

COMUNE DI SUTRI
(Provincia di Viterbo)

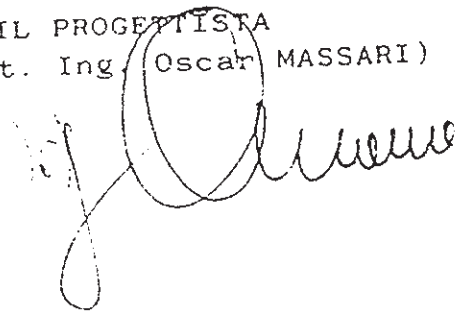
PIANO ----- REGOLATORE ----- GENERALE
=====

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornato al voto 15/2 adunanza 23 gennaio 1981 del Comitato Tecnico
Regionale

3 OTT. 1998

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Oscar MASSARI)



TITOLO I°

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione si applicano all'intero territorio comunale che in relazione alle destinazioni d'uso, ai diversi parametri ed indici di utilizzazione edilizia o gradi di vincolo, viene suddiviso nelle sottoelencate zone omogenee e relative sottozone, per ognuna delle quali si dettano specifiche prescrizioni negli articoli come seguono :

- | | |
|--|---|
| - zona A - centro storico: | sottozona A ₁ - restauro |
| | " A ₂ - risanamento conservatorio |
| | " A ₃ - trasformazione edilizia |
| | " A ₄ - ristrutturazione |
| - zona B - completamento | " B ₁ - di tipo urbano |
| - zona C - espansione : | " C ₁ - semintensiva urbana |
| | " C ₂₋₃ - inediamenti turistici |
| - zona D - artigianato e piccola industria | |
| - zona E - agricoltura : | " E ₁ - agricola normale |
| | " E ₂ - agricola ai margini dei fossi |
| | " E ₃ - agricola-archeologica e paesistica |
| | " E ₄ - agricola boscata |
| - zona F - servizi : | " F ₁ - pubblici |
| | " |

	sottozona	F ₂	- privati d'uso pubblico
- zona G - verde	"	G ₁	- parchi pubblici
	"	G ₂	- impianti sportivi verde attrezzato
	"	G ₃	- verde privato incolato

ART. 2 - NORME GENERALI DI EDIFICABILITA'

L'attuazione all'edificazione sarà regolata dai seguenti criteri di carattere generale:

1) MEDIANTE RILASCIO DI SINGOLE CONCESSIONI DI EDIFICAZIONE PER I PROGETTI RELATIVI A SINGOLI FABBRICATI RICADENTI:

a) nelle sottozone A₁ e A₂, per i soli interventi di restauro conservativo e consolidamento degli edifici consentiti in conformità dell'art. 17 50 comma, della legge 6/8/1967

n° 765;

nelle sottozone B₁, F₁ e G₃ nei limiti previsti dal presente regolamento, purchè il lotto sia già direttamente servito da strade e impianti di urbanizzazione primaria in misura adeguata alle dimensioni dell'intervento, ovvero il proprietario si impegni a realizzarli entro tre anni dalla data di rilascio della concessione di edificare.

b) nelle zone D ed E nei limiti previsti dagli artt. 11 e 12 delle presenti norme, qualora si impegnino a loro cura e spese ad attrezzare il lotto mediante la costruzione della viabilità di accesso e degli impianti di urbanizzazione primaria (acqua, energia elettrica, smaltimento delle acque luride) necessari al servizio del lotto medesimo;

2) PREVIA APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE O DEL PIANO PLANOVOLUMETRICO CONVENZIONATO e previa la stipula della relativa convenzione e il successivo rilascio di concessione di edificare per i progetti ricadenti in tutte le zone A e C in cui l'Amministrazione non intenda procedere alla formazione dei piani Particolareggiati di attuazione.

L'Amministrazione comunale qualora, intenda procedere alla formazione del piano Particolareggiato di un determinato comprensorio, dopo averne fissato la delimitazione con apposita deliberazione, potrà negare la concessione di edificare dandone esplicita comunicazione all'interessato entro 60 giorni dalla data di presentazione della relativa domanda.

Entro i termini stabiliti dall'art. 7 della legge 6 agosto 1967 n° 765 il Comune dovrà promuovere l'annullamento dei provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del P.R.G., del Piano di ricostruzione o a norme del R.E. Comunale, ovvero che in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse.

