

COMUNE DI ALBAGIARA

PROVINCIA DI ORISTANO

Piano Urbanistico Comunale P.U.C.

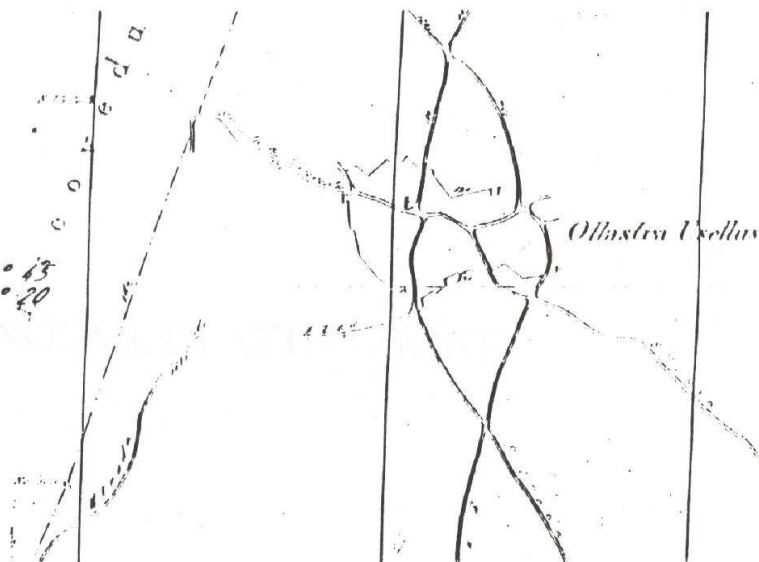
DATA
APRILE 1995

SCALA

REFERIMENTI
L. 22.12.1989 n° 43
L. 01.07.1991 n° 20

ALLEGATO

B



LA PROGRAMMAZIONE
Nuovo Assetto Del Territorio

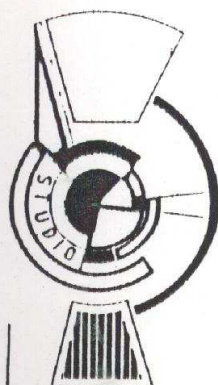
NORME DI ATTUAZIONE

A. PROGETTISTA

Dr. Ing. GIANLUIGI BECCIU

A. SINDACO

PAOLETTO SERRA



COMUNE DI ALBAGIARA

PROVINCIA DI ORISTANO

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

| | |
|--|---------|
| ART. 01 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE | PAG. 07 |
| ART. 02 - APPLICAZIONE DEL P.U.C. | PAG. 09 |
| ART. 03 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA | PAG. 09 |
| ART. 04 - FACOLTA' DI DEROGA | PAG. 09 |
| ART. 05 - REQUISITI IGIENICO – EDILIZI | PAG. 10 |
| ART. 06 - REQUISITI DI SICUREZZA | PAG. 10 |
| ART. 07 - REQUISITI SANITARI | PAG. 10 |
| ART. 08 - REQUISITI AMBIENTALI E PAESISTICI | PAG. 10 |

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

| | |
|--|---------|
| ART. 09 - PARAMETRI URBANISTICI (c.f.r. R.E. CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI) | PAG. 12 |
| ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI (c.f.r. R.E. CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI) | PAG. 13 |
| ART. 11 - DISTANZE (c.f.r. R.E. CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI) | PAG. 15 |
| ART. 12 - NUMERO DEI PIANI (N) | PAG. 17 |
| ART. 13 - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (Lm) | PAG. 17 |
| ART. 14 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI | PAG. 17 |
| ART. 15 - INDICE DI PIANTUMAZIONE (n/Ha) | PAG. 17 |

CAPO III - ATTUAZIONE DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE - STRUMENTI

| | |
|--|---------|
| ART. 16 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI | PAG. 23 |
| ART. 17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. | PAG. 23 |
| ART. 18 - INTERVENTO PREVENTIVO | PAG. 23 |
| ART. 19 - INTERVENTO DIRETTO | PAG. 24 |

CAPO IV - MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

| | |
|---|---------|
| ART. 20 - P.P.E - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE | PAG. 26 |
| ART. 21 - ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI | PAG. 26 |
| ART. 22 - P.P.R. - PIANI DI RECUPERO EDILIZIO ED/OD URBANISTICO | PAG. 26 |
| ART. 23 - P.L.C. - PIANI DI LOTIZZAZIONE CONVENZIONATA | PAG. 27 |
| ART. 24 - LA CONVENZIONE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA | PAG. 28 |

CAPO V - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

| | |
|--|---------|
| ART. 25 - CONCESSIONE AD EDIFICARE | PAG. 31 |
| ART. 26 - CONVENZIONE PER L'EDILIZIA ABITATIVA | PAG. 32 |
| ART. 27 - TERMINI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE | PAG. 32 |
| ART. 28 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI | PAG. 33 |
| ART. 29 - LICENZA D'USO | PAG. 33 |

CAPO VI - URBANIZZAZIONI

| | |
|---|---------|
| ART. 30 - OPERE DI URBANIZZAZIONE | PAG. 36 |
| ART. 31 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE | PAG. 36 |

CAPO VII - NORME GENERALI E SPECIALI

| | |
|--|---------|
| ART. 32 - DESTINAZIONI D'USO | PAG. 39 |
| ART. 33 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO | PAG. 39 |
| ART. 34 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE | PAG. 40 |
| ART. 35 - AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIZZAZIONE | PAG. 41 |
| ART. 36 - CAVE | PAG. 42 |
| ART. 37 - REGIME AUTORIZZATORIO EX L. 1497/39 | PAG. 42 |
| ART. 38 - STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE | PAG. 43 |
| ART. 39 - PROCEDURE ISTRUTTORIE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO - AMBIENTALE | PAG. 44 |

CAPO VIII - CATEGORIE EDILIZIE OPERATIVE

| | |
|-------------------------------|---------|
| ART. 40 - CATEGORIE OPERATIVE | PAG. 46 |
|-------------------------------|---------|

CAPO IX - COMPARAZIONE TRA AREALI SOVRAPPOSIZIONI - NORMATIVE

| | |
|--|---------|
| ART. 41 - NORME LEGISLATIVE | PAG. 48 |
| ART. 42 - INTERCONNESSIONI FRA LE AREE DI P.T.P. E LE ZONE D'INTERESSE NATURALISTICO | PAG. 48 |

CAPO X - AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA PER P.T.P.

| | |
|---|---------|
| ART. 43 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TUTELA | PAG. 51 |
| ART. 44 - PREESISTENTI ATTIVITA' PRODUTTIVE | PAG. 57 |

CAPO XI - PREVISIONI DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE - DIVISIONE IN ZONE

| | |
|---|---------|
| ART. 45 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE | PAG. 59 |
| ART. 46 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE GENERALE | PAG. 59 |
| ART. 47 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO | PAG. 59 |

CAPO XII - ZONE RESIDENZIALI

| | |
|---|---------|
| ART. 48 - ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO | PAG. 62 |
| ART. 49 - ZONA OMOGENEA "B" - DI COMPLETAMENTO | PAG. 64 |
| ART. 50 - ZONA OMOGENEA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE | PAG. 67 |

CAPO XIII - ZONE PRODUTTIVE

| | |
|--|---------|
| ART. 51 - ZONA OMOGENEA "D" - ARTIGIANALE E COMMERCIALE | PAG. 70 |
| ART. 52 - ZONA OMOGENEA "E" - AGRICOLA - CARATTERI GENERALI | PAG. 72 |
| ART. 53 - SOTTOZONA OMOGENEA "E2" | PAG. 73 |
| ART. 54 - SOTTOZONA OMOGENEA "E3" | PAG. 76 |
| ART. 55 - PRESCRIZIONI COMUNI PER LE SOTTOZONE "E2" ED "E3" AGRITURISMO - PUNTI DI RISTORO | PAG. 78 |
| ART. 56 - SOTTOZONA OMOGENEA "E5" | PAG. 80 |

CAPO XIV - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNALE

| | |
|---|---------|
| ART. 57 - ZONA OMOGENEA "G" - SERVIZI GENERALI D'INTERESSE GENERALE | PAG. 82 |
| ART. 58 - ZONA OMOGENEA "H" – SALVAGUARDIA | PAG. 82 |
| ART. 59 - SOTTOZONA OMOGENEA "H1" - AREALI DI RISPETTO VIARIO | PAG. 83 |
| ART. 60 - SOTTOZONA OMOGENEA "H2" - AREALI DI RISPETTO CIMITERIALE | PAG. 83 |
| ART. 61 - SOTTOZONA OMOGENEA "H3" - AREALI DI RISPETTO ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE | PAG. 83 |
| ART. 62 - SOTTOZONA OMOGENEA "H4" - AREALI DI RISPETTO STORICO-AMBIENTALE | PAG. 84 |

CAPO XV - SPAZI PUBBLICI URBANI

| | |
|---|---------|
| ART. 63 - ZONA OMOGENEA "S" - SPAZI PUBBLICI | PAG. 86 |
| ART. 64 - SOTTOZONA OMOGENEA "S1" - AREE PER L'ISTRUZIONE | PAG. 86 |
| ART. 65 - SOTTOZONA OMOGENEA "S2" - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE | PAG. 86 |
| ART. 66 - SOTTOZONA OMOGENEA "S3" - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT | PAG. 86 |
| ART. 67 - SOTTOZONA OMOGENEA "S4" - AREE PER PARCHEGGI | PAG. 88 |

CAPO XVI - NORME TRANSITORIE FINALI

| | |
|---|---------|
| ART. 68 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO – EDILIZIA | PAG. 90 |
|---|---------|

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 01 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale (da qui in poi indicato con la sola sigla P.U.C.) disciplina l'assetto urbanistico del territorio Comunale di Albaiara, in conformità alle indicazioni ed alle prescrizioni delle presenti Norme, del Regolamento Edilizio allegato (da qui in poi indicato con la sigla R.E.), alle cartografie ed alle Norme Generali di cui alla L.Naz. n° 1150 del 17.08.1942 e relative modificazioni ed integrazioni, alla L.Naz. n° 10 del 28.01.1977, alla L.R. n° 45 del 22.12.1989, alla L.R. n° 20 del 01.07.1991, alla C.R. n° 6/U del 25.10.1990 ed al D.A.EE.LL. n° 2266/U del 20.12.1983.

Sono elementi costitutivi del P.U.C. gli elaborati qui di seguito :

1 = ANALISI DELLO STATO DI FATTO

TEMATISMI - SCALA 1 : 10.000

GRAFICI:

- 1_T - GEOLOGIA E MORFOLOGIA
- 2_T - ACCLIVITA'
- 3_T - IDROGEOLOGIA
- 4_T - USO REALE DEL SUOLO
- 5_T - SUSCETTIVITA' D'USO DEI SUOLI
- 6_T - VOCAZIONE ALLA STABILITA' DEI VERSANTI
- 7_T - SUSCETTIVITA' D'USO DEI SUOLI - CAPACITA'
- 8_T - VEGETAZIONE
- 9_T - ARCHEOLOGIA

ALLEGATI:

- N°1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLO STATO DEI SUOLI
- N°2 - RELAZIONE TECNICO-GEOLOGICA
- N°3 - RELAZIONE AGRONOMICA
- N°4 - RELAZIONE STORICO-ARCHEOLOGICA

2 = ANALISI DELLO STATO DI FATTO

SISTEMI INFRASTRUTTURALI, COMPARAZIONE P.T.P., CATASTALE, URBANISTICO

A - SISTEMI INFRASTRUTTURALI (CODICE S.I.)

GRAFICI:

| | |
|--|-------------------|
| TAV. N° 1 S.I. - VIABILITA' DEL TERRITORIO | - SCALA 1 :10.000 |
| TAV. N° 2 S.I. - SOTTOSERVIZI : DISTRIBUZIONE IDRICA | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 3 S.I. - SOTTOSERVIZI : ACQUE NERE | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 4 S.I. - SOTTOSERVIZI : ACQUE BIANCHE | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 5 S.I. - SOTTOSERVIZI : ILLUMINAZIONE PUBBLICA | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 6 S.I. - PIANO DELLA CIRCOLAZIONE 1 | - SCALA 1 : 500 |
| TAV. N° 7 S.I. - PIANO DELLA CIRCOLAZIONE 2 | - SCALA 1 : 500 |
| TAV. N° 8 S.I. - RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI : CONFERIMENTI | - SCALA 1 :10.000 |
| TAV. N° 9 S.I. - TOPONOMASTICA E SERVIZI COLLETTIVI | - SCALA 1 : 1.000 |

B - COMPARAZIONE P.T.P. N° 12 (CODICE P.T.P.)

| | |
|--|--------------------|
| TAV. N° 1 P.T.P. - SCENARI PAESAGGISTICI P.T.P. 12 | - SCALA 1 : 10.000 |
| TAV. N° 2 P.T.P. - AMBITI SPAZIALI DI TUTELA P.T.P. 12 | - SCALA 1 : 10.000 |
| TAV. N° 3 P.T.P. - ZONE OMOGENEE | - SCALA 1 : 10.000 |

C - CATASTALE (CODICE C.)

| | |
|--|-------------------|
| TAV. N° 1 C. - CATASTALE URBANO ALL. A | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 2 C. - CATASTALE TERRITORIALE | - SCALA 1 : 4.000 |
| TAV. N° 3 C. - STORICITA' DELL'INSEDIAMENTO – COMPARAZIONE | - SCALA 1 : 1.000 |

D - URBANISTICA (CODICE U.)

| | |
|--|-----------------|
| TAV. N° 1 U. - CENTRO STORICO ZONA OMOGENEA "A" | - SCALA 1 : 200 |
| TAV. N° 2 U. - VOLUMETRIE RESIDENZIALI DENSITA' | - SCALA 1 : 500 |
| TAV. N° 3 U. - VOLUMETRIE RESIDENZIALI DENSITA' | - SCALA 1 : 500 |
| TAV. N° 4 U. - ESPANSIONE RESIDENZIALE : P.E.E.P. | - SCALA 1 : 500 |
| TAV. N° 5 U. - COMMERCIALE - ARTIGIANALE : P.I.P. | - SCALA 1 : 500 |

3 = LA PROGRAMMAZIONE

A - SISTEMI INFRASTRUTTURALI (CODICE S.I.)

GRAFICI :

| | |
|---|--------------------|
| TAV. N° 1 S.I. - VIABILITA' DEL TERRITORIO | - SCALA 1 : 10.000 |
| TAV. N° 2 S.I. - SOTTOSERVIZI : DISTRIBUZIONE IDRICA | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 3 S.I. - SOTTOSERVIZI : ACQUE NERE | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 4 S.I. - SOTTOSERVIZI : ACQUE BIANCHE | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 5 S.I. - SOTTOSERVIZI : ILLUMINAZIONE PUBBLICA | - SCALA 1 : 1.000 |
| TAV. N° 6 S.I. - RIFIUTI LIQUIDI E SOLIDI - CONFERIMENT | - SCALA 1 : 10.000 |

B - NUOVO ASSETTO DEL TERRITORIO (CODICE N.A.T.)

GRAFICI:

| | |
|---|--------------------|
| 1 N.A.T. - ZONE OMOGENEE SUL TERRITORIO - COMPARAZIONE P.T.P. | - SCALA 1 : 10.000 |
| 2 N.A.T. - DESTINAZIONI DI ZONA EXTRAURBANO : "E" AGRICOLA | - SCALA 1 : 10.000 |
| 3 N.A.T. - DESTINAZIONI DI ZONA EXTRAURBANO : "H" SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICO - MONUMENTALE - AMBIENTALE | - SCALA 1 : 10.000 |
| 4 N.A.T. - DESTINAZIONI DI ZONA EXTRAURBANO : "D" COMMERCIALE ARTIGIANALE | - SCALA 1 : 2.000 |

5 N.A.T. - ZONA OMOGENEA "D" COMMERCIALE - ARTIGIANALE :
SPE - SPECIFICHE CATASTALI - SCALA 1 : 2.000

6 N.A.T. - DESTINAZIONI DI ZONA : URBANO - SCALA 1 : 1.000

ALLEGATI:

A – RELAZIONE

B - NORME DI ATTUAZIONE

C - REGOLAMENTO EDILIZIO

C - ZONA OMOGENEA "D" COMMERCIALE - ARTIGIANALE

VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

GRAFICI:

7 N.A.T. PLANO VOLUMETRICO - SCALA 1 : 1.000

7a N.A.T. RILIEVO AEREO LOCALIZZATO - SCALA 1 : 1.000

7b N.A.T. IPOTESI VOLUMETRICA PARZIALE D'INSEDIAMENTO - VISTA ASSONOMETRICA

8 N.A.T. RILIEVO AEREO TERRITORIALE CON DESTINAZIONI DI ZONA - SCALA AEREA

ALLEGATI : 5 V.I.A. - LISTA DI CONTROLLO IN FORMA DI QUESITI

ART. 02 - APPLICAZIONE DEL P.U.C.

Gli immobili che a far data dall'adozione del P.U.C. siano in contrasto con le disposizioni in esso riportate potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvi.

ART. 03 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 1 - Ogni attività che configuri trasformazione urbanistica ed/od edilizia del territorio comunale, così come prevista dal P.U.C., partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a Concessione rilasciata nelle forme di cui al successivo Art. 25 delle presenti e nei modi di cui al comma 2 lettera f) dell'Art. 6 L. 15.05.1997 n° 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo".
- 2 - Le sole previsioni del P.U.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere d'urbanizzazione primaria indicate al punto 3 nel successivo Art. 09 a meno che i richiedenti la trasformazione non s'impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese o comunque secondo le prescrizioni imposte dalla relativa alla specificità della zona invasa.

ART. 04 - FACOLTA' DI DEROGA

Il Dirigente del Servizio, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare Concessione previa autorizzazione della Giunta Municipale (da qui in poi indicata con la sigla G.M.) in conformità al combinato

disposto di cui alla L. 21.12.1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla 08.06.1990 n° 142 in deroga alle Norme del R.E. e del vigente strumento urbanistico in quanto : " Se è consentito che il regolamento comunale contenga una clausola espressa, con cui sia preveduta per l'Autorità amministrativa Locale la facoltà di accordare, in taluni casi specifici, deroghe alla disciplina generale dettata dal Regolamento stesso, l'esercizio di tale facoltà si concreta, in tale ipotesi, in un provvedimento discrezionale dell'Amministrazione, insindacabile nel merito dal magistrato ordinario" (Cass. Sez. Un. 02.02.1957, n° 394 in Riv.Giur. Ed. 1958, I, 17).

