

NORME PARTICOLARI

private, autorimesse		
	AMMESSA IN GENERE ATTIVITA' CONSERVATIVA O DI SOSTITUZIONE CON LE NORME DELL'ART. 7 DEL D.M. 2-4-68. GLI INDICI DATI VALGONO NEGLI ALTRI CASI. AUTORIZZAZIONI E LICENZE SINGOLE SI ISPIRERANNO AL CRITERIO DI EVITARE INCREMENTI INSEDIATIVI RESIDENZIALI.	
	SONO AMMESSE TRASFORMAZIONI PER SINGOLI EDIFICI A NORMA DELL'ART. 7 DEL D.M. 2-4-68. GLI INDICI DATI VALGONO NEGLI ALTRI CASI. AMMESSO INTERVENTO DIRETTO, PRESCRITTO INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.	
	C.S.	C.S.
e a carat-	C.S.	C.S.
ti autorimes- residenze nel	C.S.	C.S.
carattere	C.S.	C.S.
alla	VEDI ELABORATO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
a carattere	C.S.	C.S.
	C.S.	C.S.
	L'UTILIZZAZIONE DI QUESTE AREE E' RISERVATA ESCLUSIVAMENTE AGLI ENTI PUBBLICI. GLI INDICI SONO ORIENTATIVI E POSSONO ESSERE VARIATI PER OPERE PARTICOLARI.	
	<p><u>N O T E :</u> * Per allineamenti già definiti o per costruzioni su lotti interclusi si può consentire l'edificazione su tali allineamenti anche in deroga alla distanza indicata;</p>	

COMUNE DI ACQUARO (CZ)

ORIGINALE

Approvato dal C.C.
il 31.7.1990 N. 33

PIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE

REGOLATORE

GENERALE

ADEGUAMENTO



PROGETTISTI:

Dott. Arch. Marisa Gisliotti
Dott. Ing. Bernardo Sgroio



VISTI:

IL SINDACO

Prof. Giuseppe Galati

[Signature]

TAVOLA N. 19

SCALA 1:

ELABORATO DEPOSITATO PRESSO L'U.T.C.
DAL 5/10/1990 AL 4/11/1990 E POSTO
IN LIBERA VISIONE AL PUBBLICO - PA-
RERE GENIO CIVILE N° 9484/16499 DEL
22/12/1989/

CONSIGLIO REGIONALE DELLA CALABRIA

COMMISSIONE PERMANENTE

DATA ARRIVO

ESAMINATO IL:

ELABORATO

Prot. n.

IL DI. DATE

T. NORME

Prot. n.

TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

Prof. Giuseppe Galati

[Signature]

PIANO REGOLATORE GENERALE (com. di Acquaro)
"NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Funzione delle norme di attuazione.

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale nel rispetto della normativa - legislativa e regolamentare - vigenti.

TITOLO 2

ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

ART. 2 - Strumenti per l'attuazione dello strumento urbanistico generale

Lo strumento urbanistico viene attuato attraverso:

- a - interventi urbanistici preventivi;
- b - interventi edilizi diretti.

CAPD 1:

Interventi urbanistici preventivi

SEZ. 1

Disposizioni generali

ART. 3 - Classificazione

Lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a - piani particolareggiati di esecuzione;
- b - piani di lottizzazione.

SEZ.2
Piani particolareggiati di esecuzione

ART.4 - Classificazione

In conformita' con le destinazioni dello strumento urbanistico generale e nel rispetto alla legislazione vigente, sono ammessi i seguenti tipi di piani particolareggiati di esecuzione:

- a - piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/10/1971 N. 865;
- b - piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare di cui alla L. 18/4/1962 N. 167 cosi' come modificata dalla L. 28/10/1971 N. 865, dalla L. 27/6/1974 N. 247 e dalla l. 28/1/1977 N. 10;
- c - piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978 N. 457;
- d - piani particolareggiati di esecuzione di cui alla sez. 2 L. 17/8/1942 N. 1150 e s.m.

SEZ.3
Lottizzazione ad iniziativa di privati

ART. 5 - Domanda di autorizzazione della lottizzazione e'
documenti a corredo della medesima

Gli aventi titolo ai sensi dell'art. 5 del regolamento edilizio devono presentare domanda in carta da bollo di autorizzazione alla lottizzazione.

Detta domanda va indirizzata al Sindaco e deve essere depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Nel caso di proprieta' plurime, e' necessario la sottomissione autenticata di tutti i proprietari e aventi titolo interessati: nel caso in cui manchi la firma di uno o piu' di questi soggetti la domanda si ritiene non presentata.

Alla domanda, a pena di irrecevitibilita' della medesima, devono essere allegati, in cinque copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, dai presentatori nonche' dal progettista:

- a - proposta di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17/8/1942 N. 1150 cosi' come modificato dall'art. 8 L. 6/8/1967 n. 765;
- b - relazione illustrata dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;

- c - tabella dei dati del progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie territoriale delle aree, l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiariae, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria e il rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
- d - relazione geologica particolareggiata, riguardante le aree di oggetto dell'intervento e quelle ad esse circostanti; detta relazione deve riportare i risultati degli esami di superficie, di profondità e di laboratorio;
- e - estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti del programma pluriennale di attuazione; in detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico;
- f - rilievo planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500, del terreno con l'indicazione del capisaldo di riferimento o, in sostituzione, estratto, in scala 1:500, del rilievo aereofotogrammetrico;
- g - estratto di mappa, in scala 1:2000 e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione; detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiariae con indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;
- h - planimetria di progetto in scala 1:500; detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare, quella ciclabile e quella pedonale nonché gli spazi di sosta e parcheggio, le aree destinate alle attività sociali, religiose e culturali, quelle destinate a verde attrezzato e quelle destinate a parco;
- i - planimetria, in scala 1:500, della rete dell'approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche, della rete per la distribuzione del gas, di quella per l'illuminazione pubblica e privata nonché della rete telefonica; dette planimetrie devono riportare l'indicazione dei lotti, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle altre aree destinate ad usi pubblici.

L'Ufficio tecnico comunale, al momento della presentazione, accerta la regolarità formale e la completezza della domanda e della documentazione.

Nel caso di riscontro positivo, rilascia la ricevuta con la data di ricevimento; nell'ipotesi di riscontro negativo, restituisce agli interessati domanda ed allegati per consentirne la regolarizzazione.

**ART. 6 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di
lottizzazione.**

Il consiglio comunale, avuto riguardo ai pareri degli organi di controllo di cui all'art. 8 del regolamento edilizio, decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione a scrutinio segreto.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale devono essere rigettate.

Il consiglio comunale, in tal caso, è chiamato a una semplice presa d'atto.