Ai sensi dell'art. 6 e salvo le sanzioni di cui agli artt. 13 e 15 della suddetta legge e ai sensi dell'art. 32 della legge 17 agosto 1942, n° 1150 dovrà essere ordinata la sospensione dei lavori, la demolizione o dovranno essere adottati altri provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in ripristino per opere eseguite senza concessione di edificare o in contrasto con questa, ovvero non rispondenti alle prescrizioni del P.R.G., del Piano di Ricostruzione o alle norme della vigente legislazione urba-

nistica e del R.E. Comunale o alle condizioni o modalità esecutive fissate dalla concessione di edificare.

L'approvazione del progetto del P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni di edificare in contrasto con le previsioni del P.R.G. approvato, salvo che i relativi lavori siano iniziati (e di tale inizio sia stata data comunicazione come previsto dal R.E.) e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

ART. 3 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Le tre zone di espansione previste in località FONTEVIVOLA, COLLE DIANA e SAN BENEDETTO sono recepite nel P.R.G. limitatamente ai comprensori inclusi entro il perimetro delle aree edificate così come riportate nella tavola 5/A ed assumono il carattere di "insediamenti turistici"

Ferma restando la previsione degli spazi pubblici o di uso pubblico già formulata dal Piano nei tre ambiti perimetrati e la verifica degli standards di legge per le aree da destinare a verde e servizi, l'Amministrazione comunale è tenuta a garantirsi attraverso l'istituto della convenzione obbligatoria, da trasciversi a cura dei proprietari delle aree ricadenti negli ambiti medesimi, la scrupolosa osservanza di quanto prescritto dal quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

E', tuttavia, consentita nell'ambito delle aree residenziali la redistribuzione delle volumetrie previste dalle predette convenzioni, sulla base dei progetti planovolumetrici estesi ai comparti di cui si chiede la ristrutturazione, previa verifica dell'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alle nuove soluzioni proposte e l'eventuale adeguamento delle

nistica e del R.E. Comunale o alle condizioni o modalità esecutive fissate dalla concessione di edificare.

L'approvazione del progetto del P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni di edificare in contrasto con le previsioni del P.R.G. approvato, salvo che i relativi lavori siano iniziati (e di tale inizio sia stata data comunicazione come previsto dal R.E.) e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

ART. 3 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Le tre zone di espansione previste in località FONTEVIVOLA, COLLE DIANA e SAN BENEDETTO sono recepite nel P.R.G. limitatamente ai comprensori inclusi entro il perimetro delle aree edificate così come riportate nella tavola 5/A ed assumono il carattere di "insediamenti turistici"

Ferma restando la previsione degli spazi pubblici o di uso pubblico già formulata dal Piano nei tre ambiti perimetrati e la verifica degli standards di legge per le aree da destinare a verde e servizi, l'Amministrazione comunale è tenuta a garantirsi attraverso l'istituto della convenzione obbligatoria, da trasciversi a cura dei proprietari delle aree ricadenti negli ambiti medesimi, la scrupolosa osservanza di quanto prescritto dal quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

E', tuttavia, consentita nell'ambito delle aree residenziali la redistribuzione delle volumetrie previste dalle predette convenzioni, sulla base dei progetti planovolumetrici estesi ai comparti di cui si chiede la ristrutturazione, previa verifica dell'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alle nuove soluzioni proposte e l'eventuale adeguamento delle

stesse.

I progetti planovolumetrici di nuova sistemazione dovranno essere autorizzati dal Sindaco, previo benestare della commissione Edilizia Comunale.

La ridistribuzione delle volumetrie non potrà in alcun caso comportare indici di utilizzazione fondiaria, altezze, distacchi, etc., superiori a quelli previsti nelle norme contenute nelle rispettive convenzioni.

I piani di lottizzazione di terreni a scopo edilizio e i piani plano-volumetrici convenzionati, sempreché siano conformi al P.R.G. approvato e subordinatamente al preventivo nulla-osta dell'ENTE REGIONE LAZIO possono essere autorizzati dal Comune con apposita licenza di lottizzazione previa la stipula di una convenzione tra il Comune e gli interessati, trascritta a cura degli stessi, che preveda quanto precisato ai commi 5 e 6 dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765.