ART. 05 - REQUISITI IGIENICO - EDILIZI

Le caratteristiche igienico-sanitarie e le altezze minime dei locali di abitazione dovranno essere in linea generale conformi a quanto disposto dal D.M. 05.07.1975 (G.U. 18.07.1975 n° 190) e successive modificazioni ed integrazioni così come in R.E. allegato.

ART. 06 - REQUISITI DI SICUREZZA

Le caratteristiche di sicurezza nei locali di abitazione e di lavoro dovranno essere conformi a quanto disposto dal : D. L.vo 19.09.1994 n° 626; D. L.vo 19.12.1958 n° 758; D. L.vo 14.08.1996 n° 494 e Circ. 18.03.1997 n° 41; L. Naz. 05.03.1990 n° 46 e D.P.R. 06.12.1991 n° 447; L. Naz. 26.07.1965 n° 966 e D.P.R. 29.07.1982 n° 577; L. Naz. 09.01.1989 n° 13 e D. Min. LL.PP. 14.06.1989 n° 236; D. L.vo 30.04.1992 n° 285 e D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

ART. 07 - REQUISITI SANITARI

Le caratteristiche sanitarie del suolo e dell'abitato dovranno essere conformi a quanto disposto dal D.M. 05.07.1975 (G.U. 18.07.1975 n° 190) e dal R.D. 27.07.1934, n° 1265 e successivi aggiornamenti.

ART. 08 - REQUISITI AMBIENTALI E PAESISTICI

Le caratteristiche ambientali e paesistiche del suolo e dell'abitato dovranno essere conformi a quanto disposto dalla L.Naz. 01.06.1939 n° 1089, dalla L.Naz. 29.06.1939 n° 1497, dal R.D. 03.06.1940 n° 1357, dalla L.Naz. 20.03.1941 n° 366, dal R.D. 16.03.1942 n° 262, dalla L.R. 22.12.1989 n° 45, dalla 01.06.1991 n° 20 dalla L.R. 07.06.1989 n° 30 e dalla L.R. 30.08.1991 n° 32.

CAPO II

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 09 - PARAMETRI URBANISTICI (c.f.r. R.E. CAPO I° DISPOSIZIONI GENERALI)

1 - St = Superficie territoriale:

un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.U.C. si attua a mezzo d'intervento preventivo (così come in Capo III e IV).

E' comprensiva delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, generalmente non indicate nelle planimetrie, e che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.U.C. ed al lordo delle strade eventualmente previste all'interno dell'area od in essa esistenti.

2 - Sf = Superficie fondiaria :

un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.U.C. si attua a mezzo d'intervento diretto (così in Capo III e V), successivo o no all'intervento preventivo.

E' praticamente la superficie risultante sottraendo a quella territoriale, così come precedentemente descritta, la nuova viabilità di piano e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

La Sf comprende le superfici indicate appresso:

- a - superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
- b - superfici destinate a verde privato ed ad attrezzature private;
- c - superfici costruibili od occupate dal volume già esistente.

3 - Sp = Superficie per opere di urbanizzazione primaria :

comprende le aree destinate alle seguenti opere :

- a - strade a servizio degli insediamenti;
- b - strade pedonali;
- c - spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d - rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica;
- e - pubblica illuminazione;
- f - spazi per il verde pubblico attrezzato.

4 - Ss = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria :

comprende le aree destinate alle seguenti opere :

- a - scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - attrezzature collettive civiche (amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, commerciali, ecc.);
- d - attrezzature collettive religiose;
- e - aree verdi di quartiere;

f - spazi per il verde sportivo ed impianti relativi.

5 - I_t = Indice di fabbricabilità territoriale: il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale S_t .

6 - I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria: il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria S_f .

7 - Applicazione degli Indici urbanistici: l'Indice di fabbricabilità territoriale si applica in caso d'Intervento Preventivo; l'indice di fabbricabilità fondiaria si applica in caso d'Intervento Diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

8 - S_m = Superficie minima del lotto: s'intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un Intervento Edilizio Diretto o nel caso d'intervento urbanistico attuativo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

9 - Indice di piantumazione (n/ha) :
il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con eventuale specificazione delle specie arboree.

ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI (c.f.r. R.E. CAPO I° DISPOSIZIONI GENERALI)

1 - S_{ul} = Superficie utile lorda:

è la somma di tutte le superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti i muri; sono esclusi i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, i balconi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, le autorimesse e cantine con relative scale d'accesso (purché non emergano rispetto al piano del terreno sul prospetto a monte più di m 1.45, misurati all'intradosso del solaio).

2 - S_c = Superficie coperta:

è la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di perimetro maggiore del fabbricato, con esclusione delle pensiline e balconi aperti, scale esterne, porticati liberi e simili, purché la minima dimensione perpendicolare al fronte d'origine non ecceda m. 1.30.

3 - R_c = Rapporto di copertura :

è il rapporto tra la Superficie coperta S_c e la Superficie fondiaria S_f .

4 - H = Altezza del fabbricato:

è misurata dal piano naturale di campagna o da quello risultante dalla definitiva sistemazione del terreno circostante con quota specificatamente concordata con la P.A. o dal piano stradale fino alla linea di gronda del tetto (intersezione del piano verticale esterno, contenente il paramento murario, ed il piano orizzontale od inclinato della copertura intradosso).

L'altezza sarà misurata nel punto mediano della facciata, e va verificata per ogni porzione di fabbricato a cui proiezione sul terreno sia inscritta in un quadrato di lato pari a m. 12.00, a partire dalle zone a quota più bassa.

Le altezze massime previste nelle presenti Norme sono da intendersi riferite al prospetto a monte delle costruzioni stesse.

Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, purché contenuti nel limite massimo del 20% del volume totale.

5 - V = Volume del fabbricato :

per il computo dei volumi edificabili si assume come altezza segmento verticale che ha per estremi:

- a - il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla P.A., in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b - il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.
L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume (e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, ovvero secondo i criteri stabiliti al punto 18 "Hf") dell'Art. 3 del R.E., ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici);
- c - se il tetto, a capanna od a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, ha pendenza inferiore al 35% e le falde differiscono meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore, non si tiene conto del volume del tetto.
Per tetto sfalsato o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio sempreché le falde differiscano meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore.
Il parapetto delle coperture a terrazzo, pur non concorrendo alla determinazione dell'altezza, non dovrà superare l'altezza di cm. 100;
- d - se il tetto ha pendenza superiore al 35% od ha una falda unica o le falde, sfalsate o non, differiscono più di 1/5 della lunghezza della falda maggiore, al volume computato come in precedenti lettere a), b) e c) va aggiunto il volume reale chiuso dalle falde o quello previsto al di sopra dell'ultimo solaio a meno che non si tratti di volumi tecnici;
- e - i vani dei piani seminterrati non partecipano al computo dei volumi se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages o simili.
Nel caso che i seminterrati siano adibiti ad abitazione, attività artigianali o commerciali o simili, partecipano al computo dei volumi solo per la parte fuori terra.
Il piano seminterrato non può comunque superare un'altezza interpiano di m. 4.00.
Per le nuove costruzioni in tutte le zone è consentita la costruzione di piani seminterrati la cui estensione planimetrica può eccedere sia per dimensioni, sia per forma, quella del fabbricato fuori terra, purché venga rispettato, comunque, il rapporto di cui al punto 3 del presente Articolo relativo alla zona;
- f - i volumi porticati o logge, dislocati sui terrazzi, (noti con il termine di verande), e di norma adibiti a bucatoi, stenditoi, locali di sgombero ecc., non sono da considerarsi volumi tecnici.
Tuttavia gli stessi, fino ad un massimo del 20% della Superficie coperta Sc non concorrono al computo dei volumi di cui in premessa.
Eventuali eccedenze sono da computarsi a tutti gli effetti.
Tali locali per essere classificati verande devono avere almeno un lato aperto che non potrà mai essere chiuso con strutture neppure provvisorie quali vetrate ecc..
Nel caso di chiusura del lato aperto esse perderanno le caratteristiche di verande con tutte le conseguenze volumiche che da ciò derivano.
- g - per quanto non espressamente richiamato valgono le norme del D.P.R.G. 01.08.1977 n° 9743-271 e della Circolare Assessore EE.LL. Finanze Urbanistica n° 2/A 20.03.1978 modificate ed integrate dal Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze Urbanistica 20.12.1983 n° 2266/U e dalla Circolare Regionale EE.LL. 10.05.1984 n° 1/84.

A) Edifici residenziali

6 - Sua = Superficie utile abitabile (mq) :

per "Superficie utile abitabile" s'intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Sono compresi gli spazi per armadi a muro.

7 - Snr = Superficie non residenziale (mq) :

per "Superficie non residenziale" s'intende la superficie al netto di quanto previsto per la Superficie utile abitabile destinata a servizi ed accessori compresi nell'elenco di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 2 D.M. 10.05.1977.

Sono da annoverare tra le citate superfici anche i piani "pilotis" non pubblici o di uso pubblico e gli eventuali lastrici solari praticabili.

8 - StcA = Superficie totale complessiva (mq) :

per "Superficie totale complessiva" s'intende la somma della superficie utile abitabile (Sua) e della Superficie non residenziale (Snr) valutata quest'ultima al 60%.

B) Edifici destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali

9 - Sn = Superficie netta (mq) :

per "Superficie netta" s'intende la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la Superficie utile abitabile, destinati allo svolgimento dell'attività specifica.

Sono da annoverare tra le citate superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività ed ad essa strettamente connessi quali ad es. servizi igienici, i servizi di cucina, le celle frigo, i locali di stoccaggio dei ristoranti e degli alberghi, i depositi nelle attività commerciali all'ingrosso.

10 - Sa = Superficie per accessori (mq) :

per "Superficie per accessori" s'intende la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri, cantine, garages e simili, nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

11 - StcB = Superficie totale complessiva (mq) :

per "Superficie totale complessiva" s'intende la somma della Superficie netta (Sn) e della Superficie per accessori (Sa) valutata quest'ultima al 60%.

ART. 11 - DISTANZE (c.f.r. R.E. CAPO I° DISPOSIZIONI GENERALI)

- 1 Nelle zone con tessuto urbano già definito le distanze minime tra fabbricati (Df) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.
- 2 Nelle altre zone è prescritta la distanza minima tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8.00; tale norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.
La prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti o parte di pareti non finestrate non si applica.
- 3 La distanza (D) minima dai confini del lotto, nel caso che non si costruisca in aderenza, o dall'asse stradale è di m. 4.00.
S'intende come distanza dai confini del lotto o dall'asse stradale la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con l'esclusione di balconi, scale esterne ed aggetti in genere ed il confinamento o l'asse stradale.
Tali balconi, scale esterne ed aggetti in genere non devono superare m. 1.30, in modo che la distanza dai confini non sia mai inferiore a m. 2.70.
Sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o stradale nel rispetto degli allineamenti con le preesistenze contermini.

- 4 Nel caso che nelle proprietà limitrofe esistano costruzioni non in aderenza di altezza tale da non consentire il rispetto delle distanze di cui al precedente punto 1, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo di m. 4.00.
- 5 Nelle zone inedificate esistenti, o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano su un fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20.00, nel caso d'impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, la Pubblica Amministrazione (da qui in poi indicata con la sigla P.A.) può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- 6 Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle Zone omogenee "A" e "B", è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
Sono, altresì, ammesse distanze inferiori, nel caso d'interventi preventivi con previsione volumetrica.
- 7 Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza tra i fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona.
Le prescrizioni di cui alle presenti Norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati in conformità a diversa normativa non più attuale.
- 8 La P.A. non rilascerà Concessioni Edilizie per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti, sia su spazi pubblici che privati.
Inoltre la P.A. ha la facoltà di imporre in ogni zona, anche in mancanza di P.P.E. o P.P.R. il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del P.U.C. venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero alla omogeneità ed al decoro dell'ambiente urbano. In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento di prospetto secondo un progetto da approvarsi dalla P.A. Essa ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso, provvedendo all'esecuzione dei lavori, in danno del proprietario intimato.
La nota delle spese così sostenute è resa esecutiva dal Prefetto, udito l'interessato, ed è rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalla Legge sulla riscossione delle imposte dirette.
- 9 Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza la P.A. potrà imporre l'organico collegamento della previsione progettuale all'edilizia preesistente.
- 10 Nelle nuove costruzioni le singole unità immobiliari destinate ad abitazione dovranno ricevere illuminazione ed areazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio.
- 11 Tutti i locali destinati ad abitazione devono risultare illuminati ed areati direttamente con finestratura di caratteristiche rispondenti alle Norme del R.E..
E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati dall'esterno a condizione che :
 - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non siano installati apparecchi a fiamma libera;
 - d) gli impianti siano collegati alla rete di distribuzione idrica e pubblica ed ad un sistema di serbatoi

proporzionati in misura di :

- mc. 0.002 per mq. di superficie di calpestio, per le case di civile abitazione;
- mc. 0.02 per lavoratore, per le attività artigianali, commerciali e per gli uffici;
- mc. 0.005 per mq. di superficie di calpestio, per i pubblici esercizi e per i circoli privati (e simili) dove avviene somministrazione di alimenti e di bevande;
- mc. 0.002 per numero di posti autorizzati nei locali di pubblico spettacolo, con un minimo di mc. 1.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno, a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che venga assicurata l'areazione diretta per le scale ed indiretta per i disimpegni.

ART. 12 - NUMERO DEI PIANI (N)

Per numero dei piani s'intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano seminterrato, se abitabile.

ART. 13 - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (Lm)

Per lunghezza massima delle fronti s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

ART. 14 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI (mq)

Per spazi interni agli edifici s'intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

In particolare :

- a) Patio : s'intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, od all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.
- b) Chiostrina : s'intende uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quelle delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezze superiori a m. 20.00 o con una normale minima, davanti ad ogni finestra, non inferiore a m. 3.00.
- c) Cavedio : s'intende per cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni e dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq. 0.65, e sulla quale non si aprono luci o finestre.
Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara, ed avere aerazione naturale.

ART. 15 - INDICE DI PIANTUMAZIONE (n/Ha)

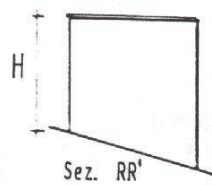
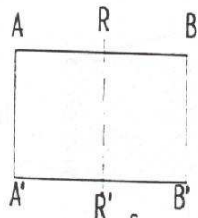
Per "Indice di piantumazione" s'intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni Ha nelle singole zone con l'eventuale specificazione delle essenze.

c.f.r. C.Ass.EE.LL.
10.05.1984 n° 01/84
(B.U.R.A.S. n° 28/84)

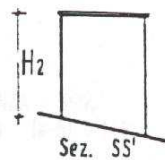
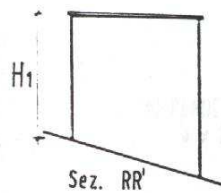
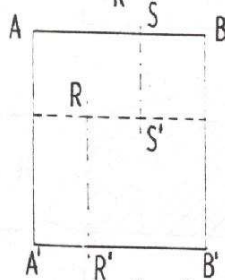
SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE.

* l'altezza H , in caso di terreno a monte accidentato, e' la media ponderale delle altezze.

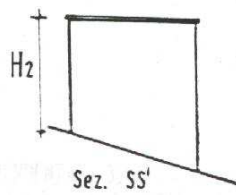
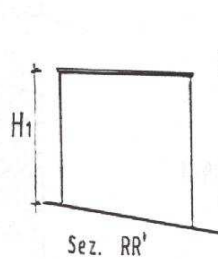
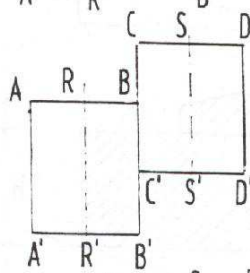
1) $AA' < 12 \text{ m}$



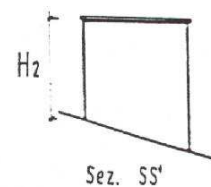
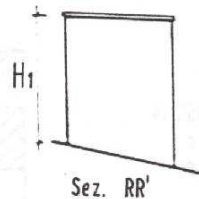
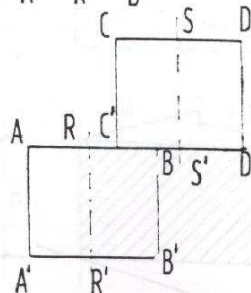
2) $AA' > 12 \text{ m}$
 $A'A'' = 12 \text{ m}$



3) CORPI SFALSATI

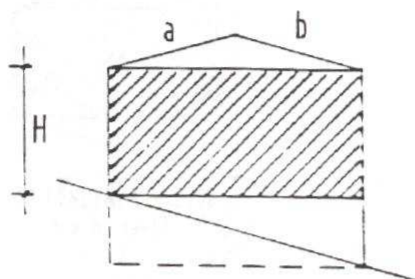


4) CORPI SFALSATI

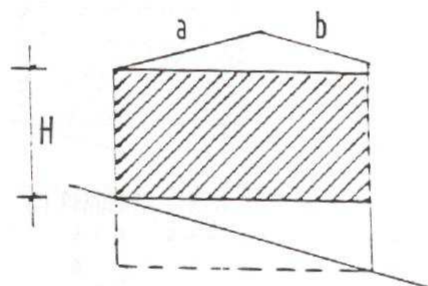


VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI.