La deliberazione deve essere notificata, entro 10 giorni dalla sua adozione, agli istanti.

ART. 7 - Competenze regionali

Il Sindaco, in caso di adozione del piano di lottizzazione, deve inviare la relativa documentazione al Consiglio regionale per l'approvazione del piano medesimo da parte di quest'ultimo.

Qualora entro 12 mesi il Consiglio regionale non deliberi, il Sindaco può rilasciare la prescritta autorizzazione.

ART. 8 - Convenzione

Ai sensi del 5 comma dell'art. 28 L. 17/8/1942 N. 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6/8/1967 N. 765, l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

Detta convenzione deve prevedere:

- a - la concessione gratuita, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondaria, elencate all'art. 19 bis del regolamento edilizio;
- b - l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte, da determinarsi in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- c - i termini, comunque non superiori a dieci anni, per la ultimazione delle opere di cui ai punti a- e b- del presente comma;

d - l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, idonee garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Detta convenzione deve essere trascritta a cura dei lottizzanti.

ART. 9 - Autorizzazione alla lottizzazione da parte del Sindaco

Il Sindaco, intervenuta la positiva decisione dei competenti organi regionali, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti.

SEZ.4

Lottizzazione su invito del Sindaco

ART.10 - Lottizzazione su invito del Sindaco

Il Sindaco può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un termine congruo, un progetto di lottizzazione.

Detto invito deve essere notificato nelle forme di legge.

Qualora i suddetti proprietari non aderiscono, l'Autorità provvede d'Ufficio alla compilazione del progetto.

Il progetto di lottizzazione, una volta presentato, viene sottoposto al Consiglio comunale per l'approvazione.

Questo può apportare le modifiche che ritiene opportune.

Dell'approvazione del progetto di lottizzazione viene data comunicazione ai proprietari e agli aderenti alla lottizzazione dal mezzo comunale, entro 10 giorni.

Qualora il Consiglio comunale abbia apportato delle modifiche al progetto presentato, gli interessati, entro 30 giorni dalla comunicazione di cui al comma che precede, devono dichiarare se accettano le suddette modificazioni.

Detta dichiarazione deve essere resa al Segretario comunale che deve redigere processo verbale sottoscritto dal dichiarante ovvero ritenuta in una raccomandata R.R. indirizzata al Sindaco.

Qualora i proprietari delle aree non accettino le proposte dell'Autorità comunale ovvero qualora trascorra inutilmente il termine di cui al comma 7 del presente articolo, il Consiglio comunale può deliberare di procedere alla espropriazione delle aree ovvero di accettare il progetto di lottizzazione, così come redatto dai lottizzanti e con le correzioni da questi proposte al progetto così come modificato dal Consiglio comunale stesso.

CAPO 3
Intervento edilizio diretto

ART.11 - Definizione

Intervento edilizio diretto e' ogni attivita' di edificazione sui singoli lotti.

Detto intervento e' subordinato al rilascio della concessione edilizia, secondo quando disposto dalle norme legislative e regolamentari vigenti.

TITOLO 3
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART.12 - Indici urbanistici ed edilizi: funzione

Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attivita' di urbanizzazione ed edificazione.

ART.13 - Superficie territoriale (St:mq)

Per superficie territoriale si intende la suerficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale.

Detta superficie va misurata al netto della viabilita' principale di piano e delle zone di rispetto alle stesse nonche' di eventuali superfici interne al comparto e soggette a vincolo speciale.

Al parametro di cui al primo comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

ART.14 - Indice di fabbricabilita' territoriale (It:mc/mq)

L'indice di fabbricabilita' territoriale rappresenta il volume massimo (in mc) costruibile per ogni mq di superficie territoriale, calcolata ai sensi dell'art.13.

Detto indice si applica nel caso di piani particolareggiati di esecuzione e di piani di lottizzazione.

ART.15 - Superfici destinate ad opere di urbanizzazione
primaria (S1:mq)

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione primaria elencate nell'art. 19 bis del regolamento edilizio.

ART.16 - Superfici destinate ad opere di urbanizzazione
secondaria (S2:mq)

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione secondaria individuate dall'art. 19 bis del regolamento edilizio.

ART.17 - Superficie fondiaria (Sf:mq)

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie che risulta sottraendo dalla superficie territoriale, di cui all'art. 15 delle presenti norme, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria di cui al successivo art. 18.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con le zone di completamento indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico generale.

Ad esse vanno applicati gli indici fondiari.

ART.18 - Superficie minima di intervento (Sm:mq)

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dallo strumento urbanistico generale.

ART.19 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If: mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria così come definito dall'art. 17 delle norme presenti.

L'indice in esame si applica per costruire sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

ART.20 - Superficie utile (Su:mq)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra nonché la superficie lorda del vano scala e del vano ascensore.

Al fine della determinazione dell'indice edilizio di cui al I comma del presente articolo non si computano le superfici lorde dei locali attrezzati per gioco bimbi, dei servizi tecnici della costruzione, dei balconi incassati, dei porticati.

Nelle parti edificate di cui al primo comma non sono compresi logge ad uso pubblico o privato ed i collegamenti - siano essi verticali od orizzontali - con l'esterno dei locali destinati a cantina e ad autorimesse.

La superficie lorda di questi ultimi locali, sempreché gli stessi non abbiano altezza superiore a 2.5 ml, non viene computata nella misura di 10.00 mq ogni 100 mq di costruzione destinata ad altro uso.

Sono, altresì, escluse dal computo le parti aggettanti, quali i balconi e gli sporti di gronda.

Ai fini presenti, servizi tecnici sono: centrale termica, centrale elettrica e di condizionamento, lavanderia, stenditoio, deposito di biciclette e di ciclomotori, deposito immondizie e cabina telefonica.

ART.21 - Superficie coperta (Sc:mq)

Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

ART.22 - Rapporto massimo di copertura (Q: mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in per cento, tra l'area della superficie coperta di cui all'art.21 delle presenti norme e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art.17.

ART.23 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut: mq/ha)

L'indice di utilizzazione territoriale e' il rapporto tra l'area della superficie utile, ricavate come al precedente art.20, della costruzione e delle costruzioni e l'area della superficie territoriale di cui all'art.13.

Detto indice trova applicazione in caso di piani particolareggiati di esecuzione o di piani di lottizzazione.

ART.24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf: mq/mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta il rapporto tra l'area della superficie utile, di cui all'art.20 delle presenti norme, della costruzione o delle costruzioni e l'area della superficie fondiaria, calcolata ai sensi del precedente art.17.

Il presente indice si applica all'edificazione e in zone in cui sia gia' stato attuato un intervento urbanistico preventivo e in zone in cui sia consentito un intervento edilizio diretto.