Il Sindaco, dopo l'approvazione del P.R.G. e qualora il Comune non intenda procedere alla formazione dei relativi PP.PP., ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle varie zone, a presentare entro 6 mesi dall'invito, un progetto di lottizzazione o un piano plano-volumetrico delle aree suddette. Qualora detti proprietari non adempiano si provvederà alla compilazione d'ufficio a spese e danni degli inadempienti.

Il progetto di lottizzazione o il piano plano-volumetrico, approvato con le modificazioni che l'Autorità Comunale e le Autorità tutorie abbiano ritenuto apportarvi, sarà notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari con l'invito a dichiarare, entro 30 gg. dalla notifica, la loro accettazione.

Ove manchi tale accettazione, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione

delle aree. Nei piani di lottizzazione redatti a cura ed iniziativa dei privati, così come nei PP.PP. di esecuzione d'iniziativa comunale, devono chiaramente essere indicati e determinati i seguenti elementi:

a) La rete della viabilità principale e secondaria strade pedonali, parcheggi pubblici e parcheggi privati.

b) I dati altimetrici naturali e le quote di progetto di ciascuna zona e dei nuovi manufatti.

c) Le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze.

d) Gli spazi riservati ad opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

e) Gli edifici destinati a demolizione o ricostruzioni, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia e risanamento conservativo.

f) La suddivisione dell'intera area e dei singoli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata dal Piano e con l'indicazione della densità di fabbricazione fondiaria e dell'altezza massima dei fabbricati in ogni lotto.

g) La profondità delle zone laterali destinate ad opere pubbliche la cui occupazione serve ad integrare la finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future; le aree di rispetto, i distacchi obbligatori, gli allineamenti, gli arretramenti, i portici, ecc.

h) Le sistemazioni esterne e a verde, i piantamenti e le attrezzature e servizi particolari quali: Chioschi, stazioni di servizio, etc.

i) Le sezioni-tipo delle strade e gli schemi degli impianti e dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, fognature etc.)

l) Le particolari prescrizioni tecniche e normative ad integrazione di quanto sopra.

7

m) Gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare, da cedere al Comune o da vincolare, una Relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi e un Piano finanziario contenente la previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del piano e la loro ripartizione tra i vari interessati.

Oltre che a quanto sopra i Piani Piano-volumetrici dovranno individuare la volumetria e le masse di tutti i fabbricati compresi nel perimetro del Piano e recante una indicazione di massima dei caratteri architettonici dei fabbricati.

Quando si tratti di complessi edilizi unitari e delimitati, e anche nel caso in cui si sia provveduto alla formazione di un P.P. di esecuzione, il Sindaco ha facoltà di procedere all'attuazione di detto piano mediante la costituzione dei comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 ovvero mediante convenzioni da stipulare, anche separatamente, con i proprietari di immobili compresi in singoli isolati. In tal caso ogni proprietario, oltre ad impegnarsi alla elaborazione dei progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione delle competenti autorità comunali e tutorie per la corretta attuazione degli interventi previsti dal P.P. relativamente alla sua proprietà, dovrà anche impegnarsi:

a) Alla cessione gratuita delle aree eventualmente destinate ad uso pubblico;

b) Alla accettazione delle eventuali servitù necessarie al migliore ordinamento e funzionamento del Complesso;

c) All'assunzione degli oneri e spese per l'urbanizzazione primaria per le attrezzature e l'allacciamento ai pubblici servizi specificatamente relativi

al suo immobile, nonché di una aliquota proporzionale in relazione all'entità e alle caratteristiche dell'immobile, degli oneri e spese necessari per le attrezzature e le spese di urbanizzazione secondaria relativa all'intero P.P. (scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati etc.);

d) All'ultimazione, entro un termine non superiore a tre anni, delle opere di cui ai precedenti paragrafi e al deposito di una congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti;

e) Alla costituzione, insieme a tutti gli altri interessati od aventi causa, di un Consorzio per la gestione e manutenzione del complesso ed all'inserimento del relativo impegno e clausole in tutti gli atti di passaggio di proprietà degli immobili interessati.