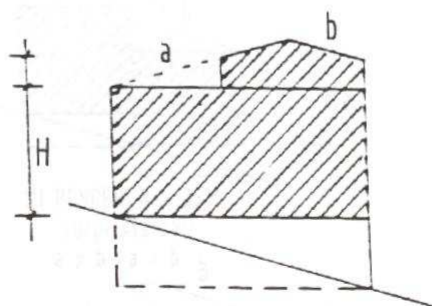
* il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio.
Le parti bianche si computano indipendentemente
dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



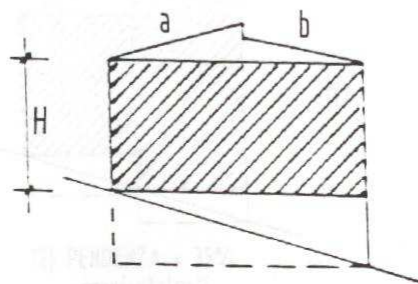
5) PENDENZA < 35%
 $a = b$



6) PENDENZA < 35%
 $a \neq b \quad (a-b) < 1/5 a$

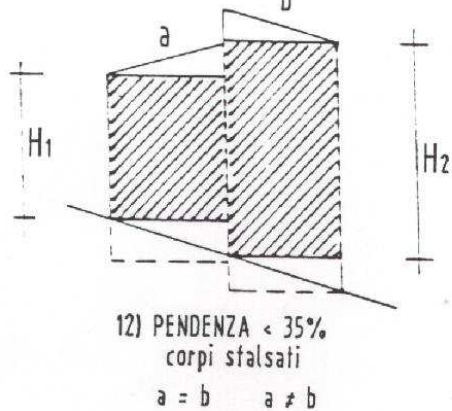
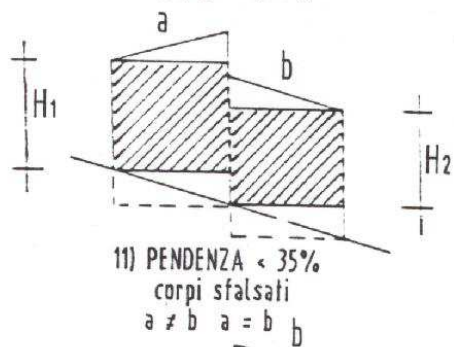
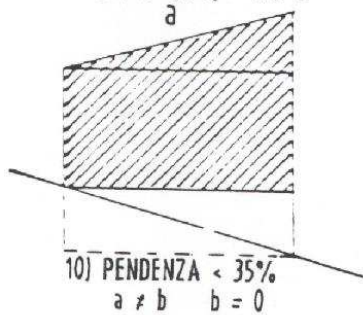
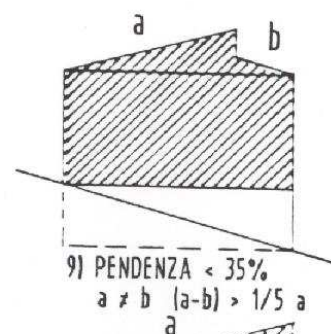


7) PENDENZA < 35%
 $a \neq b \quad (a-b) < 1/5 a$

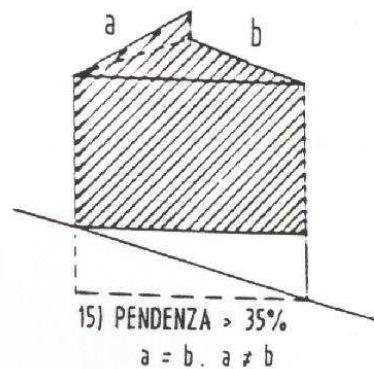
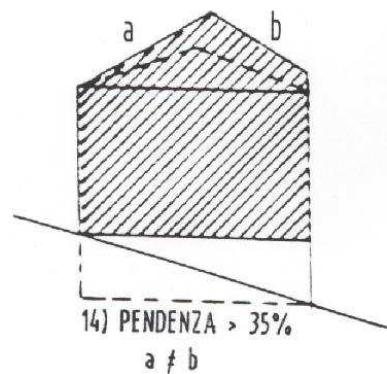
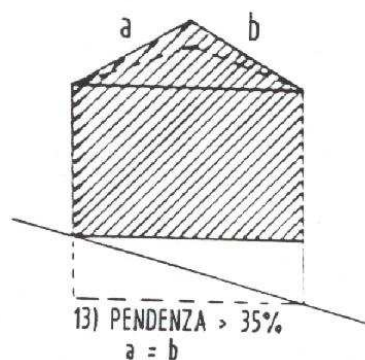


8) PENDENZA < 35%
 $a = b$
 $a \neq b \quad (a-b) < 1/5 a$

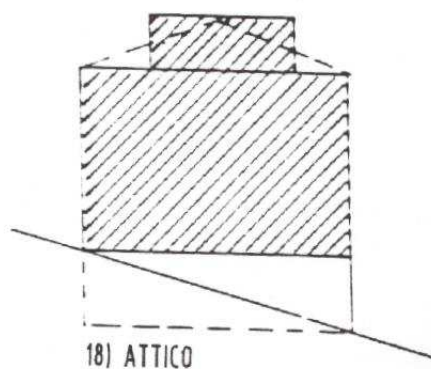
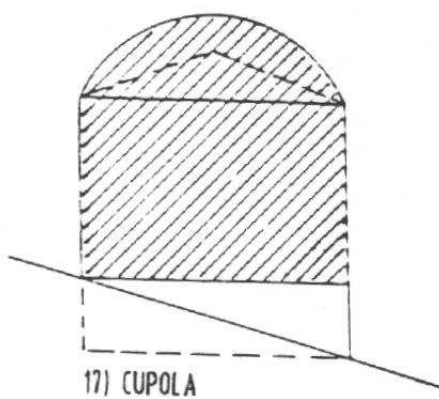
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



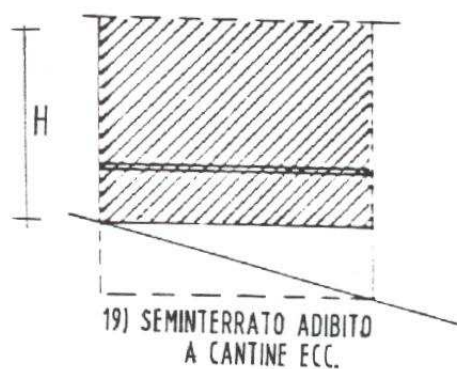
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO



CAPO III
ATTUAZIONE DEL P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE
STRUMENTI

ART. 16 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il P.U.C. si avvale per la sua attuazione delle disposizioni di Legge in materia edilizia ed urbanistica vigenti e di quelle emanate successivamente all'approvazione del P.U.C., uniformandovisi.

La P.A., disporrà in particolare di tutte le facoltà ad essa concesse dalle disposizioni legislative, così come in premessa del R.E.

ART. 17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

1. Il P.U.C. si attua, oltre che nel rispetto delle citate disposizioni legislative, mediante strumenti di attuazione pubblici o privati che (configurabili in Interventi Preventivi ed/o Diretti) qui si evidenziano:

- a - P.P.E. - Piano Particolareggiato di esecuzione;
- b - P.P.R. - Piano Particolareggiato di Recupero d'iniziativa pubblica ed/o privata;
- c - P.L.C. - Piano di Lottizzazione Convenzionata;
- d - P.I.P. - Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- e - P.E.E.P. - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- f - Concessioni ed autorizzazioni edilizie.

2. Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d) ed e) sono approvati, secondo le procedure di cui all'Art. 20 L. Regionale 45/89, con deliberazione del C.C. in conformità a quanto previsto dal P.U.C. nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'Art. 5 della citata Legge e secondo i contenuti previsti dalle Leggi 17.08.1942 n° 1150, 18.04.1962 n° 167, e 22.10.1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Gli strumenti di attuazione devono attenersi alle destinazioni e prescrizioni del P.U.C., così come indicate negli allegati grafici ed/o previste nelle presenti Norme di Attuazione nonché nel R.E. allegato.

ART. 18 - INTERVENTO PREVENTIVO

1. Si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale come già indicato nelle planimetrie e nelle presenti Norme di Attuazione, e richiede una progettazione urbanistica intermedia tra il P.U.C. e l'Intervento Diretto.
2. Esso può essere attuato dalla P.A. o dai privati alle condizioni di cui agli Articoli del successivo Capo IV.
3. I Piani d'Intervento Preventivo d'iniziativa comunale sono :
- a) P.P.E. - Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui all'Art. 13 della Legge 17.08.1942 n° 1150;
 - b) P.P.R. - Piani di Recupero, intesi come piani particolareggiati di recupero sia edilizio che urbanistico del patrimonio comunale in degrado di cui all'Art. 27 e seguenti della Legge 05.08.1978 n° 457;
 - c) P.E.E.P. - Piani Particolareggiati delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni.
 - d) P.I.P. - Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865.

4. I Piani d'Intervento Preventivo d'iniziativa privata sono :
- a) P.L.C. - Piani di Lottizzazione Convenzionata di cui all'Art. 10 Legge 06.08.1967 n° 765;
 - b) P.P.R. - Piani di Recupero di cui alla Legge 05.08.1978 n° 457 Artt. 27 e seguenti.

ART. 19 - INTERVENTO DIRETTO

- 1. Si applica in tutte le zone del territorio comunale dove non sia previsto l'Intervento Preventivo.
- 2. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'Intervento Diretto.
- 3. Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica Concessione od Autorizzazione riguardante tutte le opere che comportino trasformazione del sottosuolo ed/o del suolo, quali :
opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazioni; restauro; risanamento; manutenzione straordinaria di costruzioni; mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella Concessione ad ogni unità immobiliare nei modi e per gli effetti di cui al successivo Art. 32 delle presenti Norme; opere di arredo urbano; modificazioni e demolizioni dei manufatti edilizi (recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole); muri di sostegno; cave; depositi di rottami; sistemazioni a verde ed interventi sulle alberazioni di alto fusto o da frutto, eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione, e le piantagioni e colture di carattere agricolo; apertura e modifica di accessi stradali e, comunque, tutte le opere classificabili come in Artt. 4, 4 bis, 5, del Capo I, Capitolo I del R.E..
- 4. L'Intervento Diretto può essere attuato da operatori pubblici, la P.A. inclusa, e da privati alle condizioni previste nelle presenti Norme.

CAPO IV
MODALITA' DELL'INTERVENTO
PREVENTIVO

ART. 20 - P.P.E. - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE

1. I Piani Particolareggiati d'esecuzione devono indicare :
 - a) gli immobili destinati a servizi urbani eventualmente interessati dal P.P.E. e relative opere;
 - b) le reti stradali, veicolari o pedonali esterne ed interne al perimetro dell'intervento;
 - c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del P.U.C.;
 - d) il progetto planovolumetrico dell'intera area;
 - e) gli elementi catastali dell'intera area;
 - f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione riferiti alle singole unità di intervento;
 - g) gli schemi di Convenzione che regolano i rapporti tra la P.A. e gli altri operatori pubblici o privati interessati al P.P.E., in merito ai tempi di attuazione dei servizi, delle strade, degli insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.
2. Il P.P.E. dev'essere corredato da relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso.

ART. 21 - ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI

Gli altri Piani d'Iniziativa Comunale, di cui all'Art. 18, lettere a), b), c) e d) delle presenti dovranno indicare oltre tutti gli elementi previsti per il P.P.E., come in precedente Articolo, uno studio di compatibilità paesistico-ambientale, in quanto ammissibile, nei modi e forme di cui al successivo Art. 38 ed il rispetto dei caratteri e dei contenuti di cui alle Leggi specifiche.

ART. 22 - P.P.R. - PIANI DI RECUPERO EDILIZIO ED/OD URBANISTICO

1. Negli ambiti urbani in cui il P.U.C. prevede l'Intervento Preventivo mediante P.P.R. finalizzato alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente ed/od alla ristrutturazione urbanistica, la P.A. od i privati proprietari elaborano il Piano Particolareggiato di Recupero da applicarsi ad una superficie specificata.
2. Il P.P.R. si costituisce con :
 - a) Deliberazione del C.C. che individua le "zone di recupero" e relativo allegato grafico;
 - b) Deliberazione del C.C. e relativo elaborato grafico dal quale risultino gli immobili soggetti a P.P.R.;
 - c) stralcio del Piano di Azionamento con individuazione della zona soggetta a P.P.R.;
 - d) stralcio delle Norme di Attuazione del P.U.C., concernenti la zona oggetto del P.P.R.;
 - e) planimetria della consistenza edilizia attuale (grafico dello stato di fatto) della zona oggetto del P.P.R.;
 - f) indagine urbanistico-edilizia concernente i singoli immobili compresi nel P.P.R.;

- g) planimetria di progetto del P.P.R., su mappa catastale, con individuazione delle unità minime d'intervento, nonché gli eventuali ambiti di ristrutturazione urbanistica, concessa sia su supporto cartaceo che su base informatica con sistemi CAD correnti;
- h) quadro od altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche (norme integrative) ed i tipi d'interventi edilizi consentiti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, e delle aree compresi nell'ambito del P.P.R.;
- i) eventuali profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le principali vie o piazze;
- l) grafici indicanti i tipi architettonici degli edifici di maggiore o di particolare interesse;
- m) elenco catastale, in casi di P.P.R. d'iniziativa comunale, delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto da mappe catastali aggiornate) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o vincolare;
- n) eventuale relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.P.R.;
- o) relazione tecnico illustrativa del progetto di P.P.R.;
- p) eventuale copia del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) da cui risulti che lo studio di P.P.R. è stato programmato e che nel periodo di validità P.P.A. se ne prevede l'attuazione parziale o totale.

ART. 23 - P.L.C. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

1. Nelle zone in cui il P.U.C. prescrive l'Intervento Preventivo, e che non sono sottoposte ai Piani d'iniziativa comunale, la proprietà elabora i Piani di lottizzazione convenzionata P.L.C. per una superficie non inferiore all'unità minima d'intervento, intesa, nella fattispecie, così come "confinata" in allegato grafico Tav. 06 N.A.T. - Destinazioni di zona - Urbano.
2. Il P.L.C. si costituisce con :
 - a) relazione illustrativa con le descrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal P.L.C., corredata dai seguenti allegati :
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra la P.A. ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
 - b) la planimetria stralcio delle previsioni del P.U.C., vigente, relativo al territorio oggetto del P.L.C., estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con gli areali contermini;
 - c) la planimetria del P.L.C., disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi :
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli

edifici dalle sedi stradali (larghezza minima stradale consentita m. 8.00 per la viabilità principale e m. 6.00 per la viabilità di distribuzione interna);

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti d'intervento edilizio unitario;
- d) il progetto di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- e) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazioni delle tipologie edilizie;
- f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.L.C. ed estratto autentico, in scala 1 : 2.000 od 1 : 1.000, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- g) le norme specifiche d'attuazione del P.L.C.;
- h) la planimetria del Piano di Lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso, concessa sia su supporto cartaceo che su base informatica con sistemi correnti;
- i) lo schema di Convenzione che dev'essere stipulata fra la P.A. ed il proprietario od i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti;
- j) qualora l'area di lottizzazione appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, una dichiarazione personale nella quale acclarino il consenso alla lottizzazione e s'impegnino a sostenere gli oneri in solido fra loro;
- k) all'interno delle aree da lottizzare, così come in planimetrie allegate, deve essere rispettato l'andamento della viabilità esistente ed/o programmata.

ART. 24 - LA CONVENZIONE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

1. Nel P.L.C., la Convenzione deve precisare :
- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti alla P.A. e la ripartizione degli stessi tra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.;
 - c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'UTE nel caso d'applicazione dell'Art. 16 della Legge 22.10.1971 n° 865, mentre per le opere sarà quello previsto dalle presenti Norme per ogni singola zona omogenea;
 - d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione della P.A.;

- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria fino a quando tali opere non siano acquisite dalla P.A. nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita delle aree dovute alla P.A. per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento dell'approvazione della Convenzione da parte degli Organi di Controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative, a scomputo dei medesimi, anche suddivisi in fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, e, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli Organi di Controllo.
In caso d'inadempienza, dopo un'eventuale proroga di 1 (uno) anno concessa dalla P.A. per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti alla P.A. le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- h) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- i) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi;
- 1. l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'Art. 7, comma 1 e 4 della Legge 28.01.1977 n° 10, a meno che il Concessionario non li assuma con Atto d'Obbligo all'atto del rilascio della Concessione Intervento Diretto.
- 2. Convenzione, di cui all'Atto d'Obbligo, da trascriversi a cura e spese della proprietà, dev'essere approvata con Deliberazione del nei modi e forme di Legge.
- 3. Tutte le opere di carattere pubblico eseguite sotto la responsabilità del Direttore dei Lavori e con la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale passeranno libere da vincoli, oneri ed ipoteche, alla piena proprietà della P.A. entro 3 (tre) giorni dal Collaudo che dovrà effettuarsi a cura della P.A. entro il 1° semestre dalla data dell'ultimazione dei lavori.

Il suddetto Collaudo, come quelli eventualmente richiesti in corso d'opera, con oneri in capo al lottizzante, dovrà risultare da apposito verbale.

- 4. Convenzione potrà decadere :
 - a) per la mancata attuazione delle opere di urbanizzazione nei 5 (cinque) anni indicati;
 - b) per difformità d'esecuzione delle urbanizzazioni primarie.
- 5. In caso d'inadempienza nell'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 3, la P.A. potrà sostituirsi al lottizzante e, successivamente, chiedere il soddisfo degli oneri sostenuti.
- 6. Formeranno parte sostanziale ed integrante della Convenzione :
 - a) progetto di lottizzazione;
 - b) tipo di frazionamento e certificati catastali.

CAPO V
MODALITA' DELL'INTERVENTO
DIRETTO

ART. 25 - CONCESSIONE AD EDIFICARE

1. Nelle zone dove è prescritto l'Intervento Preventivo, la Concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei Piani di cui al Capo III Art. 18 delle presenti Norme.
2. In dette zone la Concessione obbliga al rispetto delle condizioni previste nella Convenzione, così come in precedente Art. 24, ed in quanto ammissibili.
3. Nelle zone dove è previsto l'Intervento Diretto, la Concessione consente alla P.A. di "..... accertare la conformità di un progetto edilizio alle norme ed agli strumenti di pianificazione vigenti nell'area interessata e di considerarne nel contempo gli aspetti per i quali una sua valutazione sia configurabile, avendo come effetto fondamentale di rendere lecito al proprietario un modo di fruizione del bene in precedenza vietatogli" (c.f.r. Mazzaroli L. "Concessione ed Autorizzazione Edilizia" in DIGESTO pubbl., II, Torino, 1987, 272);
4. Presupposti per il rilascio della Concessione ad edificare sono :
 - a) l'esecutività del Piano d'Intervento nelle zone in cui il rilascio della Concessione è subordinato dal P.U.C. alla preventiva autorizzazione di esso;
 - b) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la Concessione.
5. Lo "ius aedificandi" sussiste, nei modi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli Artt. 4, 4 bis, Capo I del R.E., solo negli ambiti in cui gli strumenti urbanistici e l'eventuale P.P.A. di attuazione, in quanto ammissibile, consentono l'edificazione, ed in quanto attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale implica, altresì, la necessaria partecipazione agli oneri ad essa relativi.
6. La Concessione ad edificare è subordinata quindi ad assunzione, mediante Convenzione Atto d'Obbligo, dell'impegno da parte del Concessionario :
 - a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di Legge;
 - b) a versare alla P.A. il corrispettivo della Concessione, per quanto ammissibile, con le modalità stabilite nel successivo Art. 31 delle presenti Norme;
 - c) a rispettare le previsioni del progetto "in Concessione" per conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.U.C. e dall'eventuale Piano d'Intervento Preventivo, in quanto necessario;
 - d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto assentito.
7. Le presenti Norme di Attuazione specificano, per le singole zone, i casi in cui uno o più impegni sopracitati non sono obbligatori, secondo le indicazioni di cui agli Artt. 9 e 10 della Legge 28.01.1977 n° 10.
8. La Concessione è attribuita dal Dirigente del Servizio al proprietario, superficiario od usuario dell'immobile od avente titolo, con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli Artt. 31 e 32 della Legge 17.08.1942 n° 1150 in osservanza delle previsioni e delle prescrizioni del presente P.U.C. e del R.E. allegato.
9. Per gli immobili appartenenti allo Stato la Concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene, rilasciato dagli Organi competenti dell'Amministrazione relativa.
10. La Concessione non può essere revocata per motivi di opportunità.