ART.25 - Volume (V: mc)

Il volume e' dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie utile, calcolata ai sensi dell'articolo 20 delle presenti norme, di ogni piano per le relative altezze lorde.

Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo che nel caso dell'ultimo piano abitabile.

In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda e' pari alla distanza tra il pavimento inferiore ed il punto medio del piano di estradosso del solaio di copertura.

Ai fini di questo articolo, lo spessore del solaio e' fissato, convenzionalmente, in ml 0.30.

ART.26 - Altezza di ciascun fronte di una costruzione (Hf:ml)

L'altezza del fronte verso la strade di accesso e' uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del marciapiede stradale.

Per fronte verso la strada di accesso si intende il fronte prospiciente la viabilita' principale, pubblica e privata, dalla quale si distacca l'accesso privato alla costruzione.

Nell'ipotesi in cui la sommità del cornicione sia più alta dell'estradosso del solaio di copertura, l'altezza di cui al primo comma è data dalla differenza tra la quota media del bordo superiore della gronda e quella del marciapiede stradale.

Nel caso che una costruzione sia dotata di una copertura piana, l'altezza di cui al primo comma del presente articolo è uguale alla differenza tra la quota della linea superiore del parapetto e la quota media del marciapiede stradale.

Nel caso in cui tra la costruzione e la strada di accesso vi sia una distanza pari o superiore alla somma delle altezze dei piani fuori terra della costruzione stessa, ovvero, comunque, una distanza superiore a ml 10.00, l'altezza del fronte verso la strada di accesso si calcola facendo riferimento, a seconda dei casi, alla quota media del marciapiede di facciata o a quella del profilo medio del terreno sistemato.

L'altezza degli altri fronti è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del profilo del terreno sistemato.

Se il fronte è dotato di marciapiede l'altezza dello stesso è data dalla differenza tra la quota media della linea di intersezione di cui al primo comma e la quota media del marciapiede.

Nell'ipotesi in cui la sommità del cornicione sia più alta dell'estradosso del solaio di copertura, l'altezza del fronte è data dalla differenza tra la quota media del bordo superiore di gronda e la quota media del profilo del terreno sistemato o del marciapiede, qualora il terreno non sia aderente alla costruzione.

Se quest'ultima è dotata di una copertura piana, l'altezza del fronte è uguale alla quota della linea superiore del parapetto e la quota media del profilo del terreno sistemato ovvero del marciapiede, qualora il terreno non sia aderente alla costruzione.

Se la costruzione è "a schiera" o "a terrazza", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml 6.00.

Il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, eccedere in sbancamento i ml 3.00 e in riporto i ml 2.00.

Detti interventi sul terreno sono ammissibili solo quando siano giustificabili dalla configurazione fisica originaria dello stesso.

ART.27 - Altezza della costruzione (Hf: ml)

L'altezza della costruzione e' data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati dal precedente articolo 26.

ART.28 - Indice di visuale libera (VI: ml/ml)

L'indice di visuale libera e' il rapporto tra le distanze dei vari fronti della costruzione dai confini di zona ovvero da quelli di proprieta' ovvero dai cigli stradali ovvero dagli altri fronti dello stesso edificio e l'altezza dei fronti di cui al precedente articolo 26.

ART.29 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

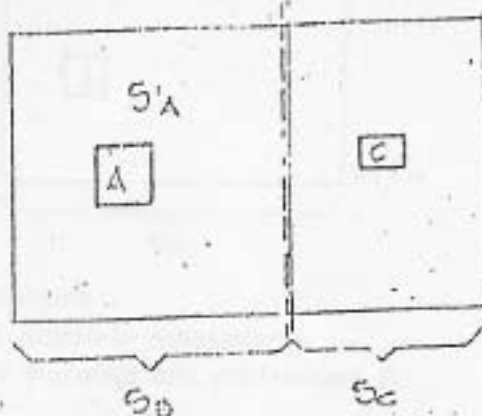
L'area individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non puo' essere considerata nuovamente per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione.

Il vincolo di utilizzabilita' di cui al comma che precede deve essere certificato da atto notarile, che va trascritto nelle forme di legge.

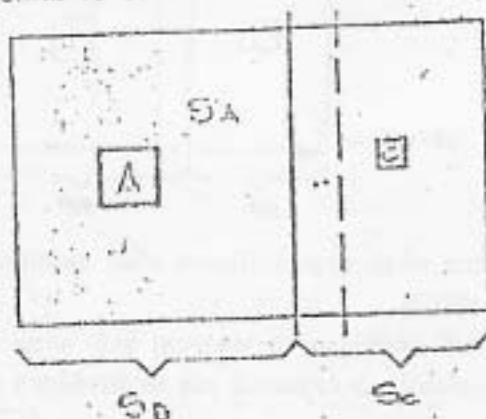
L'intervento edilizio che determina l'aumento della volumetria di una costruzione esistente impone l'istituzione del vincolo di cui al 1 e 2 comma del presente articolo su un'area di dimensioni uguali a quella che sarebbe necessaria per una nuova costruzione avente una volumetria uguale a quella della costruzione ampliata, da considerarsi nel suo complesso.

Nel caso di modificazione dei confini di una proprieta' su cui insista una costruzione, ai fini del calcolo della volumetria edificabile sull'area ricomprendente la superficie distaccata, di quest'ultima puo' essere utilizzata solo la parte di area non necessaria per la determinazione della volumetria della costruzione cui la superficie medesima trasferita pertineva.

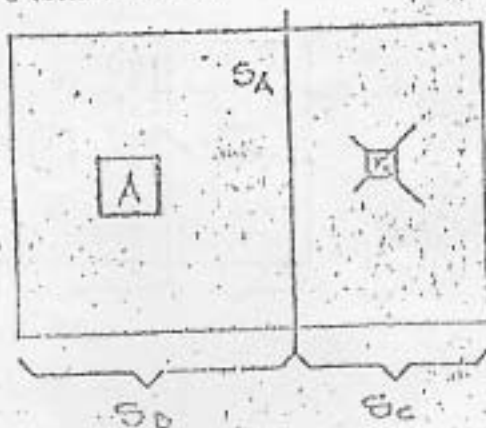
- b) Se $S'_A \leq S_A$ è disponibile una volumetria residua data da $V_c = I(S_A - S'_A) = I(S_A - S_A) = 0$. Se maggiore di zero ed il vincolo di inedificabilità va esteso all'area $S_A = S_B$.