ART. 4 - INDICI E PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dei limiti di edificabilità di ciascuna zona omogenea e relativa sottozona sono definiti i seguenti indici e parametri di utilizzazione:

- Dt: densità territoriale media (ab/ha)
- It: indice di edificabilità territoriale (mc/mq)
- Sr: superficie residenziale (%)
- If: indice di edificabilità fondiario (mc/mq)
- K : rapporto di copertura (mq/mq)
- H : altezza massima
- ds: distacco dalle strade
- dc: distacco dai confini di lotto

TABELLA A: INDICI DI ZONA

Zona	Dt ab/ha	It mc/mq	Sr %	If mc/mq	H max ml
B ₁	120	1,2	55	2,2	10,50
C ₁	75	0,75	53	1,4	9,50
C ₂₋₃	25	0,25	40	0,625	6,50
D	-	1,5	70	2,1	-
E ₁₋₂	2	0,02	100	0,02	7,50
F ₁	-	-	-	1,5	10,50
F ₂	-	-	-	1,0	10,50
G ₂	-	-	-	0,4	-
G ₃	20	0,20	100	0,20	7,50

N.B. - Ai fini della determinazione dei precedenti indici, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno) oltre ad una quota di 5 mq. (circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente connesse con la residenza (negozi, servizi, accessori, uffici, etc.)

- La superficie territoriale sarà calcolata sull'intera superficie della zona omogenea o sottozona, aventi uguale densità di fabbricazione, comprese le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi al verde, e ai servizi, fino alle mezzerie delle strade di perimetro, ovvero sino al confine con le altre zone omogenee confinanti.

- Ai fini del rispetto degli indici di edificabilità fondiaria, il volume degli edifici sarà computato piano per piano all'esterno dei muri perimetrali, compresi gli attici o sottotetti abitabili, ed in caso di terreni in pendio i piani emergenti in tutto o in parte dal terreno a sistemazioni esterne avvenute.

ART. 5- ALTEZZE E INCLINATE

Per altezza massima consentita si intende in tutti i casi quella relativa al punto più alto del fronte più alto del fabbricato.

Le altezze massime raggiungibili nelle varie zone e sottozone sono indicate dai relativi articoli delle presenti norme. Le dette altezze sono rilevabili per ciascuna tipologia edilizia sulla tabella A dell'art. 4.

La sagoma dei fabbricati dovrà essere in ogni caso contenuta entro un'inclinata individuabile come ipotenusa di un triangolo che abbia per altezza quella dell'edificio e per base la distanza minima prescritta dalle presenti norme per le varie zone omogenee.

Tale inclinata partirà dal piede dell'edificio fronteggiante ed, in caso di edifici preesistenti ovvero di edifici sorgenti a quote diverse e ferma restando la limitazione relativa all'altezza massima, dovranno essere realizzati i necessari arretramenti allo scopo di contenere la sagoma di ingombro dei fabbricati entro l'inclinata stessa.

Le altezze devono sempre essere misurate rispetto alle quote naturali del terreno ovvero del marciapiede stradale (nel caso dei fronti direttamente affaccianti su strade pubbliche) e fino alla linea di gronda dei tetti o all'estradosso del solaio di copertura. Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% le altezze dovranno essere invece misurate rispetto alla quota corrispondente ad un punto situato a 2/3 a partire dalla linea di gronda della falda del tetto. Potranno derogare dall'altezza massima consentita solo quei limitati tratti della fronte dei fabbricati corrispondenti ai volumi tecnici per gli ascensori, le rampe di scala conducenti ai terrazzi e gli stenditoi (ed in ogni caso l'altezza lorda di tali parti del fabbricato non dovrà superare i metri 2,70), nonché quelle parti corrispondenti alle eventuali rampe

per l'accesso alle autorimesse sotterranee.

ART. 6 - LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E
DISTACCHI TRA FABBRICATI

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee. Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con la sola eccezione di quanto più specificatamente prescritto per le zone A e B:

a) E' prescritta in tutti i casi e per tutte le zone territoriali omogenee, una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore al ml 10.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore ml 12.

b) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata é ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml 10, qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore ai ml 12.

c) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestrate, é ammessa la riduzione del limite di distanza fino ad un minimo di ml 3,00 qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 6,00.

d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la distanza minima consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione

all'altezza dell'edificio più alto. Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la licenza edilizia, una convenzione, regolarmente trascritta, con la quale il proprietario del lotto confinante si impegna a disporre il suo edificio in modo tale da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie (anche se interrate) a meno che esse non risultino completamente sotterrate e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga realizzata una sistemazione a giardino.

f) Salve le zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G., e le distanze da rispettare al di fuori dei centri abitati e dei nuovi insediamenti nell'ambito di tutte le zone territoriali omogenee, esclusa se le sole zone A e B, le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di: ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei

precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, semprechè tali PP.PP. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'art. 3 delle presenti norme e conformi al P.R.G. e che siano stati regolarmente approvati.