11. La Concessione deve essere rimossa quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile nel corso dei lavori per circostanze sopravvenute, come, in via esemplificativa, nel caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare ovvero in caso di distruzione non consentita delle piante situate nel lotto edificabile o nell'area di cava.
12. La Concessione dev'essere volturata nel caso di mutamento del Concessionario (c.f.r. Art. 19 del R.E.).
13. La Concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni, sostanziali contenute nella Legge Urbanistica, nel P.U.C. o nel R.E. allegato.

Per l'annullamento d'ufficio di una Concessione Edilizia, come per ogni altro caso di annullamento, deve sussistere, oltre ad un vizio di legittimità dell'atto da annullare coevo alla sua emanazione, l'interesse pubblico all'eliminazione dell'atto, concreto (ossia non coincidente con l'interesse alla legittimità formale dell'azione amministrativa) ed attuale (ossia sussistente al momento della pronuncia di annullamento).

La motivazione sull'interesse pubblico, pertanto, non può limitarsi all'indicazione della mera esigenza di ripristinare la legalità violata, ma deve esternare le concrete ragioni che impongono di sacrificare l'interesse privato a quello pubblico (c.f.r. C. Stato Sez. V[^] 16.02.1979 n° 89 in Cons. Stato 1979, I, 204).

ART. 26 - CONVENZIONE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Nei casi di edilizia abitativa residenziale di cui ai successivi Artt. 48, 49 e 50, quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto dalle presenti Norme, Concessionario può comunque stipulare un Atto d'obbligo ai sensi degli Artt. 7 ed 8 della Legge 28.01.1977 n° 10, al fine di ridurre il corrispettivo della Concessione al solo contributo relativo alle spese di urbanizzazione.

ART. 27 - TERMINI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1 - Nel provvedimento di Concessione sono indicati :

- a - il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad 1 (uno) anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- b - il termine entro cui l'opera dev'essere ultimata, resa abitabile ed/od agibile, non può essere superiore a 3 (tre) anni dalla data d'inizio dei lavori;

2 - Può essere concesso un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori, solo :

- a - quando la mole dell'opera o le sue caratteristiche tecniche ed attuative lo rendano indispensabile;
- b - quando si tratti di opere pubbliche proposte da Enti Pubblici territoriali il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

3 - Nell'ipotesi di cui alla lettera a) del precedente comma 2, la dilazione concessa non può essere superiore a 2 (due) anni.

4 - Ove i lavori non siano stati iniziati od ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova Concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Per quanto qui importa e non specificatamente esposto, si rimanda al combinato disposto di cui agli Artt. 12, 19 e 20 del R.E. allegato.

ART. 28 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

- 1 - L'utilizzo totale della "fabbricabilità" corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre Concessioni ad edificare sulle stesse superfici, tesa ad utilizzare nuovamente gli indici relativi, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- 2 - Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

ART. 29 - LICENZA D'USO

- 1 - La licenza d'uso è necessaria per poter utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo.
- 2 - La licenza d'uso si configura in :
 - a - licenza d'abitabilità per quanto connesso all'uso delle unità immobiliari con destinazione residenziale;
 - b - licenza di agibilità per quanto connesso all'uso delle unità immobiliari con destinazione commerciale e/od artigianale.
- 3 - La licenza d'uso, non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla Concessione ad edificare.
- 4 - La licenza d'uso, salvo che non sia stata applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'Art. 41 della L. 17.08.1942 n° 1150, non può essere rilasciata a fabbricati ed unità immobiliari :
 - a - non autorizzati in tutto od in parte da specifica Concessione;
 - b - destinati anche di fatto a funzione differente da quella contenuta nella Concessione;
 - c - sostanzialmente difformi dalla Concessione.
- 5 - La licenza d'uso non può essere mai rilasciata se la costruzione violi disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause d'insalubrità.
- 6 - Il Dirigente del Servizio, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'abitabilità od agibilità, costituendo un termine non inferiore a 90 (novanta) giorni e non superiore a 120 (centoventi) giorni per l'esecuzione.
- 7 - Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Dirigente del Servizio notificherà entro i successivi 60 (sessanta) giorni il diniego motivato.

L'utilizzo di un fabbricato senza la prescritta licenza di abitabilità od agibilità continua ad essere qualificato come reato contravvenzionale così come in Art. 221 T.U. 1265/1934 pur nella recente controversa giurisprudenza (vedi pronunciamento Cass. Pen. Sez. III^a 10.01.1996 in Riv. Giur. Edilizia 1996, I, 238 come modificato in Cass. Pen. Sez. III^a 27.01.1996 n° 812 ed in successivo pronunciamento delle Sez. Un. della Cassazione in Sent. n° 6818/1996).
- 8 - La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge, ed, in particolare, in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzata da Concessione, od in subordine

non acclarata con “denuncia d'inizio dell'attività” in norma dell'Art. 2 L. 24.12.1993 n° 537 e successivi aggiornamenti, salvo l'applicabilità delle ulteriori sanzioni amministrative o penali previste dalla Legge.

CAPO VI
URBANIZZAZIONI

ART. 30 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1 - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate in precedente Art. 9, rispettivamente commi 3 e 4.
- 2 - Non sono considerate opere di urbanizzazione primaria quelle necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.
- 3 - Per tali opere la P.A. potrà scegliere, a seconda dei casi, tra due soluzioni :
 - addossare ai proprietari una quota per le urbanizzazioni secondarie, ovvero porre a loro carico una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi (Cir. Min. n° 3210 del 28.10.1967, Titolo III - 6, punto b).

ART. 31 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

- 1 - Il corrispettivo della Concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un Intervento Preventivo o Diretto, esercitano attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate ai sensi degli Artt. 5, 6, 9 e 10 della Legge 28.01.1977 n° 10 e successivi aggiornamenti.
- 2 - Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale.
- 3 - Nel caso di Piani Particolareggiati di cui al comma 3, lett. a), b) c) e d) del precedente Art. 18, quando la P.A. provvede direttamente ad acquisire le aree ed a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dalla P.A. in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili ed alle destinazioni di zona.
- 4 - Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree ed alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti in precedente Art. 24 nella misura precisata dalla P.A. per le singole zone.
- 5 - Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati come stabilito in precedente Art. 24, della parte relativa alle aree direttamente cedute ed alle opere direttamente costruite dalla proprietà.
- 6 - L'incidenza sul contributo concessorio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come in Art. 4 L. 29.09.1964 n° 847 Art. 44 L. 22.10.1971 n° 865 ed in Leggi Regionali specifiche, è stabilita con Delibera del C.C. in base a tabelle parametriche predisposte dalla Regione.
- 7 - La quota commisurata al contributo concessorio inerente al costo di costruzione è stabilita in base ai parametri:
 - per nuovi edifici "spetta al M.LL.PP. determinare annualmente con proprio Decreto, il costo di costruzione in conformità al disposto di cui all'Art. 8 L. 01.11.1965 n° 1179 ed alla Regione, indicazione dei criteri adottati, determinare le aliquote del costo di costruzione, così come in precedenza, parametrando le con percentuali non superiori al 10% in relazione alle caratteristiche omissis.....".
La Concessione deve fissare, infine, l'esatta misura del contributo afferente alle singole costruzioni.
 - per interventi su edifici esistenti spetta alla P.A. locale determinare la quota inerente al costo di costruzione sulla base dei costi degli interventi richiesti, desunti dai progetti da assentire.
- 8 - Il pagamento del corrispettivo della Concessione deve avvenire versando :

- a - gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio della Concessione, salvo le modalità indicate al comma 2 e 3 del presente Articolo;
- b - la quota commisurata al costo di costruzione con le modalità e le garanzie stabilite dal C.C. con specifica deliberazione, entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione delle opere.

CAPO VII
NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 32 - DESTINAZIONI D'USO

- 1 - La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi dev'essere indicata nei Piani d'Intervento Preventivo e nei Progetti d'Intervento Diretto, e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.
- 2 - L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso costituisce obbligo acclarato nelle Convenzioni dei P.L.C., nonché nelle Convenzioni o negli Atti d'Obbligo cui è subordinato il rilascio della Concessione.
- 3 - Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa subordinata a nuova Concessione, salvo quanto disposto in Art. 5 comma c) lettera d) allegato.
- 4 - Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto Concessione per una diversa destinazione d'uso.
- 5 - In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'uso.

"..... il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie può essere assoggettato ad autorizzazione (mai a Concessione) solo in presenza di una specifica disciplina comunale dei cambi di destinazione (disciplina che non è identificabile con le zone urbanistiche dei P.r.g.), sulla base di direttive regionali".(Corte Cost. 11.02.1991 n° 73 in Riv. Giur. Edilizia 1991, I, 305).....

Per cui seguendo l'orientamento della giurisprudenza si possono individuare tre diverse ipotesi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili :

- a - se il mutamento è connesso a variazioni essenziali del progetto comportanti variazioni degli standards di cui al D.M. 02.04.1968 è necessaria la Concessione Edilizia (Art. 8 L. 47/1985);
- b - se il mutamento è accompagnato da opere diverse da quelle comportanti "variazione essenziale" allora si potrà trattare o di un restauro e risanamento conservativo, se la nuova destinazione è compatibile con la destinazione precedente e le opere rientrano nella definizione di cui all'Art. 31 lettera c) L. 457/1978, o di ristrutturazione, quando si abbia un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.

Nel primo caso l'intervento sarà soggetto a certificazione di conformità, nel secondo necessaria la Concessione Edilizia;

- c - infine, se il mutamento d'uso non è accompagnato da opere edilizie esso può essere realizzato previa presentazione della denuncia d'inizio attività ma solo qualora siano state emanate le Norme Regionali disciplina della materia così come recita il testo novellato dell'Art. 25 della L. 47/1985.

Infine l'Art. 2, comma 60 punto 20 della Legge Finanziaria 1997 sostituisce l'Art. 25 della L. 47/1985 (che è norma di principio) stabilendo che le Leggi Regionali dovranno assoggettare i mutamenti di destinazione d'uso, con opere o senza opere, ad autorizzazione od ad Concessione Edilizia.

Pertanto, nella fattispecie, rileva l'automatica decadenza del regime "libero" di mutamenti di destinazione d'uso senza opere ad esso preordinate.

ART. 33 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

- 1 - Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno sempre mantenuti nelle condizioni di decoro, richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

- 2 - Il Dirigente del Servizio ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento d'intonaco, rivestimento, copertura, rifacimento di aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni di giardini, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

ART. 34 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

- 1 - Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali ed/o di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.
- 2 - In tutti i progetti soggetti a regime concessorio gli alberi e gli arbusti esistenti nell'areale invasato dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica.
- 3 - I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali, ed osservando, allo scopo, opportuna distanza di tutti gli scavi.
- 4 - L'abbattimento delle piante esistenti essere consentito, eccezionalmente, solo se previsto nel progetto approvato.
Ogni pianta abbattuta in fase di progetto dev'essere sostituita da altre, nel rispetto del disposto di cui al successivo punto 7, secondo le specie consigliate ed od ammesse nell'indicato elenco, poste a dimora, per ammissibilità spaziale, sull'area libera del lotto.
- 5 - Ogni abbattimento abusivo comporta la rimozione della Concessione, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.
- 6 - In tutti i progetti, nei modi e per gli effetti del disposto di cui ai precedenti punti 2 e 4, dovrà essere incluso apposito grafico con la sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino od a coltivo, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi) precisando l'eventuale demolizione di alberi ed arbusti e la loro sostituzione.
- 7 - In totale assenza di piante sulle aree delle zone a destinazione residenziale, e delle zone pubbliche e d'interesse generale dovranno essere poste a dimora all'atto della edificazione, ed in forma definitiva, nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni mq. 150 di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni mq. 150 di superficie fondiaria.

La scelta dell'essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base all'essenze consigliate od ammesse dall'elenco qui di seguito riportato :

SPECIE ARBOREE

a) consigliate :

salice di ripa, pioppo bianco, olmo campestre, perastro, platano, roverella, leccio, sughera, oleastro, olivo, lentisco, mirto, corbezzolo, fruttiferi in genere

b) ammesse :

palma, robinia, cisto, viburno, erica, fillirea, mandorlo;

c) vietate :

eucaliptus, conifere.

Le specie non espressamente consigliate o vietate potranno essere ammesse nei limiti di quanto stabilito in

successivo comma 9.

- 9 - Per gli alberi e gli arbusti messi a dimora in eccedenza rispetto alla quota di cui al precedente punto 7, l'essenze consigliate ed ammesse nel citato elenco saranno almeno il 60% del surplus.
- 10 - Negli ambiti spaziali di tutela del territorio di cui ai successivi Artt. 42 e 43 la scelta dell'essenze sarà fatta unicamente tra quelle consigliate e comunque le stesse dovranno essere assolutamente autoctone ed assentite in quanto ammissibile, dagli Organi Superiori di Sorveglianza e di Controllo del territorio.
- 11 - La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.
- 12 - Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico.
In questo caso, oltre alla Concessione, dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti.
- 13 - In rapporto alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Dirigente del Servizio potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione sempre e comunque nel rispetto delle specifiche normative vigenti.
- 14 - Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore ad 1 : 500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto ed arbustive.

ART. 35 - AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE

1 - Sono costituite :

- a - nelle zone per parcheggi pubblici, così come in P.U.C., nei modi disposti dall'Art. 67 delle presenti Norme;
 - b - nelle zone per la viabilità, come previsto dai progetti esecutivi dei singoli tronchi stradali, anche se non espressamente indicati in planimetria;
 - c - in tutte le zone pubbliche o private, in base ai parametri indicati nelle presenti Norme per ogni singola zona.
- 2 - I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in Concessione temporanea di diritto di superficie; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.
- 3 - In tutti i parcheggi, a livello stradale, saranno messe a dimora piante d'alto fusto nei modi e nelle quantità previste dall'Art. 34 delle presenti Norme, calcolate in base alla superficie totale destinata a parcheggio.
- 4 - Una quota di almeno il 30% della superficie destinata a parcheggio ed ad autorimesse, in base ai parametri previsti dalle presenti Norme, sarà destinata a parcheggio d'uso pubblico ai margini della Superficie fondiaria, in diretto contatto con la rete viaria, nel caso che la stessa Sf (Superficie fondiaria) non sia inferiore a mq. 1.500.
- 5 - Le autorimesse saranno costruite, in linea generale, internamente alla superficie coperta dell'edificio.
Eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro edificato, così come disposto in lettera e) punto 5 Art. 10 delle presenti Norme.
- 6 - Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse almeno nella seguente misura minima :
- a - edifici pubblici = 1/3 Sul (Superficie utile lorda)

b - edifici commerciali = 2/3 Sul

c - edifici per lo svago (cinema, ristoranti) = Sul

d - edifici per alberghi, pensioni = Sul

e - edifici residenziali ed artigianali = 1/3 Sul

7 - Negli Articoli relativi alle singole zone omogenee saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi ed autorimesse.

ART. 36 – CAVE

1 - Il rilascio della Concessione per la modificazione del suolo e la realizzazione degli impianti occorrenti per l'esplicazione della attività estrattiva (c.f.r. Cap. I R.E.), laddove ammessa, è subordinato alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti, ed al costo dei lavori di risistemazione dei luoghi alla scadenza della Concessione.

Tale contributo dovrà essere corrisposto interamente all'atto del rilascio della Concessione.

L'incidenza di tali opere è determinata ai sensi degli Artt. 5 e 10 della Legge 28.01.1977 n° 10 combinati al disposto di cui al D.A. del 31.01.1978 n° 70/U.

2 - L'apertura di cave è consentita previo studio di compatibilità paesistico-ambientale per l'inderogabile obbligo di minimizzare i negativi impatti sul territorio nei modi e per gli effetti di cui al successivo Art. 38, solo nelle zone agricole di cui agli Artt. 53 e 54 (per P.T.P. in ambiti di trasformazione per gradi "2b" e "2c") delle presenti Norme, nel pieno rispetto di quanto previsto con la L.R. 07.06.1989 n° 30 (Disciplina delle attività di cava) e con la L.R. 07.06.1989 n° 31 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale) e si dovrà tener conto di quanto disposto dalle Leggi Nazionali vigenti in materia, in particolare dalla L.N. 04.03.1958 n° 199 e dal D.P.R. 09.04.1959 n° 129, e non ultimo dal R.E. allegato.

ART. 37 - REGIME AUTORIZZATORIO EX L. 1497/39

1 - All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante del P.T.P. qualsiasi intervento sul territorio assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla Legge 29.06.1939 n° 1497.

2 - Sono esclusi dall'Autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39 :

a - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempreché si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

3 - Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. 27.12.1988, l'Autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39 è rilasciata a condizione che la previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale, espressa nei termini di cui al successivo Art. 38, abbia avuto esito favorevole.

Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per :

a - opere stradali ed aeroportuali;

b - opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

c - i depuratori consortili.

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici ed alle rilevanti opere di bonifica agraria.

4 - Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che, alla data di approvazione del P.T.P., siano comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

ART. 38 - STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE

1 - Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, Piani e programmi suscettibili d'esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

2 - "Lo studio di compatibilità è pertanto strumentale rispetto alla verifica tecnica e giuridica della sussistenza di tale fondamentale requisito e rappresenta un indispensabile presupposto d'apprezzamento conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzati, d'approvazione ed/o di controllo di competenza degli Organi ed Uffici dell'Amministrazione Regionale".

3 - In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti Organi dell'Amministrazione Regionale, in via preventiva od a corredo dell'atto da autorizzare, approvare od assoggettare a controllo, i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine :

a - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano od edificatoria;

b - descrizione analitica dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, considerando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;

e - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente;

4 - Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è obbligatorio, dunque, nei seguenti casi :

a - opere di cui al D.P.C.M. 10.08.1988 n° 377 Art. 1, recepite in Art. 1 D.P.C.M. 27.12.1988 (G.U. 4/89);

b - opere ricadenti nelle aree assoggettate al regime di tutela di cui alla Legge 29.06.1939, n° 1497, ulteriormente specificate con D.L. 27.06.1985 n° 312 convertito con modificazioni in L. 08.08.1985, n° 431 e conseguente normativa regionale.

Tuttavia, oltre ai casi citati in precedente Art. 37 punto 2 lettera a) punto 4 tale studio non è necessario : per ogni altro intervento anche di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazioni d'uso né portino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari, nei limiti ed in conformità dei vigenti strumenti urbanistici comunali, per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

- 5 - La Giunta Regionale, con motivata Deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare, può determinare in via generale la fattispecie d'esclusione dello studio di compatibilità paesistico ambientale da sostituirsi con il normale accertamento da compiersi ai sensi dell'Art. 7 della L. 1497/39 cura diretta dell'Assessorato competente in materia di tutela del paesaggio con o senza il preventivo parere del C.T.R.U..

ART. 39 - PROCEDURE ISTRUTTORIE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE

- 1 - Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale sarà sottoposto, in sede di coordinamento, alle valutazioni della Giunta Regionale, previamente acquisito in merito il parere del C.T.R.U..
- 2 - Il negativo esito dell'accertamento di compatibilità comporta la giuridica inattuabilità dell'iniziativa proposta.

CAPO VIII

CATEGORIE EDILIZIE OPERATIVE

ART. 40 - CATEGORIE OPERATIVE

Conformemente alle prescrizioni normative di cui ai precedenti Artt. 37 e 38 delle presenti Norme e per le singole Zone omogenee, i tipi d'intervento per edifici, singoli o raggruppati, sono quelli qui di seguito elencati :

- a) Restauro con vincolo assoluto : ove si prevede la conservazione integrale degli impianti distributivi, delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni ed, in genere, di ogni aggiunta realizzata in tempi successivi ed in contrasto con l'originario impianto architettonico dell'edificio.
Dove necessario, per la corretta e funzionale utilizzazione dell'edificio, viene consentita la realizzazione interna dei volumi tecnici per servizi ed impianti senza che ciò debba alterare le caratteristiche planimetriche e prospettiche dell'edificio interessato.
- b) Restauro con vincolo parziale : dove si prevede la conservazione integrale delle sole parti di edificio che rivestono interesse urbanistico, architettonico, artistico.
Per le restanti parti sono consentiti ristrutturazione ed/o risanamento.
- c) Ristrutturazione edilizia ed/o risanamento : dove si prevedono le trasformazioni interne ed esterne necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche e di utilizzazione degli edifici nonché la realizzazione dei volumi tecnici indispensabili per i servizi e gli impianti tecnologici.

Per tale fattispecie d'intervento sono consentiti :

- l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 20% da destinare esclusivamente ai servizi;
 - la demolizione totale o parziale di strutture non rispondenti ai requisiti di stabilità e non compatibili con l'esigenze di funzionalità del manufatto;
 - la ricostruzione delle parti ristrutturate con tecnologie e magisteri correnti;
 - eventuale incremento delle altezze compatibilmente con quelle degli edifici circostanti e di quella massima prevista specificatamente nel P.U.C..
- d) Demolizione per ricostruzione : dove il degrado dell'edificio e le sue qualità architettoniche ne sconsigliano la ristrutturazione avverrà conformemente ai vincoli specifici di zona.
- e) Demolizione senza ricostruzione.
- f) Nuova edificazione.

CAPO IX

COMPARAZIONE TRA AREALI SOVRAPPOSIZIONI NORMATIVE

ART. 41 - NORME LEGISLATIVE

La disciplina del P.T.P. 12 - Piano Territoriale Paesistico, ha efficacia vincolante sugli ambiti territoriali interni alla perimetrazione cartografica di Piano, così come in Tavola 1 e 2 P.T.P. - Analisi dello stato di fatto : scenari paesaggistici ed ambiti spaziali di tutela, dovendosi essi ritenere vincolati ai sensi delle Leggi 1497 del 29.06.1939 (Protezione delle bellezze naturali) e 431 del 08.08.1985 (Legge Galasso), specificatamente così come in D.A.P.I. B. Cult. 2997/3012 del 23.12.1989 e L.R. n° 31 del 07.06.1989 e P.I.B. Cult. n° TPUC/17 del 06.04.1990 (Suppl. Ord. B.U.R.A.S. n° 23/90).

ART. 42 – INTERCONNESSIONI FRA LE AREE DI P.T.P. E LE ZONE D'INTERESSE NATURALISTICO

La sovrapposizione delle aree del P.T.P. con le aree d'interesse naturalistico, perimetrare ai sensi della già citata L.R. 31/89, configura una contestualità normativa sino all'approvazione del Piano del Parco.

Nella fattispecie, dunque, le P.T.P. Salvaguardia di cui all'Art. 26 della citata Legge, trovano contestuale applicazione nelle aree così come delimitate, con effetti chiaroscurali, in tav. n° 1 e 2 P.T.P. citate.

Pertanto negli areali di cui trattasi, oltre le disposizioni di cui alla disciplina del P.T.P., così come disposto in precedenti Artt. 37 e 38, rilevando l'Art. 26 della L.R. 31 del 07.06.1989, è fatto divieto :

- a - creare nuovi impianti di colture forestali con essenze non indigene;
- b - trasformare i boschi, anche se non sottoposti a vincolo idrogeologico, in altre qualità di colture;
- c - utilizzare i boschi di proprietà pubblica ed effettuare il taglio dell'alto fusto in quella privata, fatta eccezione per i territori sottoposti ad uso civico e per l'estrazione del sughero, che dovrà essere effettuata a norma delle vigenti;
- d - effettuare dicioccamenti, dissodamenti, decespugliamenti, arature in terreni con pendenze superiori al e comunque l'asportazione di massa vegetale evoluta in grado di proteggere adeguatamente il suolo;
- e - aprire nuove strade carrabili senza autorizzazione dell'Assessorato competente in materia di difesa dell'Ambiente;
- f - aprire nuove cave, riattivare quelle inattive e comunque l'estrazione di materiale inerte;
- g - raccogliere fossili minerali e concrezioni anche in grotta;
- h - effettuare nuovi interventi che modifichino le caratteristiche fisiche, chimiche ed idrogeologiche delle acque;
- i - creare ogni forma di discarica di rifiuti solidi e liquidi non prevista dai piani e programmi regionali;
- 1 - realizzare nuovi insediamenti che diano luogo ad immissioni in atmosfera, fatta eccezione per quanto previsto dai piani e programmi regionali.
- 2 - Previo Nulla-Osta della Giunta Regionale, sono comunque consentite le opere funzionali alla realizzazione d'impianti per la produzione di energie alternative.
- 3 - Omissis
- 4 - Qualora le suddette Norme comportino la sospensione o la limitazione di attività economiche in atto, la Regione prevede adeguati interventi a favore dei soggetti interessati.

5 - Fatta salva l'applicazione di ogni altra sanzione, per l'inosservanza delle predette norme si applica :

- a - per le violazioni di cui alle lettere a), b), d) di cui al 1° comma la sanzione amministrativa prevista dagli Art. 24 e 25 del R.D. 30.12.1923 n° 3267 e successive modificazioni ed integrazioni, in misura raddoppiata rispetto agli importi vigenti;
 - b - per le violazioni di cui alla lettera c) di cui al 1° comma la sanzione amministrativa dal doppio al quadruplo del valore delle piante tagliate.
Tale valore sarà calcolato secondo le tabelle allegate alle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al R.D. 30.12.1923 n° 3267.
Sarà inoltre confiscato il legname utilizzato.
 - c - per la violazione di cui alla lettera f) di cui al 1° comma la sanzione amministrativa da Lire 5 milioni a Lire 20 milioni, oltre all'obbligo per il trasgressore del ripristino dello stato dei luoghi, secondo le procedure previste dalla Legge 01.03.1975 n° 47;
 - d - per le violazioni di cui alla lettera g) di cui al 1° comma la sanzione pecuniaria ed amministrativa da Lire 3 milioni a Lire 20 milioni oltre alla confisca del materiale prelevato;
 - e - per le violazioni di cui alle lettere h), i), l) di cui al 1° comma le sanzioni sono quelle previste dalla normativa in vigore in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, di trasporto e smaltimento dei rifiuti e di tutela dell'aria.
- 6 - Le funzioni di vigilanza, di prevenzione e di repressione dei reati e degli illeciti amministrativi sono attribuite al Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.

..... Omissis

CAPO X
AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA
PER P.T.P.

ART. 43 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TUTELA

Lo specifico regime di tutela applicabile a ciascuno dei distinti ambiti territoriali del P.T.P., classificati e descritti nei modi e per gli effetti di cui all'Art. 10 della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni, così come nelle Norme di Attuazione relative, è disciplinato :

- a - dalla competente normativa di Legge;
- b - dalle disposizioni della normativa di attuazione in P.T.P.;
- c - dalle specifiche integrazioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione.

Pertanto, così come rileva la Norma di Attuazione del P.T.P. esecutiva per D.P.G. 06.08.1993 n° 277, nelle aree delimitate, con effetti chiaroscurali, in Tav. n° 1 - 2 - 3 P.T.P. allegate al P.U.C..

E' fatto d'obbligo :

per gli ambiti di conservazione integrale contrassegnati con il n° "1" : la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi.

Essi determinano quelle aree che, "presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non ammettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa" consentendo, come dispone in Art. 14 la citata normativa :

1.0.0 - L'uso "A" - Area protetta

..... "eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale"

Specificatamente è consentito :

A.a

Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali.

A.b

Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione d'infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande ed alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche.

A.c

Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione d'infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.

A.d

Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica.

A.e

Pesca, itticoltura ed/od acquacoltura estensiva : utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero

degli ambienti umidi.

A.f

Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie.

A.g

L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene.

A.h

L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali.

A.i

Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

A.l

Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche di preminente interesse pubblico quali :

- a) opere stradali, aeroportuali e ferrovie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge n° 1497/39.

1.1.0 - L'uso "C" - Silvo-forestale

..... "utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva"

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei ed arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e della difesa dagli incendi.

Specificatamente è consentito :

C.a

Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale.

C.b

Opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.

C.f

Opere per la realizzazione d'impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc..

1.2.0 - L'uso "D" - Tecnologico

..... "utilizzazione del territorio per fini tecnologici ed infrastrutturali"

Specificatamente è consentito :

D.a

Opere antincendio e protezione civile.

D.d

Traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti.

D.e

Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

1.3.0 - L'uso "E" - Agricolo

..... "territorio per attività volte alla produzione agricola ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo"

Specificatamente è consentito :

E.a

Interventi volti all'adeguamento tecnologico ed a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva.

1.4.0 - L'uso "F" - Pascolativo zootecnico

..... "territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati-pascoli"

Specificatamente è consentito :

F.a

Pascolamento controllato e non.

F.b

Mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere.

1.5.0 - L'uso "L" - Insediativo

..... "territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio".

Specificatamente è consentito :

L.a

Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

- Per gli ambiti di trasformazione contrassegnati con il numero "2" per i quali sono ammessi interventi di trasformazione che si articolano in progressivi gradi di trasformabilità consentendo, così come dispongono gli Artt. 19 e 20 della più volte citata normativa del P.T.P. :

2.0.0 - L'uso "B"

..... "utilizzo del territorio ai fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa".

Specificatamente per sub-areale "2b"

"aree che pur costituendo sistemi naturali o seminaturali di rilevante valore paesistico, ambientale, archeologico e scientifico, ammettono limitate modifiche dello stato dei luoghi, anche al fine di una loro migliore utilizzazione".

Tutti gli usi così come elencati ai precedenti punti 1.0.0, 1.1.0, 1.2.0, 1.3.0, 1.4.0, 1.5.0 del presente Articolo,

oltre :

2.2.0 - Per l'uso "C" - Silvo-forestale

..... "utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva"

C.c

Il diboscamento ed il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo od a colture agricole.

C.d

Interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva.

C.e

Interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari.

C.g

Le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti.

2.3.0 - Per l'uso "D" - Tecnologico

..... "utilizzazione del territorio per fini tecnologici ed infrastrutturali"

D.b

Impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature.

D.c

Strade, ferrovie, impianti a rete.

2.4.0 - Per l'uso "E" - Agricolo

..... "destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo".

E.b

Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.).

E.c

Interventi diretti alla realizzazione d'impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale.

E.d

Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di

controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed all'agriturismo.

2.5.0 - Per l'uso "F" - Pascolativo zootecnico

..... "utilizzo del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati-pascoli".

F.c

Miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione.

F.d

Ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle ed ovili.

F.e

Interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale.

F.f

Nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda.

2.6.0 - Per l'uso "G" - Estrattivo

..... "utilizzo del territorio per la coltivazione e l'escavazione dei minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili".

G.a

Escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.

G.b

Stabilizzazione di discariche d'inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi ed inquinamenti.

G.c

Cave da prestito.

G.d

Ricerche minerarie.

2.7.0 - Per l'uso "H" - Turistico

..... "nell'utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico-culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali".

H.a

Infrastrutture di base, fruizione e servizio : percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzatura all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi.

H.b

Infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione.

H.c

Recupero del patrimonio edilizio esistente.

H.d

Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow.

H.e

Strutture ricettive all'aria aperta : campeggi, aree di sosta.

H.f

Strutture residenziali stagionali.

H.g

Punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.

2.8.0 - Per l'uso "I" - Produttivi diversi

I.a

Acquacoltura intensiva.

I.b

Impianti artigianali.

2.9.0 - Per l'uso "L" - Insediativo

..... "utilizzo del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio".

L.a

Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

3.0.0 - L'uso "B"

..... omissis

per richiamata descrizione di cui al precedente punto 2.0.0

Specificatamente per sub-areale "2c"

"aree che, al di fuori dell'eccezionalità e rarità della risorsa e pur presentando qualità ambientali o particolari ambiti meritevoli di tutela, possono essere oggetto di trasformazione".

3.1.0 - Tutti gli usi, così come elencati nel presente Articolo punti 1.1.0, 1.2.0, 1.3.0, 1.4.0, 1.5.0;

3.2.0 - Tutti gli usi, così come elencati nel presente Articolo punti 2.2.0, 2.3.0, 2.4.0, 2.5.0, 2.6.0, 2.7.0, 2.8.0, 2.9.0,

oltre :

3.3.0 - Per l'uso "L" - Insediativo

L.b

Interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale).

L.c

Interventi d'integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati a soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio).

L.d

Interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

ART. 44 - PREESISTENTI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Previa rigorosa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale - da compiersi secondo le di cui al precedente Art. 38 - possono essere altresì autorizzati, negli ambiti di tutela di grado "1", (ambiti di conservazione integrale) gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle aziende economico produttive legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico, quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da oggettive esigenze di economia di scala ed/o di adeguamento tecnologico.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti, comunque, negli ambiti di tutela di grado "2" (ambiti di trasformazione).

CAPO XI

***PREVISIONI DEL P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE
DIVISIONE IN ZONE***

ART. 45 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.U.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

ART. 46 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE GENERALE

- 1 - Ai fini dell'attuazione dell'Art. 16 della L. 22.10.1971 n° 865 come modificato dall'Art. 14 della 28.01.1977 n° 10 e successive modificazioni, per la determinazione dell'indennità di espropriazione, nel territorio comunale è delimitata una zona definita centro edificato, come risulta dalle planimetrie in scala 1 : 1.000 in Allegato grafico Tav. 6 N.A.T. - Destinazioni di zona - Urbano.
- 2 - Inoltre : è delimitata la zona del "Centro Storico ambientale" in attuazione del P.P.E. di cui all' Allegato grafico Tav. 1 U. - Analisi dello stato di fatto : Centro Storico zona omogenea "A" (P.P.R. esecutivo per D.C.C. 35/93 CO.CI.CO./OR n° 5723/111).
- 3 - E' delimitata ai fini della L. 167/62 la zona per l'Edilizia economico-popolare in attuazione del P.P.E. di cui all'Allegato grafico Tav. n° 4 U. - Analisi dello stato di fatto - Espansione Residenziale "C*" (P.E.E.P. esecutivo per D.C.C. 108/88 D.A.EE.LL. 1273/U/89).
- 4 - E' delimitata la zona commerciale ed artigianale in attuazione del P.I.P. di cui all'Allegato grafico Tav. n° 5 U. - Analisi dello stato di fatto - Zona omogenea commerciale-artigianale "D*" (P.I.P. esecutivo per D.C.C. n° 36/90 CO.CI.CO./OR n° 23855/119).

ART. 47 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

- 1 - Ai fini della salvaguardia dell'ambiente, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale di ALBAGIARA è diviso in zone urbanistiche, come risulta dai grafici costituenti il P.U.C., sui quali si applicano le in avanti descritte.

- 2 - Le zone urbanistiche sono così classificate :

I - Zone residenziali : A, B, C,

- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| a) zone del centro storico | simbolo (A); |
| b) zone di completamento residenziale | simbolo (B1,B2,B3); |
| c) zone di espansione residenziale | simbolo (C*, C). |

II - Zone produttive : D, E,

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| d) zona commerciale – artigianale | simbolo (D*, D); |
| e) zone agricole | simbolo (E2, E3, E5). |

III - Zone per servizi generali d'interesse comunale : G,

- | | |
|---|---------------|
| f) zona d'insediamento del depuratore dei reflui urbani | simbolo (G1); |
| g) zona d'insediamento della discarica di accumulo temporaneo | simbolo (G2); |

IV - Zone pubbliche e d'interesse generale : S, H,

CAPO XII
ZONE RESIDENZIALI

ART. 48 - ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO

- 1 - Sono le parti del territorio che manifestano caratteristiche di omogeneità ambientale, interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico ed/o pregio ambientale o tradizionale con prevalente tipologia edilizia "a corte", tipica degli insediamenti ad economia rurale.
Si propongono con volumetrie miste, destinate in parte alla residenza ed in parte a servizi complementari all'attività quali depositi strumentali, di stoccaggio delle derrate e del fieno, e talvolta di ricovero animali.
Essa si configura con dotazioni per abitante superiori ai minimi residenziali di norma.
Ciò, in quanto i servizi complementari all'attività determinano in genere, volumetrie aggiuntive, talvolta superiori al residenziale.
- 2 - Sono consentiti in genere interventi diretti di trasformazione che non alterino le caratteristiche ambientali preesistenti, e cioè, volume, altezza, distanza dagli edifici circostanti, anche se effettuati mediante demolizioni parziali o totali.
- 3 - Da tali norme potranno derogare gli edifici pubblici o d'interesse pubblico, nei modi e per gli effetti del disposto di cui all'Art. 4 delle presenti Norme.
- 4 - Per gli edifici di rilevanza storico-ambientale, individuati nel P.P.E. di cui al successivo comma 5 presente Articolo, sono consentiti solo interventi diretti di risanamento conservativo, da eseguire con le seguenti modalità costruttive e prescrizioni, oltre quelle vigenti :
 - a - conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite (cornici, marcapiano, lesene, ecc.);
 - b - conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie, verticali ed orizzontali (queste ultime nel caso di volte ed/o di pregevoli solai in legno);
 - c - conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
 - d - conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate ed a livello stradale, eliminando, ove necessario, quelle di più recente costruzione;
 - e - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, lapidi, ecc. nonché tutti gli spazi scoperti pavimentati e sistemati ad orto o giardino;
 - f - possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - g - possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purché non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - h - possibilità d'inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti;
 - i - possibilità d'inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
 - l - possibilità d'inserire nuove aperture sulle facciate, che non abbiano valore originario architettonico;
 - m - possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico, senza per modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;

- n - possibilità d'utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di 240 cm.; nel caso che non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando le precedenti sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
 - o - obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovra strutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- 5 - Demolizioni senza ricostruzione, manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri e risanamenti conservativi e consolidamenti strutturali, ristrutturazioni semplici e trasformazioni tipologiche e conversioni d'uso, ristrutturazioni composite, ricostruzioni, ampliamenti, ricomposizioni planovolumetriche e nuove costruzioni potranno essere concesse in conformità al P.P.E. vigente per D.C.C. n° 35 del 30.06.1993 esecutivo per CO.CI.CO./OR al n° 5723/111 del 20.07.1993, come in allegato grafico denominato Tav. n° 1 U. della sezione Analisi dello stato di fatto.
- 6 - Il P.P.R. come in precedente Art. 18 comma 3 lettera b), è attuato direttamente dalla P.A. nei seguenti casi :
- a - quando si tratti d'interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti pubblici;
 - b - quando intenda realizzare interventi di rilevante e preminente interesse pubblico finalizzati a perseguimento di scopi speciali;
 - c - quando intenda provvedere all'adeguamento ed all'integrazione delle infrastrutture e dei servizi;
 - d - nel caso d'inerzia dei proprietari delle unità minime d'intervento, ricadenti all'interno del P.P.R. provato, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree, ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

Nella fattispecie di cui ai precedenti punti, in cui la esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole Concessioni Edilizie, la quota di oneri specificatamente adottata dal per le aree oggetto del Piano.

Tale quota non potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione già deliberato dal C.C. ai sensi della Legge n° 10/77 per la Zona omogenea in cui ricade l'intervento.

- 7 - Dopo l'approvazione del P.P.R. ed il compimento di tutti i successivi adempimenti i soggetti che ricadono in una unità minima d'intervento da soli, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la Concessione Edilizia entro il termine stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R..
- Decorso inutilmente il termine di cui sopra la P.A. adotta la procedura di cui al punto d) del precedente comma 6.
- Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui agli Artt. 12 e 13 del R.E. allegato, deve essere prodotto apposito schema di Convenzione od Atto d'Obbligo Unilaterale in relazione al tipo d'intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli Artt. 7, 8 e 9, punto b), della Legge 10/77.
- Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della Legge n° 10/77 e dell'Art. 28 della Legge n° 457/78, Concessione può essere subordinata alla stipula di apposita Convenzione ai sensi dell'Art. 32, ultimo comma, della citata Legge n° 457/78.

- 8 - Convenzioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono :

- a - Convenzione ex Artt. 7 della Legge n° 10/77 relativa a tutti gli interventi di recupero, comportante l'esonero del pagamento del costo di costruzione;

- b - Convenzione ex Art. 9, punto b), della Legge n° 10/77 relativa agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, comportante l'esonero del pagamento del costo di costruzione e con oneri di urbanizzazione ridotti;
- c - Convenzione ex Art. 32 della Legge n° 457/78 relativa agli interventi di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della Legge n° 10 del 28.01.1977, tesa a riservare una quota di alloggi risanati a determinate categorie di utenza.

I contenuti delle suddette Convenzioni, specificati nelle surrichiamate disposizioni di Legge, possono essere sintetizzati nei seguenti punti :

- a - oggetto della Convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra la P.A. ed i Concessionari degli interventi;
- b - modalità di eventuale cessione in proprietà alla P.A. di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo monetario;
- c - caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
- d - modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
- e - criteri e modalità per la locazione degli alloggi recuperati;
- f - durata della Convenzione;
- g - obblighi nei confronti della da parte dei proprietari ed/o degli aventi causa;
- h - garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
- i - sanzioni.

Gli elementi di cui ai punti precedenti possono essere variamente aggregati per formare Convenzioni speciali in relazione alle varie tipologie d'intervento ed agli obiettivi che la P.A. intende perseguire.

ART. 49 - ZONA OMOGENEA "B" - DI COMPLETAMENTO

- 1 - Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, esistenti od in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, ma che pur tuttavia si propongono con tipologie edificatorie simili a quelle del "Centro storico" ovvero "rileva" la conservazione della tipologia residenziale contadina.
In tali zone omogenee sono consentiti sugli immobili esistenti, gli interventi così come definiti in Art. 31 commi a, b, c, d ed e della L. 457 del 05.08.1978, nel rispetto delle prescrizioni generali di cui alle presenti Norme.
Quando gli interventi riguardano ricostruzioni, anche parziali di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per ciascuna Sottozona, salvo il disposto di cui in Art. 4 lettera c) del R.E..
- 2 - Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :
 - a - residenza;
 - b- servizi sociali di proprietà pubblica;

c- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;

d- istituzioni pubbliche;

e - bar, ristoranti, locali di divertimento, locali per il commercio;

f - artigianato di servizio, con l'esclusione delle lavorazioni nocive;

g - studi professionali ed uffici pubblici e privati;

h - garage ad uso privato o pubblico.

3 - E' fatto d'obbligo, in tali zone, definire le coperture a tetto dei fabbricati con tegole laterizie del tipo "coppo".

4 - Le nuove costruzioni, le ricostruzioni a seguito di demolizioni, anche parziali, e gli ampliamenti di fabbricati dovranno comunque conservare i caratteri ambientali e tipologici delle aree contermini al lotto d'insistenza.

5 - Sono individuate le sottozone "B1", "B2" "B3".

Sottozona "B1"

6 - in tali aree il P.U.C. si attua per mezzo d'Intervento Diretto.

a - La relativa Concessione, in quanto necessario per la P.A., essere subordinata alla stipula di un Atto d'Obbligo nei modi e per gli effetti di cui in Art. 4/bis del R.E. allegato e con i contenuti di cui in Artt. 24, 25 e 26 delle presenti Norme, in quanto applicabili.

B - Si applicano i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura : $R_c = 0.70 \text{ mq./mq.}$;

Nel caso di edifici ricadenti in lotti con superficie complessiva inferiore a mq. 200, l'Indice di massima copertura potrà essere aumentato fino a 0.85 mc./mq. ;

- Indice di fabbricabilità fondiario : $I_f = 2.00 \text{ mc./mq.}$;

Tale Indice potrà essere adeguato in aumento (fino a 5.00 mc./mq.), solo per gli effetti di un intervento preventivo P.P.E. o P.P.R.;

- Altezza massima : $H = 10.50 \text{ m.}$;

- Parcheggi ed autorimesse : $1.00 \text{ mq./3.00 mq. Sul}$;

- Aree con verde : c.f.r. Art. 34 delle presenti Norme;

- Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la cessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'Atto d'Obbligo;

- Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo importi stabiliti dalla P.A.;

- Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

Per quanto qui importa e non specificatamente indicato si richiama la Norma del R.E., in quanto applicabile, per l'oggettivazione della fabbrica.

Sottozona "B2"

7 - in tali aree il P.U.C. si attua per mezzo d'Intervento Diretto.

a - La relativa Concessione, può in quanto necessario per la P.A., essere subordinata alla stipula di un Atto d'Obbligo nei modi e per gli effetti di cui in Art. 4/bis del R.E. allegato e con i contenuti di cui in Artt. 24, 25 e 26 delle presenti Norme, in quanto applicabili.

b - Si applicano i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura : Rc = 0.70 mq./mq.;

- Indice di fabbricabilità fondiario : If = 2.00 mc./mq.;

- Altezza massima : H = 9.50 m.;

- Parcheggi ed autorimesse : 1.00 mq./3.00 mq. Sul;

- Aree con verde : c.f.r. Art. 34 delle presenti Norme ;

- Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la cessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'Atto d'Obbligo;

- Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo importi stabiliti dalla P.A.;

- Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

Per quanto qui importa e non specificatamente indicato si richiama la Norma del R.E., in quanto applicabile, per l'oggettivazione della fabbrica.

Sottozona "B3"

8 - in tali aree il P.U.C. si attua per mezzo d'Intervento Diretto.

a - La relativa Concessione è subordinata alla stipula di un Atto d'Obbligo per la cessione gratuita alla delle aree d'interesse pubblico, come indicate nell'allegato grafico in scala 1 : 1.000 denominato Tav. 6 N.A.T. - La Programmazione : Destinazioni di zona - Urbano, pari almeno al della superficie fondiaria, da destinare alla viabilità ed ai servizi di cui all'Art. 6 D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266/U, che detta le norme sui rapporti fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggio, nella misura minima di 12 mq./ab. insediabile.

b - Si applicano i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura : Rc = 0.50 mq./mq.;

- Indice di fabbricabilità fondiario : If = 0.80 mc./mq.;

- Altezza massima : H = 7.50 m.;

- Parcheggi ed autorimesse : 1.00 mq./3.00 mq. Sul;

- Aree con verde : c.f.r. Art. 34 delle presenti Norme;

- Oneri di urbanizzazione primaria;

Assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventualmente necessarie e comunque in base a quanto previsto nell'Atto d'Obbligo.

- Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo importi stabiliti dalla P.A.;

- Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

c) Concessione è subordinata alla stipula di una Convenzione che garantisca le cessioni delle aree di cui sopra, e che preveda a carico dei Concessionari gli oneri menzionati e gli oneri derivanti dagli allacciamenti a pubblici servizi e le relative modalità di corresponsione.

ART. 50 - ZONA OMOGENEA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

1 - Sono le zone prevalentemente residenziali di nuovo insediamento.

2 - In queste zone sono consentite destinazioni d'uso analoghe a quelle previste per le zone " B" di completamento.

3 - Il P.U.C. si attua per mezzo d'Intervento Preventivo.

4 - La relativa Concessione è subordinata alla definizione delle procedure di cui al combinato disposto in Artt. 23 e 24 delle presenti Norme.

5 - L'Intervento Preventivo dovrà riguardare la superficie complessiva della zona invasa così come perimetrata nell'allegato grafico in scala 1 : 1.000 denominata Tav. 6 N.A.T. volte citato, salvo che non si tratti di aree residue di precedenti interventi.

6 - Si applicano i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura : $R_c = 0.50 \text{ mq./mq.}$;

- Indice di fabbricabilità territoriale : $I_t = 1.00 \text{ mc./mq.}$;

- Altezza massima : $H = 7.50 \text{ m.}$;

- Parcheggi ed autorimesse : $1.00 \text{ mq./1.00 mq. Sul.}$

7 - Dovrà inoltre essere assicurata per queste zone una dotazione minima di spazi pubblici pari a 12 mq./ab., suddivisi secondo il disposto di cui all'Art. 6 del D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266/U.

8 - Nella sottozona "C*" le nuove costruzioni potranno essere concesse in conformità ai parametri e gli indici previsti nel Piano di Zona vigente (P.E.E.P. : così come in D.C.C. n° 22.12.1988 esecutivo per D.A. n° 1273/U/89 di cui all'allegato grafico denominato Tav. 4 U. della sezione Analisi dello stato di fatto).

9 - Le tipologie edilizie da assumere nei P.L.C. saranno del tipo a schiera, in linea od isolato con coperture definite a tetto in tegole laterizie del tipo "coppo" o "coppo canale" (portoghesi) e comunque tali da conservare i caratteri ambientali e tipologici, preminenti, dell'agglomerato urbano.

10 - Il parametro per dedurre il numero degli abitanti insediabili, nella fattispecie viene fissato in 100 mc. ad abitante con l'ulteriore specificazione di 70 mc. per la residenza, 20 mc. per i servizi connessi e 10 mc. per i servizi pubblici.

Nell'ambito dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie.

12 - Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione o da strade o parcheggi dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino nei modi e per gli effetti del disposto di cui in Art. 34 delle presenti Norme.

Per quanto qui importa e non specificatamente indicato si richiama la Norma del R.E., in quanto applicabile per l'oggettivazione della fabbrica.

CAPO XIII
ZONE PRODUTTIVE

ART. 51 - ZONA OMOGENEA "D" - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

- 1 - E' destinata ad ospitare edifici di carattere artigianale e commerciale che per la loro natura non siano ritenuti ubicabili in ambito urbano.
- 2 - Sono consentite, oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo (attività artigianali, commerciali e di deposito) anche edifici residenziali per l'abitazione dei proprietari o custodi, purché motivata la necessità di risiedere sul posto e purché le abitazioni rispettino i requisiti minimi di igiene e confort.
- 3 - Non sono consentiti interventi intesi all'insediamento di attività industriali di qualsivoglia tipologia.
- 4 - In queste zone il P.U.C. si attua a mezzo d'Intervento Preventivo (P.I.P. d'iniziativa pubblica ed/o P.L.C. d'iniziativa privata) e dovrà riguardare la superficie complessiva della zona così come perimetrata nell'allegato grafico in scala 1 : 2.000 denominata Tav. 4 N.A.T. - Destinazioni di zona extraurbano - "D" commerciale - artigianale e 5 N.A.T. - Specifiche catastali, nel rispetto dei principi informativi di sovracomunalità indicati nelle direttive della Comunità Montana n° XVII in Ales (OR)).
- 5 - I P.L.C. - Piani di Lottizzazione Convenzionati dovranno interessare per intero la superficie come in precedente punto 4, ovvero una superficie non inferiore a 2.70 Ha.
Inteso comunque che le linee generali del debbano essere estese all'intera Zona omogenea, in modo da definire accessi e cessioni contermini, nel superiore compito di oggettivare una partizione nel suo complesso equilibrata.
- 6 - La Concessione successiva all'Intervento Preventivo di cui al precedente punto 5 è subordinata alla stipula della Convenzione di cui all'Art. 24 delle presenti Norme.
- 7 - La Concessione successiva all'Intervento Preventivo di cui al precedente punto 4, ovvero P.I.P., è invece subordinata alla stipula di Atto d'Obbligo, come in 1° comma Art. 4 bis coordinato alla lettera e) dell'Art. 4 del R.E., che dovrà disciplinare gli oneri posti a carico degli assegnatari e le sanzioni per la loro inosservanza.

Dovranno essere precisati :

- superfici assegnate e regimi tutori;
- quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- obblighi in capo alla responsabilità di gestione;
- progettualità nel rispetto della norma e nel caso di forme associative con assegnatari di lotti contigui la unitarietà propositiva;
- tempistica operativa : inizio lavori, ultimazione e casi di proroga;
- criteri ed obblighi da perseguire in caso di vendita o locazione e parametrizzazione dei costi relativi;
- invarianza delle destinazioni d'uso;
- garanzie finanziarie per l'adempimento delle obbligazioni assunte con l'Atto d'Obbligo;
- i casi di risoluzione dell'Atto d'Obbligo per inadempienza od inosservanza degli obblighi in esso contemplati;
- validità dell'Atto d'Obbligo.

8 - L'Intervento Preventivo dovrà, fra l'altro, prevedere la dotazione di spazi pubblici di cui all'Art. 8 del Decreto 20.12.1983 n° 2266/U, che definisce per gli insediamenti produttivi i rapporti di cui all'Art. 17 della L. 06.08.1967 n° 765.

- Si applicano inoltre i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura : $R_c = 0.50 \text{ mq./mq. Sf}$;

- Indice di fabbricabilità fondiario : $I_f = 3.00 \text{ mc./mq.}$;

- Altezza massima : commisurata alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non maggiori di m. 7.50;

- Parcheggio : $0.50 \text{ mq./1.00 mq.}$ Sul, di cui il 30% di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria;

- Distanza minima dai confini : $D = 5.00 \text{ m.}$;

- Oneri di urbanizzazione primaria = assolti per la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dalla P.A. e richiamati dall'Atto d'Obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi.

- Oneri di urbanizzazione secondaria = come definiti dalle specifiche determinazioni della P.A. (D.ASS.EE.LL. 31.01.1978 n° 70).

9 - Nel progetto dovrà essere specificato il rispetto integrale dei rapporti definiti dall'Art. 08 del D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266/U, e cioè :

Nei nuovi insediamenti di carattere artigianale, od ad esso assimilabile, la superficie da destinare a spazio pubblico od ad attività collettive, verde pubblico od a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico od ad uso pubblico escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

10 - In ogni lotto dovrà essere prevista una superficie "a verde" minima pari al 15% della superficie libera del lotto, da ubicare tra il laboratorio e la viabilità con un minimo di mq. 50.00.

Dovranno essere posti a dimora, contestualmente alla costruzione ed in forma definitiva, essenze arbustive ed a medio/alto fusto, autoctone e comunque nel rispetto del citato elenco di cui all'Art. 34 delle presenti Norme, nella misura di un gruppo ogni mq. 30.00.

11 - Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano (provinciali e statali) non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposita viabilità di servizio da inquadrarsi attraverso i dazi indicati Piani Particolareggiati o di Lottizzazione Convenzionata.

12 - Le distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, dovranno essere uniformate, così come già in D.M. 01.04.1968 n° 1404, al disposto di cui al D. Leg.vo 30.04.1992 n° 285 in attuazione per D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

13 - Nelle superfici da destinare a spazio pubblico od ad attività collettive, verde pubblico ecc. è ammessa

l'edificazione per iniziativa pubblica ed/o privata nel rispetto dei seguenti Indici e parametri :

- Indice di densità fondiario : If = 2.00 mc./mq.;
- Rapporto di copertura : Rc = 0.50 mq./mq. Sf;
- Distanza minima dai confini : D = 6.00 m.;
- Dovranno essere destinate a parcheggio aree alberate in misura non inferiore al 50% dell'area coperta e le aree non coperte da costruzioni e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

Ai fini del computo dei volumi assentibili non si considerano i volumi tecnici, le autorimesse ed i depositi interrati per almeno 2/3 della loro altezza, contenuti nella quantità necessaria per sopperire a disposizioni di Legge e di Regolamento, il fuori terra non ecceda m. 1.50 e venga rispettato, comunque, il rapporto di copertura di cui al precedente punto 8 secondo comma del presente Articolo.

Nella sottozona "D*" i nuovi insediamenti potranno essere concessi per conformità ai parametri ed agli Indici previsti nel Piano Particolareggiato di Zona vigente (P.I.P. così come in D.C.C. n° 36 del 07.06.1990 esecutivo per CO.CI.CO./OR al n° 23855/119 di cui all'allegato grafico denominato Tav. n° 5U. della sezione Analisi dello stato di fatto).

ART. 52 - ZONA OMOGENEA "E" - AGRICOLA CARATTERI GENERALI

- 1 - Sono aree destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura intesi non solo come valorizzazione produttiva ma anche in specifica funzione di salvaguardia delle emergenze ambientali di pregio e di tutela dei suoli così come in allegato grafico Tav. 2 N.A.T. - La Programmazione - Destinazioni di zona extraurbano - agricola.

La sovrapposizione degli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P. con aree d'interesse naturalistico ed aree agricole, così come perimetrate ai sensi del D.P.G. 228 del 03.08.1994, configura la necessità della contestuale applicazione delle varie Norme disposte per ciascun ambito, così come in Art. 37 e 38 ed in punti 1.0.0, 2.0.0 e 3.0.0 dell'Art. 43 delle presenti Norme, in quanto applicabili.

Inoltre, in conformità al disposto-direttiva in attuazione degli Artt. 5 ed 8 della L.R. 22.12.1989 n° 45 sono state definite le parti del territorio da destinarsi all'agricoltura ed alle attività correlate.

Individuato, quindi, lo scopo di valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio, incoraggiando la permanenza della popolazione rurale a presidio delle aree rurali, così che essa stessa diventi il primo tutore ambientale si definiscono tre Sottozone con denominazione :

"E2"

Per le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Individuata a Nord della S.S. 442 (ALES-LACONI) si configura per la totalità del territorio comunale, con sovrapposizione in P.T.P. per ambiti di trasformazione di grado "2"

specificatamente :

"2c" in areale con vertici rilevati "Grutta Su Basoni" Nord, "Coiamma" Est, "Tramatzu" Ovest,

“2b” in areale residuo a della S.S. 442.

“E3”

Per aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Individuata a Sud della S.S. 442 si configura a valle della Giara e contermina al centro abitato, con sovrapposizione in P.T.P. per ambiti di trasformazione di grado “2”.

specificatamente :

"2b" in areale con vertici rilevati in intersezioni S.S. 442 con confini comunali a Nord, "Fraigu" a Nord-Ovest, il confinamento dell'ambito “1” (conservazione integrale) ad Est, "Costa Mindulas", "Gureu" "Campu Serdi" a Sud.

“2C” in areale residuo contermina al centro abitato "Pira Pintada" Sud, "Prazza Arrosu" (parte) a Nord e "Bacca Narba" al confine con il Comune di GONNOSNO'.

“E5”

Per aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Individuata a Sud della S.S. 442 si configura sul versante della con totale sovrapposizione in P.T.P. in ambito di conservazione integrale di grado “1”

specificatamente :

in areali con vertici in "Costa S'Arriu", "Su Padenti", "Meri Bingias", "Prunas", "Costa Mindulas" ad Est, in limite comunale ASSOLO, GENONI, GONNOSNO', in confinamento dell'ambito di trasformazione “2b”, "Cala Piscinas", "Funtana Liguarba" a Nord, "Fraigu", "S.Lussorio", "Canapis Serras", "Unguronis" ad Ovest, Sud-Ovest.

ART. 53 - SOTTOZONA OMOGENEA "E2"

Si configura in aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Interconnessioni areali :

a - P.T.P. in ambiti di trasformazione per grado “2” di tutela

specificatamente :

gradi di trasformabilità "2c" e “2c” (c.f.r. Art. 43 punti 2.0.0 e 3.0.0 delle presenti Norme)

sono consentiti :

1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

specificatamente :

- abitazioni per diretti coltivatori della terra;
- stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;
- silos, serbatoi idrici, depositi per la conservazione del prodotto, suolo ed/o sua lavorazione;
- abitazioni padronali, limitatamente alla esistente alla data di approvazione del P.U.C.;

nella fattispecie valgono i seguenti Indici e parametri :

- per le residenze

a - Indice di fabbricabilità fondiario If = 0.03 mc./mq.;

b - altezza massima della costruzione H = 4.50 m.;

c - numero dei piani N = 1.00 n.;

distanza dai confini di proprietà D = 6.00 m..

E' concessa l'edificazione in aderenza al confine nel caso motivato di oggettiva difficoltà organizzazione del fondo.

- per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta rispondenza aziendale :

e - Indice di fabbricabilità fondiario If = 0.20 mc./mq.;

f - distanza dai confini di proprietà D = 10.00 m..

E' possibile un incremento di tali indici ai sensi e con le modalità dell'Art. 4 del D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266/U.

Si considera volume, agli effetti della verifica della consistenza dell'insediamento di cui alla lettera e) punto 1 precedente, un manufatto fuori terra che mostri una chiusura ai lati, maggiore del 60% del suo sviluppo perimetrale.

2 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione degli impianti arborei di forestazione produttiva

specificatamente :

- abitazioni per diretti conduttori e gestori dell'impianto;
- serbatoi idrici, ricoveri per macchine operatrici;

nella fattispecie valgono i seguenti Indici e parametri :

- per le residenze

g - Indice di fabbricabilità fondiario If = 0.03 mc./mq.;

- per le opere connesse alla conduzione e gestione degli impianti arborei di forestazione produttiva :

h - Indice di fabbricabilità fondiario If = 0.01 mc./mq..

3 - Impianti d'interesse pubblico

specificatamente :

cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

nella fattispecie valgono i seguenti indici e parametri :

- per le opere connesse alla conduzione e gestione dell'impianto :

i - Indice di fabbricabilità fondiario..... If = 1.00 mc./mq..

Le opere di cui al punto 3 saranno soggette ad Autorizzazione, previa conforme deliberazione C.C. in conformità al disposto di cui in Art. 37 e 38 delle presenti Norme.

4 - Ai fini edificatori per la zona, la superficie minima d'intervento è stabilita in Ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0.50.

Per le residenze, la superficie minima d'intervento è stabilita in Ha 1.00.

E' concesso utilizzare più corpi aziendali per il conseguimento della superficie minima indicata, previa dimostrazione con atto di assunzione di responsabilità che le aree in accorpamento, già definite agricole nel P.d.F. - Piano di Fabbricazione, non sono state già computate per precedenti edificazioni.

5 - Sulle costruzioni già esistenti sono concesse opere : di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti stabiliti nel presente Articolo, nonché demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità nel rispetto, comunque, del combinato disposto di cui agli Artt. 37 e 38 delle presenti Norme.

Può essere variata la destinazione d'uso di costruzioni esistenti, purché la nuova destinazione rispetti gli Indici ed i parametri relativi e la normativa specifica di cui al R.E.

L'eventuale ampliamento del volume residenziale, in via prioritaria, deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

6 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici a carattere intensivo devono :

- distare almeno 50 m. da confini di proprietà

- avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura ed itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

7 - I fabbricati per insediamenti produttivi del tipo agro-industriale sono da ubicarsi nella Zona Omogenea "D", in quanto ammissibili, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti esistenti, alla data di entrata in vigore delle Direttive per le Zone Agricole (27.10.1994), di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti del tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

8 - Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle

colture agrarie con regime normato dall'Art. 878 del C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, è soggetta al regime autorizzatorio così come in Art. 14 del R.E. e nel rispetto della vigente Norma di cui alle Leggi 1497/39 e 1089/39, in quanto applicabili.

- 9 - Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10.05.1976 n° 319, e Circolare d'Attuazione, fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alla fognatura comunale, dovranno dotarsi, a seconda della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro 3 (tre) anni dall'entrata in vigore del P.U.C., eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla P.A. e dagli Organi di Sorveglianza e Controllo Ambientale e Sanitario del territorio.

ART. 54 - SOTTOZONA OMOGENEA "E3"

Si configura in aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.

- Interconnessioni areali :

a - P.T.P. in ambiti di trasformazione per grado "2" di tutela :

specificatamente :

gradi di trasformabilità (c.f.r. Art. 43 punti 2.0.0 e 3.0.0);

b – per Art. 1 commi terzo e quarto della L. 29.06.1939 n° 1497 in vincolo paesaggistico così come in D.A.P.I. 06.04.1990 n° TPUC/17 - B.U.R.A.S. Suppl. Ord. n° 23 del 19.06.1990 (c.f.r. Art. 37 punto 1 delle presenti Norme);

c – per Piano Parco : in regime di salvaguardia così come in Art. 26 L.R. 07.06.1989 n° 31 (c.f.r. Art. 42 comma 1 delle presenti Norme).

Sono consentiti :

- 1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali,

specificatamente :

- abitazioni per diretti coltivatori della terra;

- stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;

- silos, serbatoi idrici, depositi per la conservazione del prodotto, suolo ed/o sua lavorazione;
- abitazioni padronali, limitatamente alla Sul esistente alla data di approvazione del P.U.C..

Nella fattispecie valgono i seguenti indici e parametri :

- per le residenze

- a - Indice di fabbricabilità fondiario If = 0.03 mc./mq.;
- b - altezza massima della costruzione H = 7.50 m.;
- c - numero dei piani N = 2;
- d - distanza dai confini di proprietà D = 5.00 m..

E' concessa l'edificazione al confine nel caso motivato di oggettiva difficoltà di organizzazione del fondo.

- Per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche, di stretta rispondenza aziendale :

- e - Indice di fabbricabilità fondiario If = 0.10 mc./mq.;
- f - Distanza dai confini di proprietà D = 8.00 m..

E' possibile un incremento di tali Indici ai sensi e con le modalità dell'Art. 4 D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266/U.

..... Omissis

per valida vigenza, nella fattispecie, di quanto disposto per la Sottozona "E2" in Art. 53 punti 2 e 3.

- 2 - Ai fini edificatori per la zona la superficie minima d'intervento è stabilita, in linea generale, in Ha 0.50.

Per le residenze la superficie minima d'intervento rimane stabilita in Ha 1.00

..... Omissis

per valida vigenza, nella fattispecie, di quanto disposto per la Sottozona "E2" in Art. 53 punto 4 comma 3 e punto 5.

- 3 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici, a carattere intensivo devono :

- distare almeno 50 m. dai confini di proprietà
- distare almeno 500 m. se trattasi di allevamenti suini;
- distare almeno 300 m. per allevamenti avicunicoli;
- distare almeno 100 m. per allevamenti bovini, ovicapri ed equini

dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, G.

..... Omissis

per valida vigenza, nella fattispecie, di quanto disposto per la Sottozona "E2" in Art. 53 punti 7, 8 e 9.

ART. 55 - PRESCRIZIONI COMUNI PER LE SOTTOZONE "E2" ED "E3" AGRITURISMO

- 1 - E' consentito, inoltre, in tali zone l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola ed/o zootecnica.

Per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc..

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza della medesima azienda agricola in cui si esercita attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3.00.

Il Concessionario con Atto d'Obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore ad Ha 3.00 individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicano gli stessi Indici e parametri prescritti per la zona.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

PUNTI DI RISTORO

- 2 - Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, intendendo per punti di ristoro i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere ammesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 (venti) ed ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500, salvo diversa deliberazione del C.C., con Indice fondiario di 0.01 mc./mq. incrementabile con Delibera del C.C. fino a 0.10 mc./mq..

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione dei nuovi punti di ristoro isolati dev'essere di Ha 3.00.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

Nelle Sottozone E2 ed E3 P.U.C. si attua per Intervento Diretto nel rispetto dei limiti e dei criteri degli interventi ammissibili, nonché delle volumetrie massime edificabili.

Per gli interventi relativi ad opere di urbanizzazione e di edilizia residenziale nelle zone agricole, la Concessione è gratuita non solo per gli impianti ed i servizi propriamente agricoli, ma anche per le residenze, quando queste siano funzionali rispetto alla conduzione del fondo ed all'esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

La qualità d'imprenditore agricolo a titolo principale, in base all'Art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153, spetta a chi dedichi all'attività agricola almeno due terzi (2/3) del proprio tempo complessivo e ricavi

dall'attività medesima almeno due terzi (2/3) del reddito globale di lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

L'accertamento della sussistenza di detti requisiti è demandato alla Regione.

Il terzo comma dell'Art. 10 della Legge 10/77, per evitare abusi impone un controllo sul mantenimento della destinazione del manufatto ad uso agricolo, prevedendo che, qualora tale destinazione venga comunque modificata nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, sarà dovuto il contributo concessorio nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, in quanto ammissibile, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Nelle zone agricole, in cui è consentito il compimento di opere diverse da quelle tassativamente indicate dall'Art. 9 lettera a) della Legge 10/77, Concessione, per tali opere, sarà onerosa.

Le relative Concessioni possono essere ottenute unicamente da proprietari coltivatori diretti, conducenti o conduttori del fondo, nonché dagli affittuari e mezzadri che, ai sensi delle Leggi vigenti, hanno acquisito il diritto a sostituire il proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della Concessione stessa.

Per interventi con Indici superiori a quelli indicati nei precedenti Artt. 53 e 54, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 (venti) unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 (cento) unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che alla conforme Deliberazione del C.C., al parere favorevole dell'Assessorato EE.LL., sentita la C.U.R., che dovrà essere espresso entro 30 (trenta) giorni ricevimento della pratica.

Il limite edificatorio costituito per gli impianti di interesse pubblico (1.00 mc./mq.) così come in precedente Art. 53 punto 3 lettera i, come del resto quello per le residenze (0.03 mc./mq.) di cui al medesimo Articolo punto 1 lettera a, in alcun modo incrementabile ed/o derogabile.

Sono operanti nelle zone indicate tutti gli ulteriori vincoli (c.f.r. Artt. 37, 38,39,42 e 43 delle presenti Norme) come imposti, specificatamente :

- il rispetto delle distanze minime dalle pubbliche vie di qualsiasi manufatto fuoriterza in norma del D.M. 01.04.1968 n° 1404 così come integrato dal D. Leg.vo 30.04.1992 n° 285 ed in attuazione per D.P.R. 16.12.1992 n° 495;
 - il rispetto delle zone archeologiche ed/o storico-ambientali secondo le prescrizioni di cui al successivo Art. 61 delle presenti Norme e delle competenti Soprintendenze;
 - il rispetto del regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L. 29.06.1939 n° 1497.
- 4 - Le tipologie edilizie assentibili nelle Sottozone "E2" ed "E3" sono soggette alle seguenti prescrizioni di magistero costruttivo :
- a - coperture ad una o più falde, con pendenza massima del 35%
 - b - solo per gli edifici adibiti a residenza è fatto d'obbligo del rivestimento della copertura in tegole laterizie "coppi" o "coppi canale" (portoghesi) con sporgenza del tetto non superiore ai cm. 60 dalla muratura perimetrale;
 - c - possibilità di realizzazione di porticati su più lati della stessa costruzione;
 - d - è fatto divieto dell'utilizzo nelle pareti perimetrali esterne di rivestimenti plastici, rivestimenti in ceramica o metallici;
 - e - le pareti perimetrali esterne, non realizzate in pietra a vista, dovranno essere debitamente intonacate;

f - per gli edifici preesistenti e per i mutamenti di destinazioni d'uso è fatto d'obbligo la conservazione dei portali esistenti e degli elementi in pietra lavorata, delle murature in pietra a vista (quest'ultime se non costituenti pericolo per l'incolumità delle persone e cose);

g - è fatto divieto, sia per le strutture nuove che per quelle esistenti, di messa in opera d'infissi in plastica od alluminio sui prospetti.

Le strade di penetrazione agraria di nuova costruzione dovranno avere caratteristiche rispondenti alle indicazioni delle Norme Regionali vigenti e comunque una carreggiata stradale mai inferiore a m. 3.50.

ART. 56 - SOTTOZONA OMOGENEA "E5"

Si configura in aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Interconnessioni areali :

a – per P.T.P. in ambito di conservazione integrale contrassegnato con il numero "1" (c.f.r. Art. 43 punto 1.0.0);

b – per Art. 1 commi terzo e quarto della Legge 29.06.1939 n° 1497 in vincolo paesaggistico, così come per D.A.P.I. 06.04.1990 n° TPUC/17 - B.U.R.A.S. Suppl. Ord. 19.06.1990 n° 23 - (c.f.r. Art. 37 punto 1).

c – per Piano Parco : in regime di salvaguardia così come in Art. 26 L.R. 07.06.1989 n° 31 (c.f.r. Art. 42 comma 1).

Non sono consentite alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Nella Sottozona "E5" come ricompresa negli ambiti di conservazione integrale sono ammessi sologli interventi come indicati in Art. 43 punti 1.0.0, 1.1.0, 1.2.0, 1.3.0, 1.4.0, 1.5.0 delle presenti nei modi e per gli effetti di cui in precedenti Artt. 37, 38, 39 e 42.

CAPO XIV
ZONE PUBBLICHE
E DI INTERESSE GENERALE

ART. 57 - ZONA OMOGENEA "G" - SERVIZI GENERALI D'INTERESSE GENERALE

- 1 - Sono, in generale, le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale quali impianti per la macellazione, depuratori, impianti di raccolta acque potabilizzate, inceneritori, discariche, ecc..

Sono individuate, nella fattispecie esternamente al centro abitato, le Sottozone omogenee "G1" "G2" :

2 - Sottozona omogenea "G1" :

si configura in area per l'insediamento dell'impianto di depurazione dei reflui urbani, con areale catastalmente definito in foglio n° 10 mappale 257, acquisito al pubblico patrimonio per definita attuazione, così come in Delibera C.C. n° 34 del 07.06.1990 esecutiva nelle forme di Legge, per un'estensione superficiale di 3.405 mq..

Interconnessioni areali :

a - per P.T.P. in ambiti di trasformazione di grado "2" di tutela

specificatamente :

grado di trasformabilità "2b" (c.f.r. Art. 43 punto 2.0.0 delle presenti Norme).

3 - Sottozona omogenea "G2" :

si configura in area per accumulo temporaneo di materiali ferrosi in attesa del conferimento in discarica consortile, con areale catastalmente definito in foglio n° 8 mappale 541, acquisito al pubblico patrimonio per definita attuazione così come in Delibera C.C. n° 1 del 12.01.1987 esecutiva nelle forme di Legge, per un'estensione superficiale di 1.870 mq..

Interconnessioni areali

a - per P.T.P. in ambiti di trasformazione di grado "2" di tutela

specificatamente :

grado di trasformabilità "2b" (c.f.r. Art. 43 punto 2.0.0 delle presenti Norme);

b – per Art. 1 commi terzo quarto Legge 29.06.1939 n° 1497 in vincolo paesaggistico, così come in D.A.P.I. del 06.04.1990 n° TPUC/17 - B.U.R.A.S. Suppl. Ord. n° 23/90 - (c.f.r. Art. 37 punto 1 delle presenti Norme);

c – per Piano Parco : in regime di salvaguardia così come in Art. 26 L.R. 07.06.89 n° 31 (c.f.r. Art. 42 comma 1 delle presenti Norme).

4 - Per le Sottozone "G1" e "G2" è prescritto l'Indice territoriale massimo di 0.01 mc./mq., con possibilità d'incremento, ove ne sussista la motivata esigenza, previa predisposizione di apposito Piano Attuativo d'iniziativa pubblica nei modi e per gli effetti di cui al disposto in Art. 8 D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266 ultimo comma e nel rispetto del combinato disposto di cui in precedenti Artt. 37, 38, 39, 42 e 43.

ART. 58 - ZONA OMOGENEA "H" - SALVAGUARDIA

- 1 - Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico od un particolare interesse per la collettività (fascia lungo le strade statali, provinciali, comunali, fascia attorno agli

agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, ecc.).

- 2 - Per tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc./mq., con possibilità di deroga limitata ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, ai sensi dell'Art. 16 della L. 06.08.1967 n° 765.

Sono individuate le sottozone "H1", "H2", "H3" e "H4".

ART. 59 - SOTTOZONA OMOGENEA "H1" - AREALI DI RISPETTO VIARIO

Areali di rispetto contermini all'agglomerato urbano.

In tali aree, oltre quanto in precedenza, è concesso negli alzati esistenti, lungo le strade statali, provinciali e comunali, opere per :

- a - la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'Art. 31 della Legge 05.08.1979
- b - la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi, così disposti, possono essere autorizzati esclusivamente se non prevedono l'avanzamento del corpo di fabbrica verso il fronte stradale.

Nel caso di esproprio di edificio per la realizzazione ed/o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi in cui sia necessario procedere a demolizione totale è consentita la ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti in cui ai commi 1 e 2 Art. 32 delle presenti Norme, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui Art. 53 e 54, (zone agricole "E2" ed "E3").

ART. 60 - SOTTOZONA OMOGENEA "H2" - AREALI DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle aree circostanti il cimitero, così come perimetrate in allegato grafico Tav. 6 N.A.T. - Destinazioni di zona - Urbano, non è concesso costruire nuovi edifici ed/od ampliare quelli esistenti.

Sono comunque ammessi sugli alzati esistenti solo interventi di restauro conservativo.

La destinazione d'uso non può, in ogni caso, essere residenziale.

ART. 61 - SOTTOZONA OMOGENEA "H3" - AREALI DI RISPETTO ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE

Sono le aree su cui insistono le emergenze archeologiche e monumentali presenti nel territorio comunale e le relative aree, immediatamente contermini, che possono essere interessate dagli insediamenti.

Interconnessioni areali :

- a – per P.T.P. in ambito di conservazione integrale contrassegnato con il numero "1" (c.f.r. Art. 43 punto 1.0.0 delle presenti Norme);
- b - per P.T.P. in ambiti di trasformazione di grado "2" di tutela;

specificatamente :

gradi di trasformabilità "2b" e "2c" (c.f.r. Art. 43 punti 2.0.0 e 3.0.0 delle presenti Norme).

c – per Art. 1 commi terzo quarto della Legge 29.06.1939 n° 1497 in vincolo paesaggistico, così come in D.A.P.I. 06.04.1990 n° TPUC/17 - B.U.R.A.S. Suppl. Ord. n° 23/90 - (c.f.r. Art. 37 punto 1 delle presenti Norme).

d - per Piano Parco : in regime di salvaguardia così come in Art. 26 L.R. 07.06.1989 n° 31 (c.f.r. Art. 42 comma 1 delle presenti Norme).

Nella fattispecie sono consentiti solo gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione e conservazione.

In tali aree, così come perimetrate in allegato grafico Tav. 3 N.A.T. - Zona "H" Salvaguardia - Archeologico-monumentale e Storico-ambientale, il P.U.C. si attua, esclusivamente, per P.P.E. elaborati od autorizzati dalla P.A. nel rispetto dei vincoli e dei disposti in materia così come in L. 01.06.1939 n° 1089, R.D. 03.06.1940 n° 1357, D.P.R. 24.07.1977 n° 616, L. 08.06.1985 n° 431 ed in precedenti Artt. 37, 38, 39, 42 e 43.

Per tali zone è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc./mq. con possibilità di deroga, ai sensi dell'Art. 16 della L. 06.08.1967 come in precedente Art. 4, limitatamente ad edifici ed attrezzature per impianti pubblici.

Per i manufatti connessi all'utilizzo agro-silvo-pastorale del suolo eventualmente esistenti nell'ambito degli areali così come perimetrati dal P.U.C. è concesso intervenire nei modi e per gli effetti di cui al punto a) Art. 31 della L. 05.08.1978 n° 457 in "Interventi di manutenzione ordinaria ovvero opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Nella necessità di dover produrre nei siti citati azioni sul suolo connesse all'utilizzo agro-silvo-pastorale, dovrà essere acquisita preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente per territorio.

Inoltre per le aree che interferiscono con gli ambiti di tutela di cui al P.T.P. n° 12, oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme trovano contestuale applicazione le norme specifiche del citato P.T.P. (..... usi consentiti, Art. 43 delle presenti Norme) e per quelli ricompresi nell'ambito di tutela, come in perimetrazione D.A.P.I. 06.04.1990 n° TPUC/17 delle norme specifiche di cui alla Legge 29.06.1939 n° 1497 (c.f.r. Art. 37 delle presenti Norme).

ART. 62 - SOTTOZONA OMOGENEA "H4" - AREALI DI RISPETTO STORICO-AMBIENTALE

Sono le aree con "evidenti tracce d'intensa infrastrutturazione che storicamente si documentano a raggiera in diverse zone del territorio che nella sua globalità bisogna definire storico".

Interconnessioni areali :

a - P.T.P. in ambito di conservazione integrale contrassegnato con il numero "1" (c.f.r. Art. 43 punto 1.0.0 delle presenti Norme);

b – per P.T.P. in ambiti di trasformazione di grado "2" di tutela;

specificatamente :

gradi di trasformabilità "2b" (c.f.r. Art. 43 punto 2.0.0 delle presenti Norme).

c – per Art. 1 commi terzo e quarto della Legge 29.06.1939 n° 1497 in vincolo paesaggistico, così come in D.A.P.I. del 06.04.1990 n° TPUC/17 - B.U.R.A.S. Suppl. Ord. 23/90 - (c.f.r. Art. 37 punto 1 delle presenti Norme).

d – per Piano Parco : in regime di salvaguardia così come in Art. 26 L.R. 07.06.1989 n° 31 (c.f.r. Art. 42 comma 1 delle presenti Norme).

Pertanto in tali siti, così come perimetrati in allegato grafico Tav. 3 N.A.T. Zona "H" - Salva-guardia - Archeologico-monumentale e Storico-ambientale, è tutelata la morfologia del suolo, della vegetazione e degli eventuali corsi d'acqua per la salvaguardia dell'ambiente naturale nell'intento di favorire una utilizzazione che non contrasti con la peculiarità dei luoghi.

Non sono consentite azioni di trasformazione dei suoli se non per interventi legati alla produzione agro-silvo-pastorale, rigorosamente motivati.

Per i manufatti connessi all'utilizzo agro-silvo-pastorale del suolo, eventualmente esistenti nell'ambito degli areali così come perimetrati dal P.U.C. è concesso intervenire nei modi e per gli effetti di cui ai punti a), b), c), d) dell'Art. 31 della L. 05.08.1978 n° 457, specificatamente "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia".

Tuttavia, nel rispetto della specifica vocazione degli areali invasi potrà essere mantenuta la validità del disposto di Sottozona agricola, specificatamente "E3", di cui all'Art. 54 delle presenti Norme.

In tal caso nella necessità, inoltre, di dover produrre, nei siti citati, azioni del suolo ed edificazioni connesse all'utilizzo agro-silvo-pastorale, così come consentito dalle presenti Norme, i proprietari possessori ed/o detentori a qualsiasi titolo degli immobili, sottoposti a trasformazione, ricadenti nella zona vincolata dovranno acquisire preventiva autorizzazione così come disposto in precedente Art. 37.

Inoltre, per le aree, che interferiscono con gli ambiti di tutela, di cui in precedenza, valgono le medesime disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente Art. 61.

CAPO XV
SPAZI PUBBLICI URBANI

ART. 63 - ZONA OMOGENEA "S" - SPAZI PUBBLICI

Sono le aree destinate ad assicurare per ogni abitante insediato od da insediare la minima dotazione per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie così come in allegato grafico Tav. 6 N.A.T. - Destinazioni di zona - Urbano.

Sono individuate le Sottozone "S1", "S2", "S3", ed "S4".

ART. 64 - SOTTOZONA OMOGENEA "S1" - AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature : asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nella fattispecie è concesso intervenire nei modi e per gli effetti di cui ai punti a), b), c), e d) dell'Art. 31 della L. n° 457/78, specificatamente "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia".

ART. 65 - SOTTOZONA OMOGENEA S2 - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

Sono le aree destinate ad insediamenti a destinazione : religiosa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria ed amministrativa, per pubblici servizi (Uffici P.T., protezione civile, ricreative, direzionali e commerciali - per il solo commercio al dettaglio).

E' concesso intervenire nei modi e per gli effetti del disposto in comma 2 del precedente Articolo.

Per le nuove costruzioni trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici :

- Rapporto di copertura : $R_c = 0.70 \text{ mq./mq.}$;
- Indice di fabbricabilità fondiario : $I_f = 2.00 \text{ mc./mq.}$;
- Altezza massima : $H = 7.50 \text{ m.}$;
- Parcheggi : $1.00 \text{ mq./2.00 mq. Sul.}$

Per quanto qui importa e non specificatamente indicato, si richiama la Norma del R.E., in quanto applicabile, per l'oggettivazione della fabbrica.

Qualora gli interventi di cui al comma 2 del presente Articolo debbansi proporre su manufatti che abbiano una accertata fabbrica anteriore a cinquanta (50) anni dovrà, in ogni caso, essere acquisita preventiva autorizzazione della Soprintendenza B.A.A.S. competente per territorio in norma di cui alla L. n° 1089/39.

ART. 66 - SOTTOZONA OMOGENEA "S3" - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono le aree destinate all'insediamento di parchi, di aree per il gioco dei bambini, per il relax degli adulti e per lo sport.

- 1 - Per quanto attiene le aree adibite a parco, a gioco dei bambini, a relax degli adulti, è concesso edificare solo costruzioni in precario ad uso bar, ad attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto, attrezzature per il gioco dei bambini quali giostre, altalene, ecc., parcheggi marginali per l'accesso alle attrezzature, viabilità pedonale e ciclabile.

La realizzazione di tali attrezzature spetta unicamente alla P.A. così come in Art. 17 lettera a) delle presenti

Norme, ma è ammessa la Concessione a Cooperative, Enti o privati, che ponendo in fabbrica l'intervento su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze della P.A. assumano la gestione del servizio, rispettando i fini sociali per un numero di anni non superiore ad anni venti (20), scaduto il termine non rinnovabile, della Concessione la P.A. entra nella piena proprietà di quanto realizzato, e termina ogni suo obbligo nei confronti del Concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente ricompresi nell'areale saranno acquisiti dalla P.A. ed utilizzati in conformi alla destinazione ed alle prescrizioni previste nel P.P.E..

Standards urbanistici di attuazione :

- Rapporto di copertura : Rc = 0.02 mq./mq.;
- Altezza massima : H = 3.50 m.;
- Parcheggi : 1.00 mq./ogni 20.00 mq. di superficie fondiaria Sf.

Le aree non utilizzate da edifici od attrezzature saranno sistemate con piantumazioni di essenze ad alto fusto nella misura minima del 50% della St (Superficie territoriale) ed a prato nella misura minima del 30% della citata Superficie.

Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente locale e comunque nel rispetto del disposto di cui in precedente Art. 34.

- 2 - Per quanto attiene, invece, le aree adibite ad attività sportive è concesso edificare costruzioni in definitivo per gli usi funzionali all'attività proposta.

In ogni caso il P.U.C. si attua, esclusivamente, attraverso il P.P.E. d'iniziativa pubblica.

Standards urbanistici di attuazione :

- Rapporto di copertura : Rc = 0.25 mq./mq. per gli impianti coperti;
- Rapporto di copertura : Rc = 0.50 mq./mq. per gli impianti scoperti;
- Parcheggi : 1.00 mq./15.00 mq. Sul.

Le aree non utilizzate da edifici od attrezzature saranno sistemate a verde, compatibilmente con la proposizione dell'intervento di cui al P.P.E. e comunque nella misura minima del 20% della St (Superficie territoriale) invasa e nel rispetto del disposto di cui in ultimo comma del precedente Articolo.

ART. 67 - SOTTOZONA OMOGENEA "S4" - AREE PER PARCHEGGI

Sono le aree destinate a parcheggio, in aggiunta alle superfici con medesima destinazione d'uso determinate in conformità al disposto di cui dall'Art. 18 della L. 06.08.1967 n° 765, così come perimetrate in allegato grafico Tav. 6 N.A.T. - Destinazione di zona - Urbano.

L'attuazione di tali aree di competenza esclusiva della P.A..

Nei siti così perimetrati saranno, nel rispetto della superiore funzionalità, messe a dimora essenze arboree autoctone e comunque secondo le indicazioni di cui all'ultimo del precedente Art. 66.

CAPO XVI

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 68 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia vigente, che risulti in contrasto con quanto nel P.U.C., così come espresso negli allegati grafici, nelle presenti Norme d'Attuazione e nel R.E. è da considerare non proponibile per decadenza.

Nell'ambito temporale di salvaguardia le disposizioni e norme che si dovessero dimostrare in contrasto con quanto nel P.U.C. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Nelle more di approvazione del P.U.C. il Dirigente del Servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, "può con provvedimento motivato da notificare ai richiedenti, sospendere ogni determinazione sulle domande di licenza di costruzione, di cui all'Art. 31 della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il P.U.C. adottato".

Tali sospensioni sono disciplinate dal combinato disposto di cui alla L. 03.11.1952 1902 n° 1902, modificata con L. 21.12.1955 n° 1357 e con L. 30.07.1959 n° 615, e successivamente modificata ed integrata con L. 05.07.1966, n° 517.

Sinossi del regime legale degli interventi edilizi.

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| Nuove costruzioni | Concessione edilizia | |
| Ristrutturazione (art. 31 legge 457/1978) | Concessione edilizia | |
| Demolizione senza contestuale ricostruzione | Autorizzazione edilizia | |
| Pertinenze (art. 7 legge 94/1982) | Autorizzazione edilizia | |
| Occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto (art. 7 legge 94/1982) | Autorizzazione edilizia | |
| Demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere (art. 7 legge 94/1982) | Autorizzazione edilizia | |
| Parcheggi di pertinenza realizzati al piano terreno (art. 9 legge 122/1989) | Autorizzazione edilizia | |
| Opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smantellamento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2 d.l. 30/1981 convertito nella legge 62/1982) | Autorizzazione edilizia | |
| | Nei centri storici e nelle zone vincolate | Nelle altre zone |
| Manutenzione straordinaria (art. 31 legge 457/1978) | Autorizzazione | Autorizzazione o D.I.A. (*) |
| Restauro e risanamento conservativo (art. 31 legge 457/1978) | Autorizzazione | Autorizzazione o D.I.A. (*) |
| Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7 legge 13/1989) | Autorizzazione | Autorizzazione o D.I.A. (*) |
| Recinzioni, muri di cinta e cancellate | Autorizzazione | Autorizzazione o D.I.A. (*) |
| Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria | Autorizzazione | Autorizzazione o D.I.A. (*) |
| Opere interne | Relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 legge 47/1985 | Art. 26 legge 47/1985 o D.I.A. (*) |
| Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici | Autorizzazione | Autorizzazione o D.I.A. (*) |

Segue

| | | |
|---|---|---|
| Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia | Concessione | Concessione o D.I.A. (*) |
| Varianti minime ai sensi dell'art. 15 legge 47/1985 | Domanda prima dell'ultimazione dei lavori | Domanda prima dell'ultimazione dei lavori |
| Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato | Autorizzazione | Autorizzazione o D.I.A. (*) |
| Manutenzione ordinaria (art. 31 legge 457/1978 lett. b) | Libero | |
| Opere di abbattimento delle barriere architettoniche con opere interne nelle parti comuni dei condomini | Libero | |
| Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza di legislazione regionale | Libero | |
| (*) Facoltativo. | | |
| N.B. Il regime legale dell'autorizzazione edilizia si distingue da quello della concessione edilizia per i seguenti tre elementi: a) gratuità; b) inapplicabilità delle sanzioni di cui all'art. 20 della legge 47/1985; c) possibilità della formazione del silenzio-assenso | | |

c.f.r. N. ASSINI / P.L. MANTINI
 manuale di diritto urbanistico
 ED. GIUFFRÈ 1997