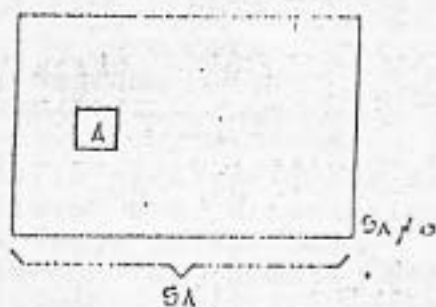
- c) Se $S'_A > S_A$ è disponibile una volumetria $V_c = I(S_A - S'_A)$ maggiore di zero ed il vincolo di inedificabilità va esteso all'area $S'_A > S_B$.



- d) Se $S'_A \equiv S_A$ non è disponibile alcuna volumetria residua e la costruzione C non è ammissibile. Infatti: $V_c = I(S_A - S'_A) = 0$. Il vincolo di inedificabilità è esteso a tutta l'area S_A .



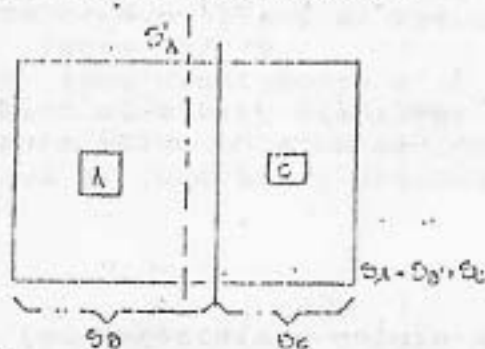
Schemi interpretativi dell'art. 29 III comma



proprietà preesistente

S_A = area della proprietà preesistente

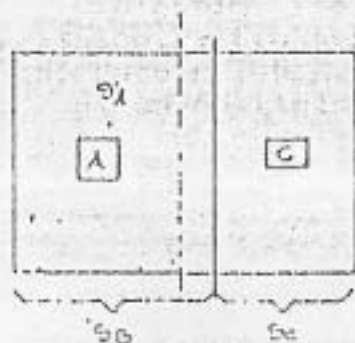
$S'_A = V_A / h$ area vincolata alla costruzione A



stato di fatto risultante dalla modificazione della proprietà S_A :

- S_B, S_C area delle due porzioni di proprietà derivate;
- V_A = volume ammissibile per la nuova costruzione
- $V_A = h (S_A - S'_A)$

a) Se $S'_A < S_B$ è disponibile una volumetria residua data da $V_r = h (S_A - S'_A)$ maggiore di zero. In questa ipotesi il vincolo di inedificabilità va esteso a $S'_A < S_B$.



TITOLO IV

L'intero territorio comunale e' stato suddiviso nelle seguenti zone che costituiscono l'azzoneamento del P.R.G.

ART.30 - Zone di degrado

Sono quelle caratterizzate da una particolare situazione di degrado edilizio e/o urbanistico individuate sulla base dell'art.27 della legge n. 457/78.

All'interno di queste aree si rende necessario recuperare il patrimonio edilizio esistente e quello urbanistico mediante interventi di conservazione, risanamento, ristrutturazione, restauro tendenti al riutilizzo funzionale dell'esistente e alla conservazione delle caratteristiche ambientali.

Nell'ambito delle zone di degrado sono da individuare le zone da sottoporre a piani di recupero a norma dell'art. 27 e seguenti della legge 457/78.

Per le zone sottoposte a P.D.R. valgono le norme definite nell'ambito di questi piani. Per le aree non assoggettate a Piano di Recupero valgono le norme individuate dal P.R.G. per le zone "B1" di cui ai successivi articoli.

ART.31 - Zone A (di particolare pregio ambientale)

Ricadono in queste zone le aree dei vecchi centri abitati comprendenti immobili che, anche se privi di rilevante valore architettonico, per le loro caratteristiche sono da ritenersi tipici dell'edilizia sviluppatasi nel territorio comunale o in parte di esso.

In queste zone sono previsti interventi preventivi e interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi diretti previsti sono: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo e/o igienico, Ristrutturazione edilizia e restauro secondo le definizioni date nel R.E.

Le parti di un edificio che abbiano un particolare valore architettonico e/o ambientale possono essere oggetto solo di restauro.

ART.32 - Zone B1

Sono le zone totalmente edificate non assimilabili per caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, alla zona A.

Presentano in genere caratteristiche costanti di degrado igienico-sanitari statico e di inadeguatezza funzionale dei singoli edifici oltre ad assenza di servizi ed attrezzature sociali.

In queste zone sono previsti interventi urbanistici preventivi ed interventi preventivi diretti.

Gli interventi devono tendere all'adeguamento igienico-sanitario, statico e funzionale evitando incrementi di insediabilità.

Sono ammessi completamente nel caso di adeguamento delle fronti di fabbricati allineati preesistenti e nei casi in cui ciò è reso necessario dall'esigenza di adeguamento dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare.

Demolizioni e ricostruzioni sono ammesse con i limiti dell'articolo 7 del D.M. 2/4/1968.

Sono da tenere presenti comunque le seguenti indicazioni:

Indice di densità fondiaria: La densità fondiaria deve in genere rimanere invariata salvo i casi in cui sono previsti ampliamenti; nuove costruzioni sono ammesse con $I_f = 3$ mc/mq.

Altezza dei fabbricati: l'altezza massima consentita è di ml.10,50. È possibile superare tale massimo nei casi in cui è consentito la ricostruzione totale o parziale; in tal caso l'altezza massima comunque del volume ricostruito non potrà superare l'altezza preesistente ed in ogni caso dovrà essere inferiore a ml.13.

Distanza tra i fabbricati: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a quella preesistente. Eventuali distanze inferiori potranno essere concesse su motivato parere della commissione edilizia quando ciò sia conciliabile ai fini della ristrutturazione viaria.

La distanza tra fabbricati computata sui lati finestrati prospicienti su spazi privati deve essere di almeno 10 ml. Deroghe possono essere autorizzate su motivato parere della commissione edilizia quando la variazione della situazione esistente renderebbe impossibile il risanamento o la ristrutturazione dell'edificio. Indici di copertura esist. o max 60%.

Distacchi dai confini: si mantengono le distanze preesistenti. Anche in questo caso si tende a portare questi distacchi ad almeno 5 ml. ove ciò non renda impossibile l'intervento di risanamento o di ristrutturazione.

Sono ammessi: residenze ed attività annesse alla residenza, uffici, negozi, studi professionali.

Sono tollerate: costruzioni accessorie alla residenza, garages, autorimesse, attività artigianali non moleste.

Sono escluse tutte le attività non compatibili con i caratteri di quiete e di igiene proprie della zona: officine, industrie etc.

ART.33 - Zone B2

Comprendono le zone residenziali di piu' recente formazione non completamente edificate nelle quali risulta definita la maglia viaria ed esistono le opere principali di urbanizzazione primaria.