ART. 7 - SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE
VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO

Ai fini della formazione del PP.PP. e dei piani di lottizzazione da convenzionare e ai fini del rilascio delle concessioni di edificare quando previsto dalle norme di piano, dovranno essere rispettati i rapporti massimi, i limiti inderogabili e gli standards di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e relativo D.M. 2 aprile 1968 e dell'art. 18 della predetta legge.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione al di fuori dei distacchi minimi. Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B le aree destinate agli spazi pubblici o riservati alla attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi saranno computate in misura doppia di quella effettiva. Negli eventuali insediamenti di carattere direzionale e commerciale ricadenti nell'ambito delle zone A e B ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 60 mq., escluse le sedi viarie, di aree destinate agli spazi di cui all'oggetto del presente articolo. Di tale quantità almeno 20 mq. (in aggiunta di quelli di cui al secondo comma del presente articolo) devono essere destinati a parcheggi pubblici.

TITOLO II°

ART. 8 - ZONA A

Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento.

Ad eccezione delle opere di restauro e consolidamento, le autorizzazioni relative a qualsiasi intervento sono condizionate alla preventiva approvazione del piano particolareggiato che sarà redatto di massima, in base alle direttive che seguono, diversificate in relazione all'entità del vincolo.

Le operazioni di restauro, di risanamento conservativo, di trasformazione edilizia, ammesse nelle sottozone A₁, A₂ e A₃ dovranno essere effettuate in modo che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente computata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse nelle sottozone A₂ e A₃, nonché per le operazioni di ristrutturazione relative alla sottozona A₄, la densità edilizia fondiaria non potrà superare il 50% della densità fondiaria media relativa all'intera zona A ed, in nessun caso, i 5 mc/mq.

Nell'ambito di tutta la zona A e delle relative sottozone appresso elencate, nelle operazioni di restauro e di risanamento non sarà consentito superare le

altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le operazioni di risanamento conservativo e di trasformazione edilizia o per le nuove costruzioni ammesse alla zona A, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Le distanze tra pareti finestrate e pareti opposte all'interno degli isolati e nei cortili verranno stabilite secondo le norme del R.E. vigente al momento dell'approvazione dei relativi progetti.

Per casi non contemplati si fa riferimento alle norme e prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Per le nuove costruzioni ammesse nella sottozona A₄ dovranno essere osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza del fabbricato più alto. |

In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante e individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base $\frac{2}{3}$ di detta altezza.

Destinazione d'uso:

nell'ambito dell'intera zona A non sarà ammesso il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali (o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti):

- 1) Uffici pubblici e privati con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di mq 1000
- 2) Grandi magazzini di vendita di superficie maggiore a mq 500

3) Alberghi e pensioni della capacità superiore a 70 letti

4) Autorimesse e autoasili per più di 50 auto.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano la zona A dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza e i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture.

In ogni caso le finiture esterne dovranno avere le caratteristiche di quelle usate tradizionalmente nelle zone, ovvero armonizzarsi con esse.

Dovrà inoltre prevedersi la sistemazione e verde delle aree libere, l'eliminazione di costruzioni posticce accessorie o degradate igienicamente, nonché la creazione di portici, adibiti a spazi liberi all'interno e la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne.

I progetti di tutti gli interventi di qualsiasi genere da attuare nell'ambito della zona A e relative sottozone, dovranno essere preventivamente approvati dalla competente Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità.

La zona A é suddivisa nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA A₁ RESTAURO

Riguarda immobili di particolare valore storico o artistico vincolati o da vincolare come monumenti. Per tali immobili saranno ammesse solo interventi di restauro e di consolidamento atti a conservare e ripristinare le originarie caratteristiche strutturali e stilistiche degli immobili e alla loro bonifica igienica ed edilizia, mantenendone inalterate le strutture interne ed esterne e tutti i caratteri architettonici con l'esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche edilizie e stilistiche originarie.

Gli interventi di restauro dovranno essere sempre autorizzati dalle competenti Autorità del Ministero della P.J.

SOTTOZONA A₂ RISANAMENTO CONSERVATIVO

Riguarda immobili i quali, pur non essendo di particolare valore artistico presentano elementi di interesse stilistico ovvero rientrano in complessi ambientali unitari e continui.

Tali immobili dovranno essere conservati nel loro insieme soprattutto per quanto riguarda l'aspetto esterno, le masse originarie e l'orditura muraria principale interna e potranno pertanto formare oggetto di interventi di risanamento e di bonifica igienico-edilizia intesi a conservare e a ripristinare tutti gli elementi stilistici e strutturali antichi, sia all'interno che all'esterno, pur riordinando l'assetto funzionale dell'immobile.

SOTTOZONA A₃ - TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Riguarda immobili di scarso o nullo valore storico, artistico o ambientale, ma che ricadono peraltro in isolati o zone interessanti dal punto di vista della continuità ambientale del centro storico.

Per tali immobili sono ammessi interventi di trasformazione e di sostituzione edilizia intesi non solo al rinnovamento e riordinamento strutturale, funzionale ed igienico dell'immobile, ma soprattutto alla sua riqualificazione architettonica nell'intento di ricostruire più adeguati valori estetici ed ambientali della zona nella quale ricade l'immobile stesso.

I progetti di trasformazione edilizia dovranno pertanto essere delle più alte qualità tecniche e formati, e realizzati con materiali adeguati.

Prima della formazione del Piano Particolareggiato è consentita per comprovata indifferibilità ed urgenza, la demolizione e ricostruzione di edifici pericolanti, previo benestare della competente Soprintendenza ai Monumenti, a parità di volumi, di altezze e di superficie coperta.

La normativa della sottozona A₃ deve intendersi comprensiva, come disposto dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, degli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

SOTTOZONA A₄ - RISTRUTTURAZIONE

Riguarda complessi edilizi o singoli edifici con caratteristiche igienico edilizie particolarmente scadenti o degradate, ovvero con caratteristiche funzionali o architettoniche in contrasto con il carattere ambientale della zona A, ma in essa compresi, ovvero ad essa circostanti e tali da poterne essere considerati parte integrante. Tali complessi o edifici, qualora non se ne preveda specificatamente la demolizione per ripristino ambientale, dovranno essere ristrutturati mediante interventi unitari ed organici, previa l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale da attuarsi mediante l'intervento pubblico, ovvero mediante gli interventi privati così come previsti dall'art. 3. La destinazione a sottozona A₁ e A₂ di edifici compresi nell'ambito delle sottozone A₄ dovranno essere rispettate nel futuro Piano Particolareggiato.

In attesa dell'adozione del Piano Particolareggiato, di cui ai commi precedenti, saranno ammessi per i fabbricati ricadenti nella sottozona A₄ solo interventi di consolidamento, di restauro e di normale manutenzione, bonifica e risanamento igienico allo scopo di mantenere in efficienza e funzionanti i fabbricati stessi con l'esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione o sostituzione.

E' altresì consentita, per comprovata indifferibilità ed urgenza, la demolizione e ricostruzione a parità di volume, altezza massima e superficie coperta, di edifici pericolanti, previo benestare della competente Soprintendenza ai Monumenti

La normativa della sottozona A₄ deve intendersi comprensiva, come disposto dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, degli interventi di ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno della rete stradale.

ART. 9 - ZONA B COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio già parzialmente edificate, in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativi D.M. 2 aprile 1968. L'attuazione di tali zone é subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione di iniziativa privata, da convenzionare con il Comune in base a quanto prescritto dall'art. 3 delle presenti norme, che assicurino la dotazione dei servizi previsti dal citato D.M. 2/4/68 n° 1444. I predetti strumenti attuativi dovranno essere elaborati sulla base della densità territoriali prescritte per ciascuna sottozona dall'art. 4 Tab. A; tali densità dovranno essere calcolate includendo nel computo le volumetrie preesistenti, qualora di queste non si preveda la sostituzione. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici ricadenti nelle zone B sono le seguenti: residenze, uffici, negozi, alberghi, e residences, centri culturali e ricreativi, attività artigianali non moleste.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione convenzionati potranno essere concesse singole licenze edilizie per demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti o nuove costruzioni, solo ove esistano le opere di urbanizzazione primaria ovvero i proprietari si impegnino a realizzarle, per la parte afferente il lotto di cui si chiede l'edificabilità, entro tre anni dalla data di rilascio della licenza.

In tal caso l'edificabilità è disciplinata dalle seguenti norme edilizie;

SCOTTOZONA B₁ -

tipologia : case uni o plurifamiliari isolate o associate a sciera o in linea per uno sviluppo massimo dei fronti non superiore ai ml 45.

If : 2,2 mc/mq - Nel caso di demolizione e ricostruzione potrà essere consentita una maggiore utilizzazione - in ogni caso non superiore a 3 mc/mq - quando non ecceda il 20% dell'edificio preesistente.

lotto min. : mq 500 . Entro sei mesi dalla data di approvazione del P.R.G. potranno essere rilasciate concessioni ed edificare su lotti inferiori al minimo - salvo il rispetto delle altre prescrizioni di cui alla presente norma - purché gli stessi risultino frazionati in epoca antecedente l'adozione del Piano:

K : 1/3

distacco dai confini : 1/2 H c, in ogni caso, non inferiore a ml 5.

E' consentita l'edificazione a fine dei confini laterali.

distacco dalle strade : ml 5. Per lotti interclusi tra edifici per cui esista un allineamento già consolidato, potrà essere consentita la costruzione secondo detto allineamento, purché la stessa sia contenuta entro l'incognata 1/1 dal piede dell'edificio frontistante.

* H max : 10,50 ml

locali accessori : non sono ammessi. Le aree non edificate asservite agli edifici dovranno essere decorosamente pavimentate o sistemate a giardino e recintate con siepi ovvero con muri di altezza non superiore ai ml 1,00 e sovrastante inferrata.

23

ART. 10 - ZONA C ESPANSIONE

Comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti stabiliti per la zona B.

Nell'ambito dell'intera zona C potranno essere sviluppati i nuovi quartieri e complessi residenziali secondo gli indici e le densità territoriali prescritti dall'art. 4 tab. A delle presenti norme per ciascuna sottozona.

L'attuazione in tali zone è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune in base a quanto disposto dall'art. 3 delle presenti norme nel rispetto dei limiti ed indici di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Salvo quanto specificato in appresso, non potranno essere consentiti nell'intera zona C singoli interventi edilizi prima della formazione dei predetti piani attuativi. Gli edifici ricadenti nell'intera zona C dovranno essere esclusivamente destinati alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali, salvo quanto appresso specificato per i centri a carattere turistico.

Dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinate di cui all'art. 5 nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e di distacco tra fabbricati di cui all'art. 6

In relazione al diverso grado di utilizzazione territoriale la zona C è suddivisa nelle seguenti sottozone per cui si dettano specifiche norme urbanistiche che si porranno alla base della redazione dei predetti

piani attuativi:

OTTOGONA C₁ - espansione beni intensiva

D_t : 75 ab/ha

I_t : 0,75 mc/lq.

aree istruzione: 6,75% (4,5 mq/ab)

attrezzature collettive: 3,0% 2,0 mq/ab

verde pubblico attr.: 13,5% 9,0 "

parcheggi: 3,75% 2,5 "

rete viaria: 20,0%

S_r : 53,0%

I_f : 1,40 mc/lq

Il max: 9,50 ml.

Gli insediamenti saranno articolati in tipologie edilizie libere, le cui volumetrie saranno specificate mediante definizione pianovolumetrica nei piani di attuazione.

I piani di lottizzazione di iniziativa privata non potranno interessare comprensori di superficie inferiore ai due ha.

La ripartizione delle aree di servizio, ferma restando la dotazione percentuale complessiva, è da ritenersi indicativa e può essere modificata all'interno dei comprensori su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora quest'ultima ravvisi l'esigenza di concentrare per tipo le singole attrezzature al fine di consentirne l'idoneo e razionale dimensionamento.

L'Amministrazione stessa curerà, in sede di Piano Particolareggiato o di piano quadro di utilizzazione delle aree di servizio, che siano garantite nell'ambito della sottogona le quantità minime prescritte per ciascun tipo del D.M. 2/4/68.

If = 0,75 mc/mq

Lotto minimo = 1200 mq.

K = 1/10

Distacchi dai confini = ml. 5,00

Distacchi dalle strade = ml. 5,00

H max. = ml. 9,50

DISPOSIZIONI SPECIALI

Sino alla formazione dei predetti piani attuativi, limitatamