quanto concerne gli adempimenti urbanizzativi, il P.L. deve precisare le aree necessarie per le O.U. primaria, a servizio diretto degli insediamenti proposti, e le aree necessarie per le

O.U. secondaria nel rispetto delle norme specifiche e comunque della quantità minima fissata dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda la realizzazione delle O.U. primaria e di quota parte delle O.U. secondaria di competenza dei proprietari lottizzanti, l'A.C. può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito; nel qual caso i proprietari delle aree interessate dal P.L. sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi per la mancata diretta realizzazione delle O.U.

Infine, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree e all'esecuzione delle O.U. primaria e secondaria, l'A.C., se lo ritiene opportuno, può convenire con i lottizzanti la monetizzazione delle aree stesse, cioè il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle O.U. non realizzate, valutate con i criteri stabiliti dalle leggi regionali e comunque in misura non inferiore agli oneri di urbanizzazione deliberati dall'A.C. per gli interventi a CONC diretta.

In ogni caso, l'obbligo di contribuire pro quota agli oneri urbanizzativi compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, eventualmente compresi entro il perimetro del P.L., e scatta in occasione del primo intervento non manutentivo.

art. 6 - VIABILITA': GENERALITA' E NORMATIVA

La viabilità prevista (esistente e proposta) dal P.U.C. ha lo scopo principale di disciplinare il traffico urbano distribuendolo uniformemente nella rete interna secondaria; ma nel contempo si propone di indurre, anche a lungo termine, una razionalizzazione dell'edificazione entro direttrici ben precise e secondo norme e rapporti ben commisurati.

Pertanto, per l'importanza che la viabilità riveste nello sviluppo di un centro urbano, e quindi con lo scopo di creare, nel tempo, i presupposti più favorevoli per un futuro adeguamento della viabilità in funzione dei prevedibili sviluppi urbani, edificatori e sociali, si stabilisce la "larghezza della sede stradale" per ogni tipo di strada, esistente, proposta dal P.U.C. o prevedibile in sede di studio di P.A. di iniziativa pubblica o privata; non prescindendo, per quanto riguarda zone o parti edificate a tessuto urbano ormai consolidato (anche irrazionalmente), dalla effettiva attuale dimensione della stessa sede stradale e da situazioni edificative particolarmente compromesse.

Al riguardo, le larghezze minime "Ls" delle sedi stradali, stabilite per i vari tipi di strada previsti dal P.U.C., sono le seguenti:

Strade esistenti

a) Strada urbana principale (provinciale Senorbi - Ballao, con tratta Goni - Ballao di prossima realizzazione): Ls = 6.00 m

b) Strade urbane interne (zone a tessuto definito): Ls = 5,00 + 10,00 m

c) Strade esterne all'abitato: Ls = 5.00 m

Strade di nuova previsione nel P.U.C.

d) Strade int. di collegam. tra zone e quartieri: Ls = 8.00 m

Strade prevedibili (o previste) nei P.A.

e) Strada principale: Ls = 9.00 m

f) Strade interne di smistamento: Ls = 8.00 m

h) Strade interne a fondo cieco: Ls = 8.00 m

Le previsioni del P.U.C. concernenti la viabilità hanno carattere vincolante; tuttavia il progetto esecutivo delle singole strade potrà adeguare il tracciato alla situazione di fatto.

Per giustificate ragioni l'A.C. potrà stabilire dimensioni maggiori.

In funzione di quanto sopra, per l'ottenimento dello scopo prefisso, quando si tratti di "viabilità esistente", sia in zone edificate a tessuto urbano già definito, che in zone non ancora edificate o a edificazione rada, sono state fissate, per ciascuna zona omogenea e per ciascun tipo di strada, delle norme che regolano la distanza (D3a) della fabbricazione (edifici o recinzioni) dall'asse della strada fronteggiata.

Può capitare, in caso di nuova costruzione, di ricostruzione a seguito di demolizione o di ristrutturazione, che, per il rispetto delle larghezze stradali Ls sopra stabilite e delle distanze D3a fissate dalle norme per ciascuna zona, che il fabbricato debba sorgere in arretramento rispetto al filo stradale o che la stessa recinzione del lotto debba in pratica arretrarsi.

In ogni caso l'U.T. comunale stabilisce la "linea di edificazione" (o la linea di arretramento) indicando i punti di allineamento, rispetto all'asse stradale, nel rispetto delle norme fissate.

La porzione di area eventualmente risultante libera tra la fabbricazione e il ciglio stradale resta a disposizione dell'A.C. per futuri adeguamenti della sede stradale o per spazi pubblici di sosta.

Il Sindaco, quando sia riscontrata dall'U.T. comunale la reale impossibilità all'edificazione nei termini imposti dal rispetto delle norme a riguardo della distanza di fabbricazione dall'asse della sede stradale esistente o prevista, concede, relativamente alle parti delle zone edificate (B) a tessuto urbano consolidato e

realmente "compromesso", la possibilità di applicare distanze D3a inferiori o di mantenere l'allineamento preesistente, ai sensi dell'art.5 D.A.EE.LL. Fin.e Urb. n.2266-U/83.

In ogni caso, nelle zone a tessuto urbano consolidato, è vietato superare l'allineamento preesistente verso la strada, anche quando siano rispettate le distanze minime stabilite dalle norme.

art. 7 - VERDE LUNGO LE STRADE INTERNE

Quando la larghezza della sede stradale lo consenta, le strade interne al centro abitato saranno dotate di verde alberato o arbustato sulle banchine o sui marciapiedi.

art. 8 - ALLACCIAMENTO AI SERVIZI TECNOLOGICI CANALIZZATI

- Ogni edificio deve essere allacciato alla rete fognaria comunale quando il collettore disti meno di 100 mt. Possono, in via temporanea, essere esentati da tale obbligo quei fabbricati urbani che potrebbero allacciarsi più vantaggiosamente ad altro collettore comunale da realizzare o in progetto. Nelle località non servite dalla fognatura pubblica può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride (fossa biologica) purchè lo consenta la natura del terreno e l'impianto sia debitamente dimensionato ed eseguito. Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura. V. R.E.

- Ogni edificio residenziale deve essere allacciato alla rete idrica comunale. Nelle località non servite dall'acquedotto pubblico ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio adeguato serbatoio e di un valido impianto di acqua potabile. V. R.E. Valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto.

- Ogni edificio residenziale deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica quando la cabina e la linea di distribuzione disti meno di 300 mt. Le modalità di allacciamento sono stabilite dall'Ente erogante.

CAPITOLO 3 - EDIFICAZIONE DELLE AREE

art. 1 - GENERALITA'

L'edificabilità delle aree è stabilita dalle previsioni del P.U.C. e dalle prescrizioni e vincoli definiti dalle N.di A. del

P.U.C. e dal R.E.

Il rilascio della CONC a edificare comporta quindi per il richiedente l'impegno della osservanza delle indicazioni, prescrizioni e vincoli di cui sopra.

art. 2 - TERMINI DI USO CORRENTE: DEFINIZIONI

Fabbricato: qualsiasi costruzione edile di tipo aperto o chiuso, coperto o scoperto (casa di abitazione, capannone, recinzione), eseguita con qualsiasi tecnica (tradizionale o prefabbricazione) e con materiali naturali o artificiali (pietre naturali, mattoni di terracotta, legno, materiali metallici, sintetici etc.) avente generica destinazione d'uso.

Sono tali anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulottes) quando siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio tecnologico.

Edificio: Fabbricato civile coperto, eseguito con struttura portante in muratura, cem. armato, legno o metallica, avente destinazione d'uso specifica (ed. residenziale, ed. scolastico, ed. storico, ed. pubblico, ed. artigianale etc.) con funzione autonoma e indipendente da altri fabbricati o costruzioni, da cui è separato per mezzo di vie, spazi liberi, o muri maestri fino al tetto, e con accesso e scala indipendenti.

N.B.: nell'accezione comune i termini fabbricato ed edificio si usano indifferentemente.

Fabbricato o edificio "principale": fabbricato o edificio nel quale si svolga prevalentemente la funzione (d'uso) a cui è destinato (residenziale, commerciale, artigianale etc.).

Edificio residenziale: fabbricato urbano o rurale specificatamente strutturato e destinato esclusivamente o per la maggior parte del suo volume o della sua superficie lorda di piano ad uso di abitazione.

Edificio non residenziale: fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Fabbricato rurale. Si definiscono fabbricati rurali:

- le abitazioni dell'imprenditore agricolo e del personale coadiuvante;
- i fabbricati destinati all'allevamento del bestiame e animali da cortile, quali stalle, scuderie, porcilaie, ovili, pollai etc.;
- gli edifici speciali per l'agricoltura e comunque inerenti alla conduzione del fondo, quali concimaie, fienili, silos, magazzini, tettoie, serre etc., e alla lavorazione dei prodotti del fondo, quali fabbr. enotecnici, caseifici, oleifici, conservifici etc.

Fabbricato accessorio: fabbricato non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato o edificio "principale" esistente del quale completa e integra la funzione e al quale può essere o meno unito materialmente.

art. 3 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (O FABBRICATI) PER DESTINAZIONE D'USO

Gli edifici o fabbricati edificabili nell'ambito del territorio comunale sono generalmente i seguenti:

- residenziali;
- strettamente connessi con la residenza: uffici e studi professionali, laboratori artigianali, locali commerciali e negozi di prima necessità, bar, ristoranti e tavole calde, servizi sociali e culturali etc.
- commerciali, artigianali e industriali (zona D);
- turistici (pensioni, alberghi, campeggi etc.);
- fabbr. rurali o agricoli;
- fabbr. accessori di edifici principali;
- servizi pubblici o di uso pubblico;
- manufatti speciali (cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di servizio stradale etc.).

Per gli edifici e manufatti di cui sopra, le norme relative sono definite per ciascuna zona omogenea salvo quant'altro prescritto o specificato altrove.

art. 4 - AREA DI PERTINENZA DI UN EDIFICIO: DEFINIZIONE

Si intende l'area o il lotto catastale o reale delimitato nel quale insiste l'edificio esistente o previsto.

art. 5 - TIPI EDILIZI RESIDENZIALI

La nuova edificazione residenziale (abitazioni e fabbricati o servizi connessi con la funzione residenziale) adotta le seguenti tipologie:

- Edifici unifamiliari o bifamiliari, isolati o binati o a schiera, fino a 3 piani f.t. nelle zone A, B e C.
- I tipi edilizi sono definiti per ciascuna zona omogenea e riassunti nella "tabella dei tipi edilizi".

art.6 - POSIZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici debbono di norma sorgere allineati rispetto alla strada, cioè avere una fronte sul filo stradale (esistente o previsto) o parallela ad esso oppure all'asse stradale. In caso di arretramento le norme fissano, per ciascuna zona, l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione delle fasce di arretramento.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento o arretramento, possono essere oggetto di interventi edilizi conservativi e adeguativi e, nel caso di interventi modificativi, di ampliamento, demolizione anche parziale e ricostruzione, le nuove opere devono adeguarsi alle norme e prescrizioni in merito.

art. 7 - DOTAZIONE DI VERDE PRIVATO

L'area di pertinenza di un edificio, destinato a residenza o a servizi connessi, deve avere una congrua dotazione di verde attrezzato al servizio degli utenti dell'edificio stesso.

La superficie di verde privato deve essere destinata a prato alberato, cespugliato o arbustato, a giardino o a orto coltivato, nella misura determinata dalle norme per ciascuna zona omogenea.

Gli alberi, di alto o medio fusto, esistenti o da mettere a dimora, dovranno essere in numero di almeno uno per ogni 120 mq di superficie del lotto; e sistemati in posizione conveniente che tenga conto delle necessità, del proprio e dell'altrui edificio o proprietà, di un buon soleggiamento, di una buona vista e di una comoda accessibilità.

A questo scopo, gli alberi e le piante ornamentali e gli alberi da frutta devono essere posti preferibilmente sul fronte e sul retro del lotto; e, se posti presso i confini laterali, devono distare dal confine stesso di almeno 1.50 m (v. c.c.) ed essere ubicati in posizione tale da non pregiudicare (c.s. detto) il soleggiamento dell'edificio proprio ed altrui.

Gli alberi, gli arbusti e i cespugli devono essere possibilmente tipici della flora caratteristica locale.

La messa a dimora degli alberi deve essere anteriore o coincidente con l'inizio dei lavori.

L'A.C. può, in caso di inadempienza anche temporanea, sospendere i lavori in corso.

L'A.C. non concede l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio quando verifichi il mancato rispetto delle disposizioni suddette.

In ogni caso la dotazione di verde privato deve essere oggetto di verifica periodica da parte dell'A.C. che ha il compito di farla rispettare.

art. 8 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

Ogni edificio deve disporre, oltre all'eventuale autorimessa coperta (o garage), integrata, unita o staccata (dallo stesso), di un apposito spazio aperto per parcheggio privato, ad uso degli abitanti o utenti dell'edificio stesso, all'interno della propria area di pertinenza.

L'area riservata a parcheggio privato deve essere assicurata in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 20 mc di costruzione, ai sensi dell'art.18 L. n.765/67.

Questa dotazione minima di spazio per parcheggio privato deve essere assicurata indipendentemente dalla quota minima di spazio pubblico(S) per parcheggi stabilita dal D.A. n.2266-U/83 per insediamenti residenziali e produttivi.

art. 9 - ACCESSO VEICOLARE ALLE AREE EDIFICATE

L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio, sia esso residenziale, artigianale, commerciale, direzionale etc., si effettua di norma tramite un "passo carraio".

L'apertura del passo carraio nella cordatura del marciapiede, fatta a spese del richiedente, dall'A.C. o dal richiedente stesso in base a precise modalità e indicazioni dell'A.C., è autorizzata a condizione che abbia larghezza compresa fra 3 e 6 m, in funzione dell'esigenza valutata del richiedente.

L'A.C. può imporre al richiedente gli oneri relativi alla disponibilità continuata del suolo pubblico, in funzione della larghezza del passo carraio.

L'accesso veicolare alle proprietà deve, rispetto agli incroci, essere aperto alla massima distanza consentita dalla larghezza del lato sul quale si apre e comunque, se possibile, a distanza non inferiore a 10 m dall'incrocio.

Le rampe di accesso agli spazi interrati (autorimessa, magazzino etc.) devono:

- avere un tracciato geometrico (percorso, larghezza, lunghezza) ed una pendenza idonei ad un comodo utilizzo;
- essere antisdrucchiolevoli e protette da opportuni ripari, muretti o ringhiere, di 60 cm almeno di altezza dal suolo;
- essere dotate di scalinata laterale o percorso dentato ad uso dei pedoni, di opportuna larghezza;
- essere dotate, almeno nella parte più bassa, di opportuna cunetta grigliata ispezionabile, per la raccolta e lo smaltimento delle acque verso la fognatura;
- essere, quando la superficie e la geometria del lotto lo consentano, collegate allo spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o ad altro spazio pedonale da un tratto piano lungo almeno 5 m, da ricavare sull'area privata, che serva per la sosta temporanea dei veicoli.

Le Vignette al numero 111

art. 10 -- OPERE DI RECINZIONE DELLE AREE EDIFICATE

I confini delle aree edificate, negli insediamenti a carattere residenziale (zone A, B e C), devono essere delimitati a salvaguardia della propria e dell'altrui proprietà con opere di recinzione chiuse o aperte.

Nel caso di costruzione di nuovi edifici, l'autorizzazione alla recinzione del lotto o proprietà deve essere contestuale al rilascio della CONC edilizia; quindi i disegni esecutivi della recinzione devono essere parte integrante del progetto principale.

Recinzioni chiuse

Le recinzioni verso aree pubbliche (marciapiedi, strade, piazze) devono essere eseguite "a giorno" e costituite da muro pieno fino all'altezza massima di 1.20 mt e da superiore chiusura a giorno, realizzata in opera o con elementi prefabbricati di cemento, legno o metallici, fino all'altezza totale massima di 2.00 mt misurata sul piano del marciapiede esistente o previsto (o di 2.20 mt se misurata sul piano della strada).

Le recinzioni verso aree contigue di proprietari diversi devono, di norma, avere stessa altezza massima rispetto al piano del terreno, naturale o modificato, e stesse modalità costruttive delle recinzioni verso spazi pubblici.

Quando però sia stato sottoscritto un accordo tra proprietari di lotti finitimi, l'A.C. può consentire la chiusura dei confini laterali e posteriore con muro pieno fino all'altezza massima di 2.20 mt.

Possono inoltre, in dipendenza dal caso specifico e in caso di precarietà di situazioni, essere consentite recinzioni laterali e posteriori eseguite con rete metallica a maglie, plasticata, verniciata o zincata, e paletti di acciaio zincato o di cemento, fino all'altezza massima di 2.00 mt.

Cessata la precarietà delle situazioni, queste recinzioni devono essere rimosse, salvo accordo tra i proprietari e autorizzazione comunale.

In caso di aree di pertinenza di edifici a carattere artigianale, commerciale, direzionale e simili, che non comportino la permanenza continuata degli utenti o lavoranti oltre l'orario di lavoro, oltre alle recinzioni sopra dette, possono essere consentite, in base a necessità specifiche, recinzioni di altezza massima di 2.50 m composte da muro pieno fino a 1.20 m e superiore chiusura a giorno eseguita con le modalità di cui sopra, oppure in alternativa, sulla base di un accordo tra proprietari, recinzioni eseguite con muro pieno fino all'altezza di 2.20 mt e superiore inferriata verniciata fino all'altezza massima di 2.50 mt.

Le recinzioni non possono superare l'altezza massima consentita misurata sul piano del marciapiede o della strada o di campagna, sia se eseguite su terreno piano che in pendenza.

In corrispondenza agli accessi pedonali e veicolari compresi nella recinzione è consentito l'inserimento di tettoie (ingressi con tettoia), isolate dal corpo dell'edificio principale, intese come riparo dagli agenti atmosferici e come supporto per l'installazione di apparecchiature elettriche (ENEL), telefoniche, video-citofoniche, idriche (contatori) etc., senza che, fino a 4.0 mq coperti, queste costituiscano superficie coperta o superficie non residenziale.

E' vietata la costruzione di recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio, quali steccati, palizzate, assiti, muri a secco, reti metalliche etc., salvo quanto stabilito e consentito nei commi precedenti.

Sopra le opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, disturbino l'estetica e il decoro o creino pericoli (filo spinato, cocci di vetro etc.) per i passanti.

Infine le recinzioni devono essere in armonia estetica con i fabbricati e con le altre recinzioni, e devono essere tenute decorose e pulite con interventi periodici di manutenzione.

In ogni caso, ed in particolare nella edificazione delle nuove zone residenziali (zone C), l'A.C., nel rilasciare la CONC può, per motivi di ordine estetico e ambientale, imporre altre limitazioni che riguardino sia l'altezza che l'esecuzione e il tipo dei materiali.

Recinzioni aperte

Sono consentite in alternativa alle recinzioni chiuse di cui sono una variante.

Generalmente differiscono dalle recinzioni chiuse sopra descritte per la diversa sistemazione della parte avanzata del lotto (quando esista) compresa tra la linea della fronte dell'edificio e il suolo pubblico.

Questa parte del lotto può infatti essere lasciata aperta e delimitata sul confine anteriore con muretto basso non superiore a 50 cm di altezza, eseguito con mattoni intonacati o pietra naturale, nel quale si aprono gli accessi pedonale e veicolare; e delimitata sui confini laterali da muretto di altezza non superiore a 80 cm fino alla linea frontale dell'edificio.

L'area compresa deve essere sistemata a prato o giardino con alberi e piante ornamentali. Il percorso pedonale e lo spazio di sosta privato devono essere pavimentati con pietre naturali o elementi prefabbricati.

A partire dalla linea della fronte dell'edificio, la restante parte dell'area può essere delimitata con gli stessi criteri oppure con recinzione chiusa secondo le modalità dianzi fissate al riguardo.

Per quanto riguarda le zone produttive D, la recinzione dei lotti di pertinenza di aziende artigianali, industriali e commerciali, non prescindendo da quanto stabilito dalle N.di A., è oggetto di definizione specifica nello studio del P.A. (PIP) della zona.

Per quanto riguarda gli insediamenti nelle zone agricole E,

l'altezza massima della recinzione dei lotti di pertinenza è fissata dalle relative N.di A.

art. 11 - FABBRICATI ACCESSORI : Normativa

Sono fabbricati, per quanto già definito all'art.2, non abitabili, destinati al servizio di un altro fabbricato o edificio principale esistente (residenziale, produttivo etc.) del quale completano e integrano la funzione, e al quale possono essere o meno uniti materialmente.

La loro destinazione è di norma la seguente:

- autorimesse, depositi, magazzini, cantine, locali di lavoro, lavanderie e stenditoi, loggiati e tettoie per ricovero attrezzi e mezzi etc.

Allo scopo di evitare che la edificazione spesso indisciplinata dei fabbricati accessori crei effetti negativi sul decoro dell'ambiente urbano, si sono stabilite le seguenti norme che ne regolano la costruzione, sia che si tratti di nuove costruzioni che di ampliamenti o ristrutturazioni che ne alterino la superficie e il volume esistenti.

Il fabbricato accessorio degli edifici residenziali, nelle zone A, B e C, di norma non può essere autorizzato e costruito prima del fabbricato principale, ma può esserlo contestualmente ad esso oppure a posteriori, per evitare effetti negativi sul decoro urbanistico ed edilizio.

Per lo stesso motivo, esso deve, possibilmente, essere ubicato nella posizione meno visibile dalla strada rispetto all'edificio principale.

Può essere aperto o chiuso, ma costruttivamente decoroso, intonato e tinteggiato, coperto con tegole di laterizio o con lastre di fibrocemento di colore intonato con il tetto dell'edificio principale, provvisto di gronda e pluviale, e in generale armonia con l'estetica, i colori e il decoro degli edifici circostanti.

Inoltre valgono le seguenti norme:

- altezza interna minima : 2.20 m
- altezza esterna massima : 3.60 m
- pendenza massima delle falde : 35%

Distanze minime:

- da fabbricati nello stesso lotto : 3.00 m o in aderenza
- da fabbr. access. nel lotto finitimo : 1.50 m o in aderenza
- da edifici principali nel lotto finit.: 3.00 m o in aderenza
- dai confini : 1.50 m o sul confine

A chiarimento e integrazione delle suddette norme, i fabbricati accessori possono essere uniti o staccati dal corpo dell'edificio principale e avere il tetto a 1 o 2 falde. Se sono staccati il

tetto è composto di una sola falda.
Devono sorgere sul confine posteriore e possono essere o meno staccati dal confine laterale secondo le distanze sopra stabilite.

Quando i f. accessori, oltrechè sul confine posteriore sono appoggiati sul confine laterale o ne distano meno di 4.00 m, è vietata l'apertura di finestre e la linea del prospetto più avanzato non deve interferire con la linea del prospetto più arretrato dell'edificio principale nel lotto contiguo.

In ogni caso, e anche quando il f.accessorio disti più di 4.00 m dal confine laterale, la misura esterna della parete prospiciente lo stesso non deve mai essere maggiore di 6.50 m.

Per quanto riguarda i fabbricati accessori di edifici per attività commerciali e artigianali, anche insediate nelle zone residenziali B e C, e di edifici per attività agricole nelle zone E, le altezze interne minime e massime sono regolate dai Capitoli 16 e 17 del R.E. e dalle relative N.di A.

SEZIONE C - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE
DESTINAZIONE D'USO E NORMATIVA

art. 1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: GENERALITA'

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 L. n.1150/1942, dell'art. 17 L. n.765/67, dell'art.1 D.I. n.1444/68, e del D.A.EE.LL.Fin.e Urb. n.2266-U/83, è suddiviso, nel P.U.C., in "zone territoriali omogenee" caratterizzate da specifica destinazione, da limiti inderogabili di densità edilizia, altezze e distanze, e da rapporti massimi tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici(S) riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

L'esame accurato del tessuto architettonico-urbanistico ha consentito di appurare che non esiste un nucleo antico omogeneo, nè edifici di un qualche pregio storico artistico nè, soprattutto, un'edificazione caratteristica in stato di buona conservazione tale da offrire significativa testimonianza di usi e costumi del passato. In realtà, il vecchio nucleo individuato dal precedente P.F. delimita solamente il centro geografico del paese e l'attuale struttura urbanistica vi si è consolidata solo recentemente con l'inserimento indisciplinato di nuove costruzioni prive di qualunque pregio architettonico. I pochi edifici di epoca precedente, ormai ridotti a ruderi senza aspetto nè carattere, sono presenti diffusamente anche nella zona di completamento e spesso utilizzati come fabbricati accessori connessi all'attività agricola. L'insussistenza delle caratteristiche che solitamente si attribuiscono ai centri storici o ai nuclei antichi, portano alla conclusione che la zona A, definita dal vigente P.F., debba appartenere in modo indifferenziato alla zona omogenea di completamento di nuova individuazione.

Secondo le previsioni del P.U.C. sono considerate "zone territoriali omogenee" le seguenti:

ZONE_B : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

ZONE_C : ESPANSIONE RESIDENZIALE (C0,C1,C2)

ZONA_CF : STRUTTURE RICETTIVE DI INTERESSE TURISTICO

ZONE_D : INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONE_E : AGRICOLE

ZONE_G : SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (G1,G2)

ZONE_H : SALVAGUARDIA (H1,H2,HC)

ZONE_S : SPAZI PUBBLICI (S1,S2,S3,S4)

Le zone territoriali omogenee previste sono distinte graficamente negli elaborati grafici del P.U.C.

La destinazione d'uso e l'edificazione, oltrechè alle prescrizioni e procedure fissate dal R.E., devono conformarsi alle seguenti norme di attuazione stabilite per ciascuna zona omogenea.

Per una più facile interpretazione delle stesse, si intende:

- Ambito (o comparto minimo) di intervento : $A_i = A_i \text{ min}$
- Superficie minima lotto : L_{min}
- Fronte dell'edificio : F_{min}
- Indice di fabbricabilità fondiario : $I_f = I_f \text{ max}$
- Indice di fabbricabilità territoriale : $I_t = I_t \text{ max}$
- Indice (o rapporto) di copertura : $R_c = R_c \text{ max}$
- Numero totale piani : $n_p = n_p \text{ max}$
- Numero piani f.terra : $n_{p.ft} = n_{p.ft} \text{ max}$
- Altezza all'intradosso : $H_i = H_i \text{ max}$
- Altezza totale : $H_t = H_t \text{ max}$
- Distanza tra pareti : $D_1 = D_1 \text{ min}$
- Distanza dai confini : $D_2 = D_2 \text{ min}$
- Distanza dall'asse stradale : $D_{3a} = D_{3a} \text{ min}$
- Distanza dal ciglio stradale : $D_{3c} = D_{3c} \text{ min}$
- Parcheggio privato : $P = P \text{ min}$
- Altezza recinzione : $h_r = h_r \text{ max}$
- Verde privato : n. alberi a dimora = n. min
- Spazi pubblici : $(S) = (S) \text{ min}$

art. 3 - ZONE B : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Definizione e generalità

Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali la volumetria dell'edificazione esistente non sia inferiore, per comuni di IV classe, al 10 per cento di quella complessivamente realizzabile secondo i criteri di verifica stabiliti dal D.A n.2266-U/83.

Sono in realtà, e fermo restando i criteri di valutazione e verifica di cui al comma precedente, prevalentemente residenziali all'interno del centro abitato a tessuto urbano definito e quasi totalmente consolidato, che non necessitano di significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

art. 4 - ZONA B

Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

Comprende le aree edificate, con tessuto urbano ormai ben definito, a carattere insediativo e tipologia costruttiva varia, in funzione del periodo di insediamento. Si distinguono:

- a) Vecchi fabbricati in mattoni in pietra, ormai malsani e fatiscenti, costruiti dapprima in modo isolato e sparso, secondo

l'usanza propria degli agglomerati rurali più antichi, e poi, con il crescere e l'amalgamarsi della popolazione, in aderenza sul confine con altri fabbricati ed in fregio rispetto alle strade strette; composti del solo piano terra, e cortile posteriore chiuso con fabbricati accessori caratteristici e pienamente utilizzati nella vita quotidiana e soprattutto nell'attività agropastorale.

b) Fabbricati più recenti (anni 50-60) anch'essi prevalentemente in pietra, con uno o due piani fuori terra, edificati, secondo un'usanza ancora diffusa, in aderenza sul confine di lotti stretti ed in fregio alle strade non sempre sufficientemente larghe; con tetto a due falde finito coppi sardi, e cortile retrostante chiuso totalmente o parzialmente da fabbricati accessori necessari all'attività contadina.

c) Edifici, infine, ancor più recenti (dal 1970 in poi), costruiti in mattoni forati di laterizio, ubicati, secondo normative urbanistiche recenti, in modo isolato all'interno dei lotti, ora più grandi e meglio definiti, e aventi fino a tre piani fuori terra, dotati di fabbricati o locali accessori, indipendenti o integrati nel corpo dell'edificio principale.

Nella zona B l'insediamento abitativo è integrato da servizi connessi con la funzione residenziale, da attività artigianali di servizio e da attrezzature e servizi pubblici o privati di interesse e uso pubblico.

Destinazione

La zona B è riservata prettamente a edifici residenziali.

Sono inoltre ammessi: negozi di prima necessità ed edifici, locali ed esercizi commerciali di vendita diretta al dettaglio - edifici per servizi e attività paracommerciali, quali banche, poste, agenzie di viaggio, assicurazioni, autoscuole etc. - officine, laboratori e botteghe artigianali "di servizio" (v. sotto) compatibili con la funzione di zona - bar, caffè, gelaterie, ristoranti, tavole calde, pensioni - locali pubblici in genere e per la cultura, lo spettacolo e lo svago - uffici privati e pubblici e studi professionali - attrezzature pubbliche o private di uso pubblico o privato - fabbricati o locali accessori di edifici e attività principali - stazioni di servizio carburanti (a discrezione dell'A.C.) - altri edifici o attività similari compatibili con il carattere residenziale della zona.

Per quanto sopra si considerano "di servizio" le attività artigianali riguardanti:

- a) la preparazione e la vendita dei prodotti alimentari di largo consumo (panificio, pizzerie, pasticci etc.);
- b) la cura della persona (sartoria, parruccheria, calzoleria, lavanderia etc.);
- c) la cura della casa (muratore, idraulico, elettricista, tecnico riparatore radio-tv, tapezziere etc.);

d) la cura dei beni durevoli (falegname, meccanico, elettrauto, gommista, autocarroziere, verniciatore, autolavagista, carpentiere, fabbro etc.).

Le prime tre categorie (a,b,c) di attività artigianali "di servizio" sono dichiarate "compatibili" (cioè non sono ritenute moleste, nocive, pericolose o inquinanti) con la funzione residenziale della zona B.

La categoria di attività artigianali d) è ritenuta "non compatibile" e perciò le nuove attività e relative costruzioni o edifici devono essere ubicati in zona D specifica.

Fanno eccezione i casi di attività incompatibili ma non inquinanti (meccanico, elettrauto, gommista), che possono essere consentite a discrezione dell'A.C. quando i relativi fabbricati sorgano su lotti di superficie non inferiore a 400 mq e prevedano parcheggi privati di uso pubblico (personale, clientela, fornitori) in misura non minore del 20% della superficie del lotto; e siano previsti impianti di depurazione degli scarichi liquidi e gassosi autonomi e interni all'area stessa.

Inoltre le attività già esistenti sono tollerate; ma in caso di molestia e nocività irreversibili, il Sindaco può ordinarne il trasferimento in zona D competente.

Infine, nella zona B sono proibite le nuove attività artigianali "di produzione" che devono essere ubicate in zona D.

Tipi edilizi

Edifici unifamiliari o bifamiliari, isolati, binati o a schiera.

Interventi ammissibili

Nuove costruzioni, modifiche, ampliamenti e ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, restauro e risanamento, opere interne.

Modalità di intervento

CONC diretta (onerosa) o AUT edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiario : $I_{fmax} = 3.00 \text{ mc/mq}$

Deroghe e precisazioni.

In caso di ricostruzioni parziali o totali a seguito di demolizione, sono ammessi volumi superiori a quelli costruibili in base al predetto I_{fmax} purchè gli stessi volumi ricostruiti non eccedano il 70% del volume preesistente.

Inoltre potranno essere consentiti aumenti di volume superiori a quelli ammissibili in base alla densità (o indice) fondiaria massima I_{fmax} , quando si tratti di dotare di servizi igienici edifici residenziali che ne siano privi, in misura massima di 30 mc per unità abitativa.

Numero totale piani : $n_p = 4$ con il p. seminterrato o interrato

Numero piani f.terra : $n_p.ft = 3$

Altezza

L'altezza dei nuovi edifici o di quelli ampliati o modificati non può superare, all'interno dei tessuti urbani già definiti e consolidati, l'altezza degli edifici circostanti e, in ogni caso, le seguenti altezze "massime".

Altezza all'intradosso : $H_i = 9.50$ mt

Altezza totale : $H_t = 12.00$ mt

Distanza tra pareti : $D_1 = 8.00$ mt con riferimento a pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata.

Deroghe e precisazioni.

- E' consentita la costruzione in aderenza sul confine a pareti non finestrate di edifici preesistenti, limitatamente alla estensione della parete interessata e al numero di piani fuori terra del corpo di fabbrica sul confine.

- Sono consentite, nella costruzione di "fabbricati accessori", distanze inferiori nel rispetto della specifica normativa stabilita nell'art.11 Sez.B, o quando, a richiesta dell'A.C. e sempre nel rispetto degli artt. del c.c., si stipuli tra proprietari dei lotti finitimi una convenzione firmata dalle parti e trascritta agli atti comunali.

- Sono consentite distanze minori (di 8 mt), sempre nel rispetto del c.c. e della distanza minima dai confini fissata più avanti, quando il fondo contiguo sia già edificato a distanza minore di 4 mt dal confine.

- E' fatta salva, in deroga alle distanze di norma, la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

- Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, l'A.C. può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del c.c.

- Sono consentite distanze minori quando l'edificazione debba rispettare la misura dell'arretramento, rispetto alla strada o altro spazio pubblico, stabilito dalle norme o imposto dal Comune.

- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni del c.c.
L'A.C. può riservarsi di richiedere ai proprietari confinanti la

stipula di una convenzione firmata, o una dichiarazione di autorizzazione.

Distanza dai confini : D2 = 4.00 mt

Deroghe e precisazioni.

- Di norma la distanza dal confine va rispettata con precedenza dai confini dei lotti contigui non edificati; con eccezioni, per casi particolari, consentite a discrezione dell'A.C., sentita la C.E..

- E' consentita la riduzione delle distanze dai confini quando, nel rispetto della distanza di 8 mt tra fabbricati, venga stipulata apposita convenzione di accordo tra proprietari confinanti; oppure quando si tratti di lotti inediti non altrimenti utilizzabili.

- E' consentita, in seguito a demolizione, la ricostruzione in aderenza, di edifici già aderenti.

- E' consentita, dopo demolizione, la ricostruzione sul confine di edifici residenziali, e limitatamente al numero di piani già esistenti, quando sia dimostrata inaccettabile ogni altra soluzione edificatoria e la conseguente inutilizzazione del lotto nel rispetto delle norme.

- E' consentita la costruzione in aderenza sul confine di edifici residenziali "abbinati", purchè venga presentato un progetto unitario oppure si stipuli, con autorizzazione comunale, una convenzione tra i proprietari interessati che vincoli le edificazioni al rispetto della stessa.

L'A.C., in questo caso, può imporre la tipologia estetica e costruttiva o il rispetto di una tipologia unica degli edifici stessi, ad es. stabilendo che l'aderenza si attui tra fabbricati accessori o, più in generale, tra corpi di fabbrica della stessa altezza o stesso numero di piani fino ad almeno 4 mt da ciascun confine e con continuità di estetica.

L'A.C. può vincolare il rilascio della CONC all'obbligo del rispetto di queste prescrizioni.

- E' consentita, sul confine posteriore o all'incrocio con il confine laterale, oppure a distanze minori di quella stabilita dalle presenti norme, la costruzione di fabbricati accessori nel rispetto della specifica normativa esposta nell'art.11 Sez.B.

Al riguardo l'A.C. può richiedere, se sia il caso, la stipula di una convenzione tra i proprietari dei fondi contigui, firmata e messa agli atti comunali.

Distanza dall'asse stradale : D3a

D3a = 6.00 mt o allineamento, per la strada urbana principale (Goni - S. Basilio)

D3a = 4.00 mt o allineamento per le strade interne esistenti nelle zone a tessuto urbano definito.

D3a = 5.00 mt per le strade, di nuova previsione, interne di collegamento tra zone o quartieri.

Parcheggio privato : P = 1.00 mq/20 mc di costruzione, ai sensi della L. n.765/67, art.18.

Nota.

Per quanto riguarda la costruzione, su lotti inediticati o divenuti tali in seguito a demolizione e di superficie non inferiore a 500 mq, di nuovi edifici per attività commerciali singole o di centri commerciali integrati (intendendo un insieme organizzato di negozi e strutture commerciali integrati da struttura paracommerciali, socioculturali e ricreative, costruito e gestito come unica entità) di "superficie lorda di piano" (Slp) superiore a 200 mq, deve essere riservata, oltre alla quantità minima prevista di cui sopra, una dotazione di spazi di parcheggio e manovra, privati ma di uso pubblico o connessi con l'attività commerciale (riservati al personale, ai clienti, ai fornitori, al carico e scarico) non inferiore al 20% della superficie del lotto, da ubicare nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'A.C.

Altezza della recinzione : hr = 2.00 mt

Deroghe e precisazioni. V. normativa art.10 Sez.B Cap.3.

Verde privato : alberi a dimora = n.1/120 mq di lotto.

Normativa. V. art.7 Sez.B Cap.3.

Spazi pubblici : (S)

Nella zona B sono state previste e opportunamente individuate aree idonee, sia per superficie che per localizzazione, destinate a spazi pubblici (S1, S2, S3, S4), che integrano o sostituiscono quelli già esistenti, e riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi degli artt.6 e 7 del D.A.2266-U/83.

Gli spazi pubblici così individuati sono specificatamente definiti per tipologia di attrezzatura o servizio, per localizzazione e per superficie, nella omonima tabella dei "servizi pubblici" e nella relazione tecnica illustrativa.

art. 5 - ZONE_C : ESPANSIONE RESIDENZIALE

Definizione e generalità

Sono le parti del territorio comunale 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.

Rientrano tra le zone di espansione anche quelle già oggetto di P.A. e in fase di avanzata attuazione, nonostante l'edificazione già realizzata abbia superato la volumetria minima prevista per la classificazione delle zone B.

Le zone C di espansione sono distinte in zone C0, C1 e C2, secondo la localizzazione e le caratteristiche di ciascuna.

art. 6 - ZONA_C0 : ESPANSIONE RESIDENZIALE
(sede del vigente P.E.E.P.)

Generalità e normativa

La zona di espansione C0 (ex C1 nel precedente PF 1983), sede del vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) che accoglie un insediamento di n.24 abitanti.

Per essa si conferma la validità delle previsioni e delle norme di attuazione del relativo P.R.P. approvato e operante prima dell'entrata in vigore del presente P.U.C..

Gli interventi edilizi (di nuove costruzioni e modificativi dell'edificato) sono subordinati al rilascio della CONC edilizia diretta e al rispetto delle norme proprie del P.R.P. vigente.

art.7 -

- 1) - ZONE C1,C2: ESPANSIONE RESIDENZIALE
(di nuova individuazione)
- 2) - ZONA CF: STRUTTURE RICETTIVE DI INTERESSE TURISTICO

Generalità

Tra le zone C previste nel presente P.U.C. sono classificate le zone di espansione "di nuova individuazione" C1,C2 e CF, distinte per i diversi piani attuativi previsti: P.Z. per la zona C1 e P.P. per le zone C2 e CF.

In queste zone, l'edificazione è dunque subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o privata.

Al riguardo, più comparti o zone possono essere presi in considerazione nello studio di un P.A. unitario.

Destinazione delle zone C1 e C2

Edifici residenziali, unifamiliari o plurifamiliari - servizi strettamente connessi con la residenza, quali negozi di prima

necessità, centri commerciali, supermercati e grandi magazzini; bar, caffè, ristoranti e tavole calde; laboratori artigianali di servizio compatibili (o ammissibili); uffici, agenzie e studi professionali - fabbricati e locali accessori degli edifici principali suddetti - servizi privati sociali, culturali ricreativi, assistenziali e sanitari - servizi pubblici, cioè edifici, impianti e attrezzature pubbliche; attività artigianali non inquinanti (meccanico, elettrauto, gommista), valendo in tali casi la normativa espressa per le zone B nel precedente art. 4, lett. d).

Nelle sole zone CF, è consentita esclusivamente l'edificazione di strutture destinate ad attività connesse al turismo e alla ricettività infrastagionale, quali alberghi, pensioni e impianti e servizi annessi; solo nel caso in cui venisse disattesa tale vocazione è ammessa, purchè in tal senso si esprima discrezionalmente l'A.C. e la C.E., l'edificazione prevista per la zona C2.

Tipi edilizi per le zone C1 e C2

Tipologia libera con edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, isolati, abbinati (o binati) o a schiera, allineati sul confine dei lotti o con altro allineamento, purchè la soluzione urbanistica ed architettonica sia funzionale alla destinazione e si integri in modo coerente e razionale nel contesto più ampio della zona circostante.

E' chiaro che la tipologia urbanistica ed edilizia sarà stabilita in sede di studio del P.A., e dovrà essere uniformata alla destinazione specifica della zona C interessata.

Interventi ammissibili

Nuove costruzioni nelle zone C1, C2 e CF

Modalità di intervento

Ognuna delle nuove zone di espansione residenziale deve essere oggetto dello studio unitario di un Piano Attuativo (P.A.), di iniziativa pubblica o privata, che ha la funzione fondamentale di assicurarne un'ordinata pianificazione prevedendo per i nuovi insediamenti le necessarie infrastrutture.

Il rilascio della CONC edilizia singola è subordinato all'approvazione del P.A.; e ogni intervento edilizio diretto dovrà attenersi, oltrechè alle presenti norme, anche alle norme e prescrizioni del P.A. approvato.

In particolare, relativamente alle nuove zone C, l'attuazione del P.U.C. avviene:

a) per la zona C1, mediante P.A. di iniziativa pubblica (P.Z. Piano di Zona o Piano per l'edilizia economica e popolare PEEP, o PRP) ai sensi della L. n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni (L.865/71, L.247/74, L.10/77).

b) per le zone C2 e CF, mediante P.A. di iniziativa privata (P.L. o P.P.) o, in caso di inottemperanza e in alternativa, mediante P.L.U. o Piano di lottizzazione d'ufficio, di iniziativa

pubblica.

Ambito (o comparto minimo) di intervento

Il comparto minimo di intervento urbanistico deve di norma essere coincidente con l'ampiezza della zona; non può avere superficie minore di 0.50 ettari (Ha).

Superficie minima lotto : Lmin

-zona C2

Lmin = 400 mq per edifici isolati;

Lmin = 350 mq per edifici abbinati sul confine;

-zona C1

Lmin = 300 mq per edifici a schiera;

Fronte dell'edificio : Fmin = 6.00 mt, relativamente alle zone C1 e C2

Indice di fabbricabilità territoriale : It

It = 1.00 mc/mq per la zona C1;

It = 1.00 mc/mq per la zona C2;

It = 0.75 mc/mq per la zona CF.

-zone C1 e C2

Al riguardo, nello studio del P.A., ai sensi dell'art.4 D.A. n.2266-U/83, si assume, per la determinazione del numero degli abitanti presumibilmente insediabili (e quindi del totale volume insediabile), il parametro di 100 mc/abitante così suddivisi:

- 70 mc/ab (val. max) per le residenze;

- 20 mc/ab (val. max) per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;

- 10 mc/ab (val. min) per servizi pubblici.

Per "servizi pubblici" si intendono edifici, impianti ed attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'A.C. o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.

Indice (o rapporto) di copertura: Rc = 0.50 mq/mq

Numero piani : np.ft = 3

Altezza all'intradosso : Hi

Hi = 9.50 mt

Altezza totale : Ht

Ht = 12.00 mt

Distanza tra pareti : D1 = 8.00 mt e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Distanza dai confini : D2 = 4.00 mt o in aderenza e comunque non inferiore ad 1/2 dell'altezza all'intradosso dell'edificio.

Distanza dall'asse stradale : D3a

D3a = 5.00 mt per le strade principali ed esterne adiacenti al perimetro di zona:

D3a = 4.50 mt per le strade interne di smistamento e a fondo cieco.

Normativa viabilità: V. art.6 Sez.B Cap.2.

Parcheggio privato : P = 1.00 mq/20 mc di costruzione.

Altezza recinzione : hr = 2.00 mt

Deroghe e precisazioni. V. normativa art.10 Sez. B Cap.3.

Verde privato : alberi a dimora = n.1/120 mq di lotto.

Normativa. V. art.7 Sez.B cap.3.

zona CF

Indice (o rapporto di copertura): Rc = 0,25

Numero piani : np.ft = 3

Altezza all'intradosso : Hi

Hi = 9,50 mt

Altezza totale : Ht

Ht = 12,00 mt

Per le distanze tra pareti e dai confini (D1 e D2) valgono le medesime prescrizioni previste per le zone C1 e C2.

Spazi pubblici : (S)

I P.A. di iniziativa pubblica o privata dovranno assicurare integralmente, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, almeno la quantità minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi che, ai sensi dell'art.6 D.A. n.2266-U/83, è pari, per comuni di IV classe, a 12 mq/abitante e, di norma, va ripartita come segue:

- S1 = 4.00 mq/ab : aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- S2 = 2.00 mq/ab : aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi etc.);
- S3 = 5.00 mq/ab : aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (effettivamente utilizzabili, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade);
- S4 = 1.00 mq/ab : aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alla superficie prevista dall'art.18 L.765/67).

La localizzazione delle aree da riservare a spazi pubblici (S) può essere concordata con l'A.C. nella fase preliminare allo studio del P.A. stesso.

Inoltre, nei nuovi insediamenti "di carattere commerciale e direzionale" previsti nelle zone C, il P.A. deve assicurare, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

art. 8 - ZONE D : INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI
(di nuova individuazione)

Definizione e generalità

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

Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

La nuova zona D è individuata in terreni agricoli ed è priva di edificazione.

Destinazione

La zona D è destinata all'insediamento di aziende industriali di "piccola industria", di aziende artigianali "di produzione" e "di servizio" incompatibili con le zone residenziali, e di aziende commerciali.

In particolare nella zona D, nel rispetto delle tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive e commerciali, sono consentiti:

Edifici ed impianti tecnici e tecnologici funzionali all'attività produttiva artigianale e industriale - edifici, strutture ed attrezzature commerciali per la vendita all'ingrosso e centri pluricommerciali integrati per la vendita diretta (al dettaglio) - edifici o centri di esposizione e vendita - magazzini di deposito, conservazione e smistamento - fabbricati e locali per uffici aziendali tecnici e amministrativi - mense, spogliatoi, servizi igienici connessi all'attività produttiva e di commercio.

Altri fabbricati accessori, strutture o attrezzature, quando siano integrativi della funzione o attività principale, sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a giudizio dell'A.C.

Tra le aziende industriali e artigianali "di produzione" insediabili nella zona D. si annoverano quelle attinenti ai seguenti settori:

- S. manifatturiero, in generale;
- Lavorazione del legno;
- lavorazione della carta;
- S. tessile e abbigliamento;
- Cuoi, calzature e pelletteria;
- Ceramiche;
- Lavorazione marmi e pietre;
- Artigianato regionale e locale, artistico e tradizionale;
- Lavorazione metalli;

- Alimentari in genere e prodotti dell'agricoltura;
- Trasporti;
- Edilizia, verniciatura e decorazione;
- Metalmeccanica e costruzioni meccaniche;
- Carpenteria metallica e costruzioni;
- Installazioni, riparazioni e manutenzioni.

Inoltre, tra quelle insediabili in zona D si contano anche le nuove attività artigianali "di servizio" considerate incompatibili con le zone residenziali (A,B,C) quali:

- Meccanica d'auto e mezzi;
- Carrozzeria d'auto e verniciatura;
- Lavaggio d'auto e mezzi;

salvo le eccezioni previste dalla normativa della zona B, dall'art.3 Sez.D delle presenti N.di A. e dall'art.8 Cap.14 del R.E.

Nota.

Le attività e insediamenti industriali e artigianali devono essere compatibili con l'ambiente e non devono essere inquinanti dell'aria, suolo, acqua, nè nocivi o pericolosi per l'uomo e l'ambiente stesso. A tal fine le aziende devono adottare i provvedimenti opportuni sec. le leggi e le norme vigenti.

All'atto della richiesta della CONC o dell'autorizzazione all'attivazione dell'azienda o dei processi di lavorazione, il richiedente presenta una relazione tecnica illustrativa (insieme con eventuale altra documentazione) che descriva il tipo di attività, il processo lavorativo, le materie prime e i gas impiegati, le opere e gli impianti, le modalità e i sistemi di smaltimento dei rifiuti solidi e degli scarti di lavorazione; ed eventualmente i sistemi di depurazione e/o smaltimento degli scarichi liquidi e gassosi, e quelli di abbattimento o neutralizzazione o dispersione delle esalazioni di gas e vapori, fumi e polveri nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e di altre eventuali prescrizioni comunali.

Le attività di carattere commerciale devono uniformarsi alla Legge 11/6/1971 n.426 e successive modificazioni e integrazioni, e alle altre prescrizioni regionali e comunali.

Tipi edilizi

Edifici isolati nel lotto di pertinenza oppure binati o anche a schiera quando il P.A. lo preveda come soluzione architettonica alternativa, razionale e funzionale alla destinazione specifica, e quando ciò non contrasti con motivi di sicurezza reciproca e con la necessità di una facile movimentazione dei mezzi e delle materie prime, prodotti o merci.

Nei casi in cui il P.A. preveda la tipologia binata o a schiera, Le aziende, che la adottino di comune accordo, devono stipulare una convenzione di impegno reciproco da allegare agli atti della CONC.

Interventi ammissibili

Costruzione di nuovi edifici e installazione di impianti, macchinari e attrezzature.

Modalità di intervento

Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 L.n. 765/67, oppure, in alternativa e su parere conforme dell'A.C., P.A. di iniziativa privata o Piano di Lottizzazione convenzionata (P.L.) redatto nei termini e secondo le precise indicazioni del Comune.

Precisazioni.

La CONC edilizia è subordinata all'approvazione del P.A.; e ogni intervento edificatorio dovrà attenersi alle norme e prescrizioni del P.A. approvato oltreché alle presenti norme del P.U.C.

Il P.A. deve considerare tutta la zona D oppure, in deroga concessa e motivata, il comparto minimo d'intervento.

Il P.A. deve precisare la tipologia delle attività da ammettere nella zona considerata in funzione della compatibilità con l'ambiente, l'igiene, la salute e sicurezza pubblica.

Il P.A. deve definire la viabilità interna e quella di collegamento alle strade esterne e al centro abitato; le aree da destinare a spazi pubblici e a parcheggi (di cui all'art. 8 del D.A. n. 2266-U/83); le aree da destinare alle attività produttive specificatamente industriali, artigianali e commerciali; e definire le tipologie edilizie applicando i parametri stabiliti dalle presenti norme di attuazione.

Il P.A. deve inoltre indicare i sistemi, gli impianti e le modalità di trattamento, abbattimento o scarico di polveri, fumi, gas, vapori ed esalazioni; le modalità di trattamento, depurazione e smaltimento degli scarichi liquidi, e di trattamento, trasporto e stoccaggio dei rifiuti solidi, ai sensi delle L. n. 615/66, n. 319/76, n. 349/86, n. 441/87 e della legislazione regionale vigente in materia.

La richiesta di CONC per l'intervento diretto dovrà (secondo quanto già detto) precisare i punti di cui sopra con relazione tecnica illustrativa dettagliata, relativamente alla specificità dell'azienda.

Ambito (o comparto minimo) di intervento

Coincidente con l'ampiezza delle zona D.

Nel caso in cui non sussistano i presupposti per l'estensione del P.A. a tutta la zona D, l'A.C. può considerare discrezionalmente il comparto "minimo" avente superficie non inferiore a 0,50 Ha.

In caso di P.A. di iniziativa privata, la deroga può essere concessa dall'A.C. stessa per valide ed obiettive ragioni; e il progetto del P.A. deve seguire (come già detto) le direttive comunali oltreché la presente normativa.

Superficie minima lotto : $L_{min} = 700 \text{ mq}$

Deroga.

Il P.A. può disporre in modo programmato e razionale superfici minori per eventuali edificazioni abbinata o a schiera.

Indice di fabbricabilità fondiario : $I_f = 4.00 \text{ mc/mq}$

Indice(o rapporto) di copertura : $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$

Altezza all'intradosso : $H_i = 10.00 \text{ mt}$

Deroga.

Fanno eccezione gli impianti tecnici e tecnologici (volumi tecnici) integrati o staccati dagli edifici.

Distanza tra pareti : $D_1 = 10.00 \text{ mt}$ o distanze superiori quando il P.A. lo preveda.

Deroga.

Quando il P.A. lo preveda, può essere concessa deroga, con convenzione stipulata tra i titolari delle aziende o insediamenti produttivi, nei limiti minimi di 6.00 mt.

Distanza dai confini : $D_2 = 5.00 \text{ mt}$ o distanze superiori quando lo preveda il P.A.

Deroga.

Quando il P.A. lo preveda, può essere consentito derogare alla distanza prescritta, con convenzione scritta tra i titolari degli insediamenti produttivi, fino alla distanza minima di 3.00 mt. In modo analogo il P.A. può consentire la costruzione in aderenza sul confine.

Distanza dall'asse stradale : D_{3a}

$D_{3a} = 5.00 \text{ mt}$ rispetto alle strade principali interne.

$D_{3a} = 4.50 \text{ mt}$ rispetto alle strade interne di smistamento o a fondo cieco.

Queste distanze minime sono riferite sia all'edificio che alla recinzione. Il P.A. può stabilire, dagli edifici, distanze maggiori.

Rispetto alle strade pubbliche, esterne alla zona degli insediamenti produttivi, è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/4/1968 n.1404, relative alle distanze minime stabilite a protezione del nastro stradale.

Parcheggio privato : $P = 1.00 \text{ mq}/20 \text{ mc}$ di costruzione.

Altezza recinzione : h_r

$h_r = 3.00 \text{ mt}$.

Precisazioni.

Sul fronte strada o verso altro spazio pubblico è prevista la recinzione composta da muro pieno fino a 1.60 mt di altezza e da chiusura superiore a giorno (in pietre naturali, elementi prefabbricati o con inferriata metallica verniciata) fino alla massima altezza consentita.

La recinzione verso i lotti contigui può essere realizzata come sopra o, su accordo tra i confinanti, in muratura piena fino all'altezza massima.

Inoltre, quando il carattere dell'azienda lo richieda e il P.A. lo preveda, la recinzione verso il fronte strada o altro spazio pubblico può realizzarsi in muratura piena fino alla massima altezza prescritta.

Spazi pubblici : (S)

Il P.A., relativamente ai nuovi insediamenti di carattere industriale e artigianale, deve assicurare una quota minima di superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie (riservata a tali insediamenti) da destinare, escluse le sedi viarie, a spazio pubblico o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art.8 D.A. n.2266-U/83.

Inoltre il P.A., nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, deve assicurare, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, la quantità minima di 80mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, ai sensi dello stesso art. e D.A.

art. 9 - ZONE E : AGRICOLE

Definizione e generalità

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

La zona E comprende soprattutto terreni collinari privi di rilevanti infrastrutture e di aziende agricole organizzate, per cui si auspicano urgenti interventi di miglioramento fondiario privilegiando, in particolare, le aziende zootecniche e gli allevamenti in genere.

Caratteristiche insediative e tipologia edilizia

Esse comprendono, normalmente, le opere e i fabbricati funzionali e gli impianti connessi all'attività agro-pastorale; la residenza del titolare dell'azienda e i locali di appoggio per i lavoratori, concepiti e realizzati con sistemi e tecniche non sempre attuali.

Destinazione

- Settori principali :

Culture orticole, viticole, frutticole - serricoltura e ortoflorovivaismo - colture arboree e forestazione - zootecnia e settori complementari - acquacoltura e piscicoltura - attività agroturistiche.

- Opere ammissibili :

Miglioramenti fondiari, agrari e pascoli - opere di irrigazione, trivellazioni, bacini e laghetti collinari - viabilità aziendali, opere di recinzione e fasce frangivento - elettrificazione - fabbricati rurali, macchine e impianti connessi.

Tra i fabbricati rurali e gli impianti connessi all'attività agricola sono previsti:

La residenza (o abitazione) e i locali di appoggio - silos da foraggio e fienili - ricoveri del bestiame, quali stalle, ovili, porcilaie, pollai e simili - magazzini per materiali, macchine e mezzi tecnici di produzione - serre in ferro-alluminio-vetro, tunnels per colture protette e simili - locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti - stabilimenti sociali di società e cooperative agricole e macchine e impianti tecnici e tecnologici per la raccolta, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli - cantine, oleifici, caseifici etc. - edifici ed opere accessorie per attività di agroturismo, ai sensi della L.n.730/85 e L.R.n.32/86.

Inoltre id D.A. n.2266-U/83 consente la costruzione di opere a destinazione diversa da quella agricola (con indici e procedure più avanti specificati) tra le quali i punti di ristoro, come bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie ed annessi.

Sono infine ammessi edifici, strutture ed attrezzature relative ad "attività integrate" inerenti la ristorazione,

l'intrattenimento, il gioco e il tempo libero, quali i punti di ristoro, giochi e luna park, piscine, campi da tennis e da bocce, inseriti all'interno di parchi verdi di opportuna estensione, come di seguito stabilito.

Tipi edilizi

Tipologia libera con edifici isolati nel lotto di pertinenza o in aderenza quando esistano dei fabbricati già costruiti sul confine.

Interventi ammissibili

Nuove costruzioni o installazioni, modifiche, ampliamenti e ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, manutenzioni, recupero, restauro e risanamento, opere interne.

Modalità di intervento

CONC diretta o AUT edilizia.

La CONC è "non onerosa" nei casi stabiliti dall'art.9 L. n.10/77 e successive integrazioni. V. R.E. Cap.5 art.4 .

Il rilascio della CONC è subordinato, per le aziende zootecniche, alla presentazione, in allegato al progetto, di una relazione tecnica illustrativa relativa alle opere e agli impianti e alle modalità di trattamento, accumulo e smaltimento dei liquami.

Superficie minima lotto : $L_{min} = 2.500 \text{ mq}$

Si intende la superficie del lotto di ubicazione delle opere.

La superficie è elevata a 5.000 mq per aziende serricole, secondo la circolare dell'Ass. Agricoltura n.10975/81.

La superficie minima è stabilita in 10.000 mq per le "attività integrate" di cui sopra.

Indice di fabbricabilità fondiario : I_f

a) $I_f = 0.03 \text{ mc/mq}$ per le residenze;

b) $I_f = 0.20 \text{ mc/mq}$ per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale;

Deroghe e precisazioni.

Con deliberazione del C.C., l' I_f per queste opere potrà essere elevato a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, specificate in una relazione firmata dal richiedente, purchè le opere siano ubicate a distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano.

Le serre, i tunnels e strutture similari non vanno soggette a limitazioni di volume, ma solo di superficie coperta (sec. la circ. Ass. Agricolt. n.10975/81) fino alla misura massima del 50% della superficie del lotto di pertinenza e fino alla superficie massima coperta di 30.000 mq.

E' consentito utilizzare, per le aziende agricole ai fini edificatori e quindi della volumetria ammissibile, anche appezzamenti di terreno non contigui, ricadenti nel territorio comunale, ma che siano al servizio dell'azienda. A questo riguardo l'U.T. comunale dovrà tenere agli atti apposite planimetrie aggiornate e altre idonee documentazioni.

c) $I_f = 0.10$ mc/mq per punti di ristoro, e attrezzature e impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, quali impianti di depurazione, depositi acqua e torri piezometriche, polveriere etc.

d) $I_f = 1.00$ mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e simili.

Precisazioni.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse strutture di servizio e ricettive con posti letto fino al numero massimo di 20, e attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi debbano essere ubicati a distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano (cioè di tutte le zone omogenee escluse le zone E ed H), salvo diversa deliberazione del C.C.

- Infine, per interventi con indici I_f superiori a quelli sopra indicati, o per interventi con volumi superiori a 3.000 mc o con numero di adetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della CONC è subordinata, oltrechè a conforme deliberazione del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg.EE.LL. Fin. e Urbanistica.

Numero piani f.terra : np.ft = 2

Sono consentiti i piani interrati o seminterrati secondo quanto disposto per le altre zone omogenee. V. zona B.

Altezza all'intradosso : H_i

a) $H_i = 7.50$ mt. per le residenze;

b) $H_i = 7.50$ mt per le opere connesse all'attività agricola;

L'A.C. può consentire altezze maggiori per impianti tecnologici o speciali, o per particolari esigenze aziendali;

c) $H_i = 7.50$ mt per i punti di ristoro e servizi accessori;

d) $H_i = 11.50$ mt per impianti di interesse pubblico.

L'A.C. può consentire altezze maggiori per esigenze particolari.

Distanza (delle aziende agricole) dagli abitati

- Rispetto al perimetro urbano:

I fabbricati funzionali di aziende zootecniche devono, di norma, essere ubicati a distanza non inferiore a 1.000 mt dal perimetro urbano (delle zone omogenee escluse le zone E e H).

L'A.C., su parere favorevole della C.E. e dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'ubicazione a distanza minore, ma sempre oltre il raggio dei 500 mt, quando sia dimostrato che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda ricadano entro il raggio predetto (dei 1.000 mt). p.1

Distanza tra pareti : D1 = 12.00 mt

Deroghe e precisazioni.

La costruzione in aderenza è consentita solo in caso di edifici già esistenti sul confine.

Tra fabbricati funzionali ubicati nello stesso lotto sono consentite distanze minori nel rispetto del c.c.

Gli edifici residenziali devono distare dai fabbricati funzionali nello stesso lotto non meno di 8.00 mt; non meno di 10.00 mt dai ricoveri zootecnici situati sottovento e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami; e non meno di 20.00 mt dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame, situate a valle e sottovento.

Distanza dai confini : D2 = 6.00 mt

Deroga.

E' consentita l'aderenza secondo quanto sopra.

Distanza dal ciglio (o filo) stradale : D3c

- Rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali:

D3c = 6.00 mt per le residenze o abitazioni rurali;

D3c = 12.00 mt per i fabbricati e opere funzionali.

- Rispetto alle strade statali, provinciali e comunali di comunicazione tra comuni o tra capoluogo e frazioni o insediamenti produttivi o turistici, è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. n.1404/68 che stabilisce le seguenti distanze minime di edificazione (escluse le recinzioni a giorno e a rete) dal ciglio a protezione del nastro stradale:

D3c = 30.00 mt per le strade statali;

Vedere nuovo codice delle strade

D3c = 20.00 mt per le strade provinciali e comunali.

Parcheggio privato : P = 1.00 mq/20 mc di costruzione.

Altezza recinzione : hr = 2.20 mt *N.B. salvo quanto disposto dall'art. 8 L. 799 del 07.08.1967 per i comuni della caccia (MELESIANO) UFFICIO AFFARI*

Deroghe e precisazioni.

Sono consentite le recinzioni sia a giorno che a muro pieno.

L'A.C., sulla base di specifiche esigenze aziendali, può consentire recinzioni a parete piena o a giorno fino all'altezza massima di 3.00 mt.

La recinzione dei terreni coltivati o suscettibili di coltivazione, da eseguirsi a giorno o con rete metallica, autorizzata dall'A.C., non deve avere altezza inferiore a 1.20 mt sul piano di campagna.

Verde privato : alberi a dimora = n.1/120 mq del lotto di pertinenza dell'abitazione rurale.

Viabilità

Le strade di penetrazione agraria, poderali e interpoderali, di collegamento delle aziende alla viabilità pubblica del territorio, devono avere la sede veicolare (o carreggiata) di larghezza non inferiore a 4.00 mt.

art. 10 - ZONE_G : SERVIZI GENERALI

Definizione

Sono le parti del territorio comunale destinate a edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, comunali o sovracomunali, quali strutture per l'istruzione secondaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e la attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, stazioni di pompaggio dell'acqua, inceneritori e simili.

Generalità e normativa

Si tratta di aree in parte già destinate (depuratore) secondo il precedente P.F. e in parte di nuova definizione (serbatoio dell'acqua potabile) nel presente P.U.C..

Secondo la destinazione e i servizi che le caratterizzano, esse sono così articolate:

- ZONA G1: Depuratore
- ZONA G2: Serbatoio dell'acqua potabile

Qualsiasi intervento in queste zone deve essere di iniziativa pubblica o di enti preposti e inerente alla destinazione specifica.

E' pertanto vietata la edificazione di fabbricati a scopo residenziale e produttivo; eventuali edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona possono essere soltanto oggetto di manutenzione.

L'indice territoriale massimo è prescritto in $I_t = 0.01$ mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito P.A. di iniziativa pubblica.

art. 11 - ZONE_H : SALVAGUARDIA

Definizione e Normativa generale

Sono le parti del territorio comunale (non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti per le altre zone omogenee) che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fasce costiere, fasce attorno a specchi d'acqua o lungo corsi d'acqua, fascia di rispetto cimiteriale, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Nelle zone H è vietata ogni alterazione dello stato di fatto ed ogni nuova costruzione, anche a carattere provvisorio, che non sia funzionale alla destinazione specifica o alle usuali attività agropastorali.

Qualsiasi intervento deve essere di iniziativa pubblica oppure convenzionato e inerente alla specifica destinazione d'uso della zona, secondo quanto stabilito più avanti.

E' prescritto l'indice territoriale massimo $I_t = 0.001 \text{ mc/mq}$, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 L. n.765/1967, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Secondo la funzione le zone H sono così articolate:

- H1 : PREGIO AMBIENTALE
- Hc : RISPETTO CIMITERIALE
- Hs : RISPETTO STRADALE
- H2 : INTERESSE ARCHEOLOGICO

art. 12 - ZONA_H1 : PREGIO AMBIENTALE

Generalità e normativa

E' caratterizzata da ampie superfici di boschi naturali, arborati e cespugliati caratteristici della flora locale, comprendenti lecci, sugheri, roveri ed ulivi secolari. La macchia è estremamente varia per la presenza tanto di ambienti aridi quanto di ambienti umidi e dal punto di vista paesistico sono numerose le zone di pregio tipiche per le ampie vedute e l'asprezza delle valli e delle colline.

Per essa valgono le norme sopra definite.

art. 13 - ZONA_Hc : RISPETTO CIMITERIALE

Generalità e normativa

In questa zona valgono le vigenti norme di polizia m.(D.P.R. n. 803/75) e il Testo Unico delle Leggi sanitarie, R.D. n. 1265/34 artt. n. 228 e 338 e successive modificazioni. E' vietato qualsiasi intervento edificatorio, salvo quelli di

iniziativa pubblica (nuove costruzioni, ampliamenti, manutenzioni) inerenti alla specifica destinazione.

E' consentita l'utilizzazione delle aree agli usi agricoli; la recinzione dei terreni, del tipo leggero con paletti e rete, è soggetta ad AUT comunale.

Il vigente P.F. fissa in 200 mt il limite della zona di rispetto cimiteriale, includendovi una parte della zona B che comprende alcuni edifici tra i più antichi e caratteristici del paese, degna quindi di interventi di consolidamento, ristrutturazione e completamento, ed una porzione di terreno ottimamente conformato e pianeggiante che possiede caratteristiche uniche ed insostituibili per la costruzione di un centro socioassistenziale che l'A.C. intende realizzare al più presto.

Il presente P.U.C. propone l'esclusione dal vincolo di tali aree per le quali valgono le norme di attuazione previste per le rispettive zone urbanistiche omogenee.

art. 14 - ZONA Hs : RISPETTO STRADALE

Generalità e normativa

E' la fascia latitante alla strada nella quale, a norma del D.I. n. 1404/68 non è consentita l'edificazione, e sulla quale, a norma del R.D. n. 1740/33, è vietato (se non alle distanze regolamentate dall'art. 1) aprire canali, fossi ed escavazioni in genere, piantare alberi, o eseguire altre opere o trasformazioni che possano compromettere la sicurezza stradale.

Vi sono però ammesse di norma, con CONC o AUT comunale :

le opere al servizio della strada e i distributori di carburante con i relativi accessori - i servizi canalizzati o aerei - i canali di interesse pubblico - le aree di sosta - le siepi di altezza inferiore a 2.00 mt piantate a distanza non inferiore a 3.00 mt dal ciglio della strada - le recinzioni leggere con paletti e rete, le opere di sostegno dei terreni di altezza limitata - le cabine elettriche, le centrali telefoniche e simili.

Ai sensi dell'art.4 D.I. n. 1404/68, la larghezza della fascia di inedificazione a protezione del nastro stradale, fuori dai centri abitati ormai consolidati, è la seguente:

- C) D3c = 30 mt per strade statali di media importanza, strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede non inferiore a 10.50 mt;
- D) D3c = 20 mt per strade provinciali e comunali di interesse locale diverse da quelle di tipo C.

Ai sensi dell'art.5 D.A. n. 2266-U/83, queste fasce di rispetto o distanze minime di edificazione a protezione del nastro stradale

devono essere rispettate in tutte le zone omogenee diverse dalla A e B, anche nei riguardi delle strade comunali di interesse locale che abbiano funzione di collegamento tra comuni o tra centro abitato e frazioni o tra centro abitato e insediamenti turistici o produttivi, quando la situazione non sia già compromessa.

art. 15 - ZONA_H2 : INTERESSE ARCHEOLOGICO

Generalità e normativa

Le aree di interesse archeologico sono diffuse in buona parte del territorio comunale, interessato dalla presenza di testimonianze delle civiltà prenuragica e nuragica, tanto da essere oggetto di importanti studi da parte degli Istituti di ricerca.

E' di particolare rilievo il complesso megalitico di Pranu Mutteddu, risalente al 3000 a.C., che comprende un'area sacrale e funeraria costituita da ortostati posti in modo da definire un nucleo centrale visualizzato da un monolite di arenaria di forma pseudorettangolare. L'area è contornata da tre cerchi concentrici realizzati con elementi fittili che presentano discontinuità, verosimilmente in corrispondenza degli accessi, in prossimità dei quali è posto un monolite vestibolare. Un altro monumento, poco distante, avente caratteristiche simili, non è stato ancora portato completamente alla luce.

Nell'area di Pranu Mutteddu sono presenti anche numerosi menhir, allineati secondo l'asse est-ovest, una tomba a corridoio denominata " Nuraxeddu " ed alcune " domus " scavate nella roccia.

Si prevede che le future indagini riveleranno un complesso archeologico ben più vasto ed importante di quello noto attualmente tanto da poter affermare che Goni avrà il privilegio di conservare le maggiori testimonianze dell'età prenuragica sarda.

Nel territorio comunale vi sono inoltre i nuraghi " Goni " e " Narba ", in buon stato di conservazione, ed alcune domus de janas in località Cuccubillus.

In queste zone è vietata ogni edificazione e le lavorazioni agricole devono compiersi nel rispetto assoluto delle presenze archeologiche note e segnalate e delle eventuali nuove scoperte. Al riguardo vedasi Sez.B Cap.1 art.1.

art. 16 - ZONE (S) 1 SPAZI PUBBLICI

Generalità e normativa

Le aree o Sub-Zone denominate (S) sono riservate per "Spazi Pubblici" destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (con esclusione delle aree destinate alle sedi viarie) ai sensi degli artt.6/7/8 del D.A.EE.LL.Fin.e Urb. n.2266-U/83.

- Per Insediamenti di carattere residenziale, nelle zone omogenee

A,B,C, le aree per spazi pubblici sono calcolate sulla base del numero degli abitanti presumibilmente insediabili (insediati o da insediare), dedotto secondo le indicazioni dell'art.4 del D.A. citato.

L'ubicazione deve essere tale da soddisfare in modo razionale le necessità della popolazione a livello di zona e di quartiere.

Salvo quanto diversamente stabilito nelle N.di A. di ciascuna zona omogenea, deve essere assicurata per ogni abitante insediabile, relativamente a comuni di IV classe, almeno la dotazione minima di 12.00 mq/ab per Spazi Pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ripartita come appresso specificata:

- S1) = 4.00 mq/ab : Aree per l'istruzione.
- S2) = 2.00 mq/ab : Aree per attrezzature di interesse comune.
- S3) = 5.00 mq/ab : Aree per Sp.Pubbl.attrezz.a parco e per il gioco e lo sport.
- S4) = 1.00 mq/ab : Aree per parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli previsti dall'art.18 L. n.765/67).

In particolare, relativamente alle zone residenziali consolidate e di completamento A e B del presente P.U.C., gli Spazi Pubblici sono stati calcolati e individuati graficamente in misura non inferiore alla quantità stabilita dall'art.6 del D.A. citato. Le aree per Spazi Pubblici che non siano di proprietà comunale devono essere rese tali con acquisto bonario o con esproprio a termini di legge.

Relativamente alle zone residenziali di espansione C, le aree per Spazi Pubblici devono essere individuate in sede di studio di P.A. di iniziativa pubblica o privata, in misura non minore della quantità minima per abitante stabilita dal D.A. citato o dalle N.di A. per le zone in oggetto. Le aree così individuate devono essere cedute in proprietà al Comune.

- Nei nuovi Insediamenti di carattere produttivo, industriale e artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a Spazio Pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. L'individuazione delle aree per Spazi Pubblici deve avvenire in sede di P.A.

- Nei nuovi Insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C e D, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. L'individuazione delle aree per Spazi Pubblici deve avvenire in sede di P.A.

Destinazione degli Spazi Pubblici

Le aree per Spazi Pubblici sono destinate ad ospitare edifici, impianti e attrezzature per servizi pubblici.

Ai sensi dell'art.6 D.A. n.2266-U/83 già citato, gli Spazi Pubblici sono classificati, in funzione della specifica destinazione, secondo quanto segue:

S1) = AREE PER L'ISTRUZIONE.

- scuole materne e scuole d'obbligo.

S2) = AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

- Religiose: Edifici per il culto e annessi;

- Culturali e sociali: Edificio culturale e ricreativo, centro civico e sociale, piazza cittadina, biblioteca pubblica, museo, etc. ;

- Assistenziali: consultorio, centro socioassistenziale etc.;

- Sanitarie: Centro ambulatoriale, pronto soccorso, consultorio;

- Amministrative: Sede dell'Amministrazione Pubblica;

- Pubblici Servizi: Uffici postali e bancari, vigili urbani, farmacia comunale, mercato civico, attrezzature per lo spettacolo, ordine e pubblica sicurezza etc.;

Nota.

Nel caso di edifici pubblici sono ammesse le abitazioni solo per il personale di custodia o di esercizio nell'ambito della stessa area del servizio, ed è obbligo realizzare la dotazione di posteggi e di verde primario.

S3) = AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT.

- Parco attrezzato urbano o di quartiere, aree attrezzate per il gioco dei bambini, giovani e adulti, aree attrezzate a verde e per la ricreazione e il passatempo, impianti sportivi.

Nota.

Nelle aree destinate parco o verde attrezzato, è obbligo sistemare a verde alberato almeno il 50% dell'area totale.

Nelle aree a parco sono vietate le attrezzature e gli impianti sportivi.

Possono essere consentiti a privati, con CONC o AUT e stipula di una convenzione avente durata limitata, chioschi per giornali, caffè, bibite, gelati e simili, realizzati con strutture precarie.

Con le stesse modalità possono essere consentite le attrezzature per il gioco dei bambini e per la ricreazione insieme con le

attrezzature di normale arredo (panchine anche coperte) del parco. Possono anche essere consentiti fabbricati c.s. per il ricovero degli attrezzi necessari per la cura e la pulizia del parco.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, la dotazione di spazi verdi non dovrà essere inferiore al 50% dell'intera area.

84) = AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.

Nota.

Le aree riservate a parcheggi pubblici dovranno essere dotate di alberi di medio o alto fusto atti all'ombreggiamento e al riparo. In esse non è consentito nessun tipo di costruzione.

Precisazioni

Sulle aree destinate a Spazi Pubblici sono ammessi, fino alla loro acquisizione alla proprietà comunale, soltanto interventi conservativi e manutentivi su eventuali edifici esistenti, con AUT comunale, e le usuali lavorazioni agricole.

L'urbanizzazione delle aree destinate a Spazi Pubblici e la realizzazione dei servizi pubblici sono di competenza esclusiva dell'A.C., salvo i casi di CONC a privati precedentemente detti.

Nella realizzazione di nuovi edifici per servizi pubblici si applicano gli indici di fabbricabilità propri delle zone circostanti o di appartenenza delle aree, salvo la possibilità di deroga prevista dalle leggi per edifici, impianti e attrezzature pubbliche.

SEZIONE D - NORME E DISPOSIZIONI FINALI

art. 1 - MANUFATTI E SERVIZI SPECIALI

Sono considerati tali:

- Cabine di distribuzione elettrica - centrali telefoniche - stazioni di servizio con distributori di carburante - cabine idriche di pompaggio - depositi o vasche d'acqua, anche prefabbricati - torri piezometriche e simili.

Questi manufatti sono tutti oggetto di CONC edilizia.

- Cabine di distribuzione elettrica e centrali telefoniche.
Possono sorgere entro il perimetro del Centro abitato (zone A+B+C+D), fuori di esso in zona E agricola ed entro la fascia di rispetto stradale definita dal D.I. n.1404/68, purchè siano ben inserite nell'ambiente e non pregiudichino la visibilità delle strade ai fini della sicurezza.

Al fine del rilascio della CONC, le cabine elettriche e centrali telefoniche non incidono sullo sfruttamento edilizio del fondo e perciò non si computano nè ai fini del calcolo del volume, nè della superficie coperta, nè del rapporto di copertura.

- Stazioni di servizio stradale.
Quando si tratti solo di "distributori di carburanti" con relativi accessori, chioschetto della superficie max. di 4.00 mq e pensiline per il soccorso immediato degli utenti della strada, possono sorgere, oltre che dentro la fascia di rispetto stradale, anche nelle zone A, B, e C, quando siano inquadrati nel P.A.(PL).

Quando invece si tratti di vere e proprie "stazioni di servizio" che comprendano, oltre all'impianto di erogazione dei carburanti e accessori, anche dei fabbricati adibiti ad autolavaggio, riparazione gomme, a punti di ristoro (bar, ristorante, tavola calda, motel etc.) dell'utente della strada, questi possono essere ammesse nelle zone A, B, e anche C se inquadrati in un P.A.(PL), se siano "convenzionati" al rispetto della loro destinazione.

Questi manufatti sono tutti oggetto di CONC.

- Distributori di gas.
Ammessi solo all'esterno del perimetro urbano, nelle fasce laterali delle strade e nel rispetto del DPR del 12/1/1971 n.208. Sono oggetto di CONC.

- Depositi di oli minerali e loro derivati.
Ammessi solo nelle zone produttive D nel rispetto delle leggi vigenti e regolamenti che disciplinano la materia. Sono oggetto di CONC.

-- Depositi, vasche d'acqua, cabine idriche, stazioni di pompaggio e torri piezometriche.

Di norma sono inquadrati in Piani o Programmi comunali o sovracommunali e la loro ubicazione è stabilita in posizione di massima sicurezza e con fascia di rispetto attorno. Sono oggetto di CONC.

art. 2 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:

- I fabbricati rurali sparsi nelle zone residenziali e nelle zone produttive;
- Gli edifici produttivi "incompatibili" esistenti nelle zone aventi carattere residenziale.

Questi edifici, fino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, sono suscettibili soltanto di opere di adeguamento interno e di manutenzione.

In particolare, gli edifici produttivi a carattere artigianale, quando ospitano attività "incompatibili" ma non ritenute moleste, pericolose o inquinanti, possono essere suscettibili di lavori di consolidamento, manutenzione e adeguamento tecnologico e funzionale, ma non di ampliamento, salvo quanto stabilito nel successivo art.3.

art. 3 - ATTIVITA' MOLESTE E INQUINANTI

Attività esistenti

Relativamente alle attività produttive (artigianali etc.) esistenti all'interno del centro abitato (zone A,B,C), il Sindaco, quando, a prescindere dalla compatibilità con la zona, abbia accertato, con i modi e gli strumenti più idonei, il carattere irreversibile della molestia, nocività o pericolosità dell'attività stessa, ne ordina il trasferimento in zona conforme destinata a tali insediamenti produttivi, o la chiusura definitiva.

Il Sindaco stabilisce le modalità e i tempi necessari per il trasferimento dell'attività ritenuta molesta, nociva, pericolosa o inquinante.

A tal fine l'A.C. può adoperarsi per favorire il trasferimento dell'attività molesta o nociva per es. facilitandone la rilocalizzazione, anche provvisoria, in altra zona anche non conforme, oppure favorendone l'assegnazione di altra area o la permuta o, infine, permettendo un uso o riuso edilizio agevolato dell'area o del fabbricato stesso.

Sono considerate attività "incompatibili" (moleste, nocive, pericolose o inquinanti) con le zone a carattere residenziale (A, B, C) e quindi da escludere, nel tempo, e rilocalizzare nelle zone D proprie degli insediamenti produttivi:

- Le officine di carpenteria, carrozzeria d'auto, verniciatura, falegnameria e simili, per causa degli ingombri e del carattere molesto e inquinante delle lavorazioni;
- Le officine di meccanica d'auto, gommista, elettrauto e simili, per causa degli ingombri alla viabilità e del carattere inquinante dei depositi e degli scarichi.

Queste ultime attività possono permanere nelle zone residenziali quando le esigenze di occupazione di suolo e di parcheggio vengano soddisfatte mediante spazi adeguati (sec. le norme della zona specifica) all'interno dell'area di competenza dell'attività stessa; e le necessità di igiene e di pulizia vengano soddisfatte con mezzi e impianti propri entro i limiti di tollerabilità previsti dalle leggi.

In generale, comunque, gli immobili già adibiti ad attività incompatibili con la destinazione di zona, in attesa o meno di trasferimento, sono suscettibili di soli interventi per opere interne, di manutenzione ordinaria e di consolidamento statico oppure di adeguamento igienico e tecnologico, funzionale alle esigenze di compatibilità, tendente cioè ad eliminare o ridurre le cause di molestia e/o nocività entro i limiti di tollerabilità di legge o stabiliti dall'A.C.; con esclusione, di norma, di qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento.

Quando però siano state rimosse in modo palese le cause di molestia e inquinamento, l'A.C. potrà consentire un "unico" intervento di ampliamento (da documentare negli atti comunali e nella CONC) nel limite massimo del 20% della superficie produttiva coperta esistente purchè non si superino i valori massimi dei parametri edilizi della zona di appartenenza.

Attività di nuovo impianto

All'interno dei centri abitati (zone A e B) e nelle zone di espansione residenziale, non possono essere costruiti nuovi fabbricati e laboratori industriali e artigianali e depositi commerciali, oppure impiantate nuove attività produttive che siano inammissibili o che, dall'A.C., siano ritenute incompatibili con la destinazione della zona.

Sono consentiti gli interventi previsti negli artt. 4, lett. d e 7 della sez. C.

Le nuove attività di cui sopra devono essere localizzate nella zona specifica D prevista dal P.U.C. e possono essere attivate solo quando siano fornite sufficienti informazioni, prove e garanzie a riguardo della sicurezza e contro la molestia, nocività e inquinamento, entro i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi e regolamenti vigenti.

In caso di dubbio o contraria certezza il Sindaco nega la CONC alla edificazione del fabbricato produttivo o la licenza di attivazione o di inizio dell'attività.

In ogni caso il Sindaco, quand'anche l'attività produttiva sia ritenuta teoricamente compatibile con la zona, secondo l'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27/7/1934 n.1265) può, se lo ritenga necessario a ragion veduta e nell'interesse della salute pubblica e dell'ambiente, vietarne l'attivazione o subordinarla a precise cautele e/o garanzie.

art. 4 - OPERE ABUSIVE E DIFFORMI (L.R. n.23/1985)

In generale sono abusive le opere e gli insediamenti di carattere edilizio e urbanistico realizzati in assenza della necessaria CONC o AUT comunale o in difformità totale o parziale da essa. Sono abusivi anche gli usi (o utilizzi) delle opere edilizie o urbanistiche che siano in contrasto con la destinazione della zona o con le indicazioni della CONC relativa.

Gli edifici (o fabbricati) abusivi e/o difformi possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria fino alla demolizione o alla eventuale regolarizzazione in sanatoria, come previsto dalle leggi vigenti.

Le opere e gli edifici eseguiti abusivamente nelle Zone di Salvaguardia non possono essere oggetto neppure di opere interne o di manutenzione ordinaria fino alla loro obbligatoria demolizione.

La materia dell'abusivismo è regolata dalla L.R. n.23 del 11/10/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

art. 5 - INTERVENTI (URBANISTICI ED EDILIZI) IN ZONE RISERVATE NEL P.U.C.

- Sulle aree che ricadono in zone riservate dal P.U.C. alla Edilizia Economica e Popolare (L.n.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni) sono consentiti, in attesa del P.Z., soltanto eventuali interventi di manutenzione ordinaria o soggetti ad AUT.

In alternativa al P.Z. di iniziativa pubblica l'A.C. può consentire che l'insediamento di edilizia economica e popolare sia realizzato da privati (L. n.865/71 art.35) mediante "convenzioni" previste dalla L. n.10/77 artt.7/8 e L. n.457/78 art.32, a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con l'A.C.

In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un P.L.

- Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a Piano per gli Insediamenti produttivi (L. n.865/71 art.27) sono esclusi, in attesa del P.I.P., interventi edilizi di qualsiasi tipo; sono consentiti solamente interventi di opere interne, di cui alla L.R. n.23/85 art.15, e di manutenzione ordinaria su fabbricati eventualmente esistenti, lavorazioni agricole dei terreni e recinzioni leggere con paletti e rete autorizzate in forma provvisoria.

- Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata, in attesa del P.A. sono consentiti solo interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria su fabbricati eventualmente esistenti, lavorazioni agricole dei terreni e recinzioni leggere con paletti e rete autorizzate in forma provvisoria.

art. 6 - FRAZIONAMENTO DELLE AREE EDIFICABILI O EDIFICATE

Il frazionamento di un'area edificabile è l'operazione con cui l'area stessa viene suddivisa in più lotti autonomamente fabbricabili.

La L. n.47/85 e la L.R. n.23/85 consentono il controllo dei frazionamenti da parte dell'A.C.(U.T.).

L'A.C., ai sensi dell'art.18 L. n.47/85 e successive integrazioni (D.L. n.146/85 art.1), autorizza il frazionamento catastale dei terreni e quindi delle aree edificabili solo dopo attenta valutazione delle implicazioni di ordine urbanistico ed edilizio relative al frazionamento stesso.

In altri termini l'A.C., nell'autorizzare il frazionamento delle aree, deve tener conto delle implicazioni di carattere ambientale, funzionale ed edificatorio e, relativamente a ciascuna zona omogenea e al suo carattere edilizio, deve considerare i tipi edilizi presenti e previsti, il lotto minimo edificabile, l'indice di fabbricabilità, la larghezza del prospetto principale, la profondità e la conformazione geometrica del lotto, i possibili allineamenti, arretramenti e le distanze. In sintesi, il frazionamento deve essere considerato in funzione del coordinato uso del territorio, del razionale sfruttamento edilizio del suolo e della corretta configurazione del tessuto urbano.

L'A.C. deve attentamente controllare le modifiche indisciplinate del parcellario urbano sia nel senso della divisione che nel senso dell'accorpamento dei terreni.

In particolare non sarà autorizzabile il frazionamento che, in funzione delle previsioni del P.U.C., comporti la suddivisione dell'area in particelle di superficie minore di quella prevista per il lotto minimo edificabile; e così pure il frazionamento di un'area già edificata che sia saturata, secondo il P.U.C., superficialmente e/o volumetricamente o la cui divisione comporti anche particelle di superficie minore del lotto minimo.

In ogni caso, aree già regolarmente frazionate, che siano in contrasto con le previsioni e prescrizioni del P.U.C., possono, su richiesta dell'A.C., essere oggetto di "convenzione" tra proprietari, la quale fornisca garanzie ai fini edificatori.

art. 7 -RETTIFICA DEI CONFINI DELLE AREE FABBRICABILI

Il Sindaco, ai sensi della LUN n.1150/1942, ha la facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili, appartenenti ad un determinato comprensorio o comparto, l'invito ad accordarsi sulla modificazione dei confini tra le diverse proprietà quando ciò sia necessario per la razionale attuazione del P.U.C.

Decorso inutilmente il tempo concesso nell'atto di notifica, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

art. 8 - AREE DEMANIALI

Queste aree, quando non abbiano una specifica destinazione pubblica o di uso pubblico, ricevono l'azzonamento che meglio corrisponde alla loro dislocazione, funzione ed utilizzazione territoriale(es. E, H etc.).

In ogni caso, su queste aree il Demanio può costruire direttamente qualsiasi opera di propria competenza limitandosi ad acquisire sul progetto delle opere il parere non vincolante dell'A.C. a cui non compete il rilascio di alcun atto autorizzativo(CONC o AUT).

Per taluni interventi non è neppure prevista la comunicazione all'A.C.

Quando invece si tratti di aree demaniali concesse a privati, la compatibilità dell'intervento o delle opere da realizzare viene giudicata dal Demanio, ma il progetto delle opere è soggetto a regolare CONC o AUT da parte dell'A.C. che può negarle nel caso in cui l'opera sia in contrasto con la destinazione di zona.