L'edificazione in tali zone avverra' attraverso interventi diretti con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- A) Indice di fabbricabilita' non superiore a 2 mc/mq (If=2mc/mq)
- B) Altezza massima degli edifici ml.12
- C) Rapporto di copertura 40% della sup. fondiaria
- D) Indice di visuale libera non inferiore a 0,50
- E) Numero di piani fuori terra :3 (tre)
- F) Le distanze dai confini di proprieta' o di zona non deve essere di norma inferiore a 5ml. Dagli altri fabbricati la distanza non puo' essere inferiore alla meta' dell'altezza del fabbricato in progetto e comunque inferiore a ml 10. Sono fatte salve le specificazioni contenute nel R.E.

E' ammessa la costruzione sul confine in presenza di progettazione unitaria e/o accordo esplicito tra i confinanti.

Parcheggi e verde privato sono da prevedere nella misura di almeno 5 mq per ogni 100 mc di costruzione per quanto riguarda i parcheggi e mq 10 per 100 mc di costruzione per il verde privato o condominile.

Demolizioni e ricostruzioni sono ammesse con i limiti imposti dall'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

In caso di allineamenti gia' chiaramente definiti, fatti salvi tutti gli altri indici, il fronte prospiciente su strade o spazi pubblici puo' essere allineato con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze assolute.

ART.34 - Zone C1

Sono le zone interessate dai piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.). Valgono per esse le norme previste per tali piani.

Per la formazione di nuovi P.E.E.P. o piani attuativi valgono le norme riportate al successivo articolo (Zona C2) ma con un indice territoriale 1,5 mc/mq (It 1,5 mc/mq).

ART.33 - Zone B2

Comprendono le zone residenziali di piu' recente formazione non completamente edificate nelle quali risulta definita la maglia viaria ed esistono le opere principali di urbanizzazione primaria.

L'edificazione in tali zone avverra' attraverso interventi diretti con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- A) Indice di fabbricabilita' non superiore a 2 mc/mq ($I_f = 2mc/mq$)
- B) Altezza massima degli edifici ml.12
- C) Rapporto di copertura 40% della sup. fondiaria
- D) Indice di visuale libera non inferiore a 0,50
- E) Numero di piani fuori terra :3 (tre)
- F) Le distanze dai confini di proprieta' o di zona non deve essere di norma inferiore a 5ml. Dagli altri fabbricati la distanza non puo' essere inferiore alla meta' dell'altezza del fabbricato in progetto e comunque inferiore a ml 10. Sono fatte salve le specificazioni contenute nel R.E.

E' ammessa la costruzione sul confine in presenza di progettazione unitaria e/o accordo esplicito tra i confinanti.

Parcheggi e verde privato sono da prevedere nella misura di almeno 5 mq per ogni 100 mc di costruzione per quanto riguarda i parcheggi e mq 10 per 100 mc di costruzione per il verde privato o condominile.

Demolizioni e ricostruzioni sono ammesse con i limiti imposti dall'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

In caso di allineamenti gia' chiaramente definiti, fatti salvi tutti gli altri indici, il fronte prospiciente su strade o spazi pubblici puo' essere allineato con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze assolute.

ART.34 - Zone C1

Sono le zone interessate dai piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.). Valgono per esse le norme previste per tali piani.

Per la formazione di nuovi P.E.E.P. o piani attuativi valgono le norme riportate al successivo articolo (Zona C2) ma con un indice territoriale 1,5 mc/mq ($I_t \leq 1,5 mc/mq$).

ART.35 - Zone C2 (Residenziali di nuova espansione)

Sono le zone di nuova espansione in parte interessate da una modesta attività edilizia.

In tali zone sono possibili nuovi interventi destinati alla realizzazione di nuclei residenziali completi.

L'utilizzazione avverrà attraverso interventi urbanistici preventivi. Questi devono riguardare una superficie minima individuata nei singoli casi dal Sindaco su conforme parere della commissione edilizia.

Tali interventi urbanistici preventivi dovranno rispettare comunque le seguenti prescrizioni:

A) Indice di fabbricabilità territoriale 1.20 (It = 1.20) B)

B) Altezza massima degli edifici 11 ;

C) Numero dei piani fuori terra 3;

D) Rapporto di copertura rispetto al lotto 35% ;

E) Indice di visuale libera 0.50;

F) Distanze: 1) Dai confini minimo assoluto ml 5; 2) Dagli altri fabbricati minimo 10 ml; 3) dai cigli stradali ml 5; 4) Dagli assi stradali ml 10;

G) L'area da destinare a standards (D.M. n. 1444 del 2/4/1968) deve essere non inferiore a 18mq/ab.

Ferma restando la volumetria complessiva insediabile, in sede di elaborazione di piani attuativi tutti gli altri indici possono subire variazioni sulla base di uno studio planivolumetrico di dettaglio.

ART.36 - Zone C3

Valgono le stesse norme delle zone C2 con le seguenti variazioni:

Indice di fabbricabilità territoriale It 0.80 mc/mq

Numero di piani 2;

Altezza massima ml 7,50

Rapporto di copertura 30%

ART.37 - Zone D1 (Artigianali)

Tali zone sono destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali e industriali di modesta entità.

In esse possono essere installati laboratori di ricerca, uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi, autorimesse, centri commerciali, laboratori artigiani nonché costruzioni per le residenze dei titolari delle aziende e per il personale di custodia.

La superficie utile delle residenze di cui al comma precedente non può superare il 20% della superficie utile dell'unità produttiva di riferimento e può essere dislocata su due piani.

Sono vietati insediamenti pericolosi e/o nocivi.

Tale carattere di pericolosità e/o nocività deve essere dichiarata dal Sindaco sentito il parere dell'ufficiale sanitario e della commissione edilizia.

Le zone D1 possono essere oggetto sia di intervento diretto sia di intervento preventivo.

In caso di intervento diretto devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura non dev'essere maggiore del 45% della zona fondiaria;

b) Indice di visuale libera non inferiore ad uno;

c) Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 3mc/mq;

d) Le recinzioni dell'area operativa di ogni singolo edificio debbono risultare distaccate dal limite della sede stradale di almeno ml.5;

le fasce di rispetto corrispondenti a tale distacco, dovranno essere sistemati dai concessionari a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada salvo idonei varchi solo per autoveicoli, parte di dette fasce potranno avere idonea sistemazione superficiale al fine di consentire la manovra ed il parcheggio esterno degli autoveicoli;

e) dovranno essere previsti, all'interno dei lotti, spazi sufficienti per il parcheggio in misura, comunque, non inferiore del 10% dell'area coperta;

f) il distacco dai confini del lotto non dovrà essere minore di ml 6 mentre dalla recinzione sul fronte strada ml3 (tre);

sono escluse da tale limitazione eventuali guardiole di entrata nel caso non superino 30 mc fuori terra;

g) Nel caso di costruzioni destinate a residenza, dev'essere vincolata a verde privato o condominiale una superficie avente un'area non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di costruzione, deve inoltre essere vincolata a parcheggio di pertinenza delle residenze un'area non minore di 5 mq per ogni 100 mc di costruzione;

h) l'altezza massima degli edifici non può superare ml 8; fanno eccezione i camini, i erbatoi, e altre strutture di carattere particolare;

i) l'altezza della recinzione sul fronte strada quando essa sia opaca, non deve superare ml 1,30.

Nel caso di intervento preventivo, le prescrizioni contenute nel presente articolo ai punti d,f,h,i, in presenza di previsioni planovolumetriche, possono essere variate su parere conforme della commissione edilizia. Devono comunque essere rispettate oltre alle altre le seguenti prescrizioni:

1) La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 10% della superficie territoriale;

2) La superficie destinata a centri sociali, mense, ristoranti, bar, verde attrezzato, deve avere un'area non inferiore al 20% dell'area territoriale.

ART.38 - Zona D2

Sono zone destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità. Valgono le ammissioni previste per le zone D1 con esclusione delle residenze. Possono essere invece concessi anche centri commerciali a carattere stracomunale e uffici.

Nelle restanti aree l'utilizzazione dovrà avvenire mediante piani P.I.P. di iniziativa privata o pubblica.

Vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni:

1) Rapporto massimo di copertura 45%.

2) Lotto minimo mq 2000.

3) Altezza massima ml 8.

4) Numero di piani 2.

5) Indice di fabbricabilità territoriale 2,5 mc/mq.

6) Indice di visuale libera 1,00.

Spazi pubblici per attività collettive devono essere previsti nella misura minima del 10% della superficie territoriale oltre all'80% della superficie coperta;

Locali per uffici sono ammessi per una superficie pari al 10% della superficie coperta dell'unità produttiva di riferimento; essa può essere distribuita su due piani per un'altezza massima non superiore a ml 7;

I limiti di altezza indicati al punto 3 non si applicano per camini, serbatoi, e altre strutture particolari.

ART.39 - Zone E (agricole)

Le zone agricole comprendono quelle parti del territorio destinate prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura e alla realizzazione degli impianti annessi.

Su tali zone e' ammessa la realizzazione di costruzioni destinate a:

A) Residenza degli addetti all'agricoltura ed alle attivita' ad essa connesse.

B) Ricoveri per animali.

C) Fabbricati rustici, silos, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, serre fisse per colture intensive.

D) Costruzioni per la trasformazione, la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli propri dell'azienda, nonche' l'uso, la manutenzione e la custodia della macchine agricole.

Dette zone possono essere oggetto di intervento edilizio diretto e in ogni caso devono essere rispettati i seguenti limiti:

1) L'indice di fabbricabilita' fondiaria per i soli edifici a scopo residenziale e' pari a 0,03 mc/mq.

2) Le superfici coperte dagli edifici e dai complessi produttivi non possono superare il 10% della superficie fondiaria $Ut=0,10$.

3) Indice di fabbricabilita' territoriale relativo agli edifici ed ai complessi produttivi non superiore a 0,5 mc/mq.

4) L'altezza degli edifici residenziali non puo' superare ml 7,5.

5) L'indice di visuale libera non inferiore a 2.

6) La superficie destinata a parcheggi di pertinenza delle costruzioni a carattere residenziale devono avere un'area non inferiore a 5 mq per ogni 100 mc.

Le costruzioni esistenti nelle zone di cui al presente articolo possono essere oggetto esclusivamente di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, nonche' nel rispetto della normativa vigente, di ampliamento e sopraelevazione.

Le costruzioni destinate alla residenza possono essere ampliate nella misura massima del 20% della loro volumetria, quando tale ampliamento sia necessario ed indispensabile per dotarle dei servizi igienico sanitari.

Tutte le costruzioni in queste zone dovranno rispettare le distanze minime dalle strade imposte dal D.M. 1/4/68.

In genere ai fini del calcolo delle volumetrie ammesse o delle superfici realizzabili, non sono possibili accorpamenti di terreni non contigui ancorche' di proprieta' del richiedente.

A tale norma si puo' derogare solo in presenza di un piano di sviluppo aziendale dal quale risulti pienamente giustificata la dimensione dell'intervento edilizio proposto, nell'ambito di un'intervento produttivo piu' generale che riguarda tutta l'azienda.

Le costruzioni adibite a ricovero di animali consentite dalle presenti norme non possono essere ubicate a una distanza

inferiore a ml 50 dalle zone destinate dal P.R.G. a zone residenziali o turistiche.

Nel caso di destinazione agroturistica, i fabbricati esistenti destinati alla residenza possono essere ampliati fino ad un massimo del 40% del volume esistente, sempreche' la volumetria complessiva non superi il limite di 0,06 mc/mq.

ART.40 - Zone destinate alla viabilita'

Le zone destinate alla viabilita' comprendono le parti del territorio destinate alla viabilita' esistente e alla viabilita' prevista dal P.R.G.

Le strade principali e quelle a traffico elevato devono avere una larghezza minima di ml 7,50; ogni corsia deve avere una larghezza minima di ml 3,75.

All'interno del centro urbano, dette strade devono avere due marciapiedi di larghezza minima di ml 1,50 ciascuno. Gli accessi previsti dal P.R.G. devono distare almeno 100 ml da quelli esistenti ovvero da quelli indicati nelle planimetrie del P.R.G.

Le strade secondarie sono quelle destinate al collegamento tra i settori del Comune nonche' alla distribuzione capillare dei veicoli all'interno di ciascun settore. dette strade devono avere una larghezza minima di ml 6; devono altresì essere dotate su entrambi i lati di un marciapiedi di almeno ml 1,50. Sono ammessi accessi diretti dai lotti prospicienti alle strade.

ART.41 - Zone destinate a Standards

Sono gli spazi destinati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggio.

Esse si distinguono in:

- a) Aree destinate alla pubblica istruzione (asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo).
- b) Aree per attrezzature per interesse comune.
- c) Aree di sosta e parcheggi.
- d) Aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco e lo sport.

A) ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per le scuole dell'obbligo.

Le zone destinate all'istruzione si distinguono in:

- a) Zone destinate ad asilo nido e scuola materne;
- b) Zone destinate alla scuola dell'obbligo;

In tutte queste zone l'utilizzazione è riservata agli enti pubblici che operano per progetti unitari.

In ogni caso vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di visuale libera non inferiore a 1,00.
- 2) Il rapporto massimo di copertura non superiore al 25%.
- 3) L'altezza massima delle costruzioni non superiore a ml 8.
- 4) La superficie destinata a parcheggi di urbanizzazione primaria non inferiore al 10% della superficie territoriale.
- 5) I parcheggi di pertinenza delle costruzioni previsti dall'art. 41 sexies devono avere un'area di 5 mq ogni 100 mc di costruzione.

Gli indici sopra riportati devono intendersi puramente indicativi e possono essere variati sulla base di progetti esecutivi la cui approvazione è di competenza del Consiglio Comunale.

ART.42 - Aree per attrezzature di interesse comune

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate agli insediamenti per le attività sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e religiose, amministrative e altre.

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi interventi diretti.

Gli interventi debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) L'Indice di visuale libera non inferiore a 1,00.
- b) Il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 25% dell'area fondiaria.
- c) L'altezza massima delle costruzioni non deve di regola superare ml 11; altezze maggiori possono essere consentite in casi particolari su conforme parere della commissione edilizia.

ART.43 - Aree di sosta e parcheggio

Le zone destinate a spazi di sosta e parcheggio comprendono quelle parti del territorio vincolate al parcheggio e alla sosta dei veicoli.

Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

In tali zone è ammesso esclusivamente l'intervento urbanistico preventivo.

ART.44 - Aree da destinare a verde

Le zone da destinare a verde si distinguono in:

- a) Zone a verde attrezzato.
- b) Zone a verde di rispetto.
- c) Zone per impianti sportivi.

Le zone a verde attrezzato comprendono quelle parti di territorio destinate dallo strumento urbanistico generale a verde attrezzato.

In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde quali panchine, tavoli, piste ciclabili, e per il gioco dei bambini nonché piccoli chioschi per il ristoro.

In tali zone è ammesso solo l'intervento urbanistico preventivo nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,01.
- b) Indice di visuale libera non inferiore a 1,00.
- c) Rapporto massimo di copertura non superiore all'1% dell'area della superficie fondiaria.
- d) L'altezza massima delle costruzioni non deve superare ml 3,50 (H max 3,50).
- e) La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 15% dell'area territoriale.

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività sportive.

In dette zone sono ammesse soltanto opere inerenti l'esercizio dello sport; possono essere tollerati attrezzature per il ristoro (chioschi, bar, etc.).

Le zone destinate a verde di rispetto sono distinte in:

- 1) Zone di rispetto cimiteriale.
- 2) Zone di rispetto dell'abitato, della viabilità, idrogeologico, paesaggistico.

In tutte queste zone è vietata ogni attività edilizia ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti. È consentita l'attività agricola, la costruzione di opere idrauliche per la regimazione delle acque, di consolidamento, e d'irrigazione; è consentita altresì la

sistemazione di dette aree a parcheggi e/o a verde attrezzato evitando però ogni costruzione edilizia.

ART.45 - Zone F

Sono le zone destinate dal piano ad impianti di interesse generale.
L'utilizzazione avverrà esclusivamente per opera di enti pubblici. Valgono le norme di utilizzazione prescritte per le zone di interesse comune.

ZONE E1 (AGGLOMERATI RURALI ZONE PIANI)

Sono le zone comprese sulle tavole n. 17 e 18 non distinte da apposito retino.

In queste zone gli interventi devono tendere a:

- a) Tutelare l'uso agricolo del territorio;
- b) Riqualificare gli insediamenti esistenti mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) Favorire insediamenti a carattere agroturistico;
- d) Riqualificare il patrimonio edilizio esistente mediante recupero, ampliamento, ricostruzione, etc. tesi ad adeguare l'alloggio alle effettive esigenze del nucleo familiare.

L'attività edilizia in queste zone è regolata dalle seguenti norme:

A1) ABITAZIONI ESISTENTI

Le abitazioni esistenti possono essere oggetto di ristrutturazione, adeguamento statico e/o igienico, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, ampliamenti.

Nel caso di ricostruzione e ampliamenti, l'abitazione può essere ampliata fino a raggiungere uno standard massimo di 30 mq di superficie netta per ciascun componente il nucleo familiare; tale superficie può essere dislocata su due piani per una h max pari a ml 7,50.

A2) FABBRICATI RURALI

Edifici destinati alla residenza degli operatori agricoli.

Soggetti: possono ottenere la concessione per interventi di questo tipo solo operatori agricoli.

Si considerano operatori agricoli i soggetti il cui reddito proviene almeno per il 60% dallo svolgimento di attività agricola e/o forestale.

Spetterà alla Commissione Edilizia verificare l'esistenza di tali requisiti.

Localizzazioni:

Gli interventi in oggetto non possono essere concessi:

- su terreno con pendenza superiore al 35%;
- sulle pendici dissestate o presso movimenti franosi;
- su terreno boscato o di particolare pregio dal punto di vista produttivo.

In generale si dovrà tener conto della necessità che la sottrazione di terreno sia la meno dannosa possibile dal punto di

vista economico produttivo.

Edificazione realizzabile: in rapporto alle esigenze abitative del nucleo familiare in ragione di 30 mq/ab. da dislocare su uno o due piani.

Degli elaborati di progetto deve far parte un piano di ristrutturazione aziendale dal quale risulti la necessita' dell'intervento proposto.

Per ampliamenti vale quanto detto per gli edifici civili.

La distanza dai cigli stradali 7,5 ml o allineamenti esistenti.

A3) EDIFICI PRODUTTIVI.

Valgono le ammissioni e le norme delle zone E normali con le seguenti variazioni:

I) Le superfici coperte dagli edifici e dai complessi produttivi non possono superare l'8% della superficie fondiaria.

II) Indice di fabbricabilita' territoriale 0,5 mc/mq.

III) Indice di visuale libera 2.

IV) H max ml 8.

V) Numero di piani: 1.

VI) Distanza dai cigli stradali ml 10.

Per edifici particolari l'altezza massima sara' determinata di volta in volta, sentito il parere della Commissione Edilizia.

A4) FABBRICATI DESTINATI ALL'ALLOGGIO TURISMO.

Sono edifici nuovi o ristrutturati o restaurati o ricostruiti connessi con l'azienda agricola, ma destinati alla residenza stagionale di persone diverse dall'operatore agricolo. Soggetti: possono ottenere concessioni per interventi di questo tipo solo gli operatori agricoli.

Oltre a quanto previsto per le abitazioni rurali si dovra' tenere conto di quanto segue:

-- Gli interventi all'oggetto dovranno essere collocati all'interno dell'area cortiliva della azienda di riferimento e comunque entro una fascia di 30 ml intorno agli edifici costituenti il nucleo aziendale (ferme restando le distanze minime previste dal R.E.).

Dall'obbligo di tale localizzazione si potra' derogare, seppure nella misura strettamente necessaria, solo quando sia dimostrata l'impossibilita' di trovare una collocazione idonea per l'intervento a causa delle condizioni geomorfologiche del terreno.

-- Il lotto di terreno asservito per gli interventi deve

essere non superiore a mq 500.

-- Gli insediamenti agrituristici possono essere collocati solo accanto a quei centri aziendali che risultano essere collegati ai servizi pubblici tale da rendere realistica la previsione di residenti stagionali.

L'entità dell'intervento così come la sua opportunità devono essere valutati in rapporto alla dimensione economica della azienda. La consistenza dell'intervento in ogni caso non può superare mq 80 di superficie utile complessiva.

A5) EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati all'abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati all'abitazione; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza di ml 3; siano posti ad una distanza non inferiore a ml 15 dalla pubblica via.

2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

3. Le stalle e le scuderie devono avere un'altezza non minore di m 3 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di, almeno mc 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc 15 per capo; il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito di necessari scolli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie e abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

4. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n. 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

A6) LETAMAI E SERRE DI CULTURA.

1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

3. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

4. L'AC, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

5. L'installazione di serre di coltura è consentita a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm 90.

A7) FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA.

1. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, e' prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed e' pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa dev'essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e dev'essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse dev'essere preventivamente autorizzata dall'AC, che ne approvera l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).

L'AC ha la facolta' di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

2. Le fosse settiche debbono essere costruite sempre su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno m.10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

3. Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacita' di almeno mc.2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacita' di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacita' globale di dette fosse non puo' essere inferiore a mc.3 e dev'essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

4. Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm.2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico dev'essere munito di un tubo di aereazione di diametro non inferiore a cm.10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono pero' sottostare alle stesse norme per quelle costruite sul posto, e cio' anche se non brevettate.

5. Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:


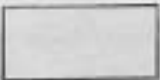
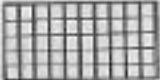





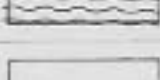
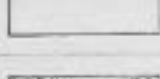
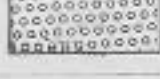
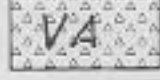

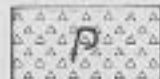
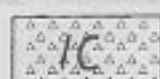

- Una superficie non inferiore a mq. 0,60;
- Un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta o impermeabilizzato da uno spazio di almeno cm.20 riempito con terriccio.

6. Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondita' di almeno 40 cm. dalla superficie del suolo, purché il terreno abbia abbastanza capacita' di assorbimento.

7. La costruzione di pozzi neri e' consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilita' di impianti depuratori, dei tipi sopra indicati. I pozzi neri, laddove ammessi, debbono avere un tubo di aereazione di diametro non inferiore a cm.10, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di sfioratore. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente RE sara' provveduto con ingiunzione dell'AC.

L'AC tuttavia si riserva la facolta' di fare esaminare lo stato di pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilita' solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

ZONE OMogenee			E
ZONA	INDICAZIONE GRAFICA	TIPO	Indice di fabbric. fondiaria If=mc/m
A		CENTRO STORICO-ZONA DEGRADATA	L'edificazi In assenz
B ₁		ZONA DI RISTRUTTURAZIONE	3
B ₂		ZONA DI COMPLETAMENTO	2
C ₁		ZONA DI ESPANSIONE (P.E.E.P.)	-
C ₂		ESPANSIONE SEMINTENSIVA	-
C ₃		ESPANSIONE ESTENSIVA	-
D ₁		ZONA ARTIGIANALE	VEDI
D ₂		PICCOLE INDUSTRIE	-
E		ZONE AGRICOLE	-
F		INTERESSE GENERALE	VEDI
Va		VERDE ATTREZZATO	-
S		AREE SCOLASTICHE	-
P		PARCHEGGI	-
Ic		INTERESSE COMUNE	-
Vr		VERDE DI RISPETTO	NON CO
Vc		RISPETTO CIMITERIALE	C.S.

IFICABILITA' ALTEZZE MAX DISTANZE DEI

Indice di Fabbrie Territ.le	Rapporto di copertura	Standards per insed. Residenz.li	H MAX	PIANI N.	Dai cigli stradali	dagli assi stradali	Dai c Prop
It=mc/mq	mq/mq	mq/ab					

avverra' in base alle norme del piano di recupero da redigersi a norma dell'art. 11
valgono le norme relative alla zona B1

-	Esistente 60%	18	10,50 *	Esistente 0 3	Esistente 0 3	Esistente	5
-	40%	18	12	3	5	10	5
1,50	35%	18	12,5	4	5	10	5
1,2	35%	18	11	3	5	10	5
0,80	30%	18	7,50	2	5	10	5

LABORATO Norme Tecniche Di Attuazioe

-	C.S.	-	-	-	-	-	-
0,03	VEDI N.T.A.	6	7,50 *	-	-	-	-

LABORATO : Norme Tecniche di Attuazione

C.S.	-	C.S.	-	-	-	-	-
C.S.	-	C.S.	-	-	-	-	-
C.S.	-	C.S.	-	-	-	-	-
C.S.	-	C.S.	-	-	-	-	-

NTTA ALCUNA FORMA DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA

		C.S.	-	-	-	-	-
--	--	------	---	---	---	---	---

FABBRICATI

confini
li
rieta'

Tra
Fabbricati

Indice di
Visuale
Libera

DESTINAZIONE EDILIZIA

27 della legge 457/78.

Abitazioni, studi professionali o commerciali, locali pubblici, autorimesse, alberghi, piccoli depositi commerciali, attività artigianali non moleste, pubbliche etc. Inibite attività nocive e/o moleste.

* Esistente
o 10ml

0,50

C.S.

* 10ml

0,50

C.S.

* 10ml

0,50

ZONE DESTINATE ALLA EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

10ml

0,50

Ammissioni ed esclusioni come nelle zone 'B'

10ml

0,50

Come nelle zone precedenti. Ammesse inoltre attrezzature turistiche, imprenditoriali o familiari.

—

—

Zone artigianali. Laboratori di ricerca, uffici e mostre, magazzini, se centri commerciali a carattere sovramunicipale, laboratori artigianali precisati nelle N.T.A.

—

—

Tutte le ammissioni delle zone artigianali con in più insediamenti industriali che non abbiano carattere di nocività.

—

—

Sono consentite case coloniche per i coltivatori e per gli agricoltori. Agricoltura, impianti produttivi legati alla attività agricola.

—

—

Impianti sportivi a carattere sociale, e in genere di pubblica utilità comunale o comprensoriale.

—

—

Attrezzature a carattere sportivo-ricreativo.

—

—

Attrezzature scolastiche e annessi.

—

—

Edifici per attività sociali, religiose, culturali amministrative.

—

—

—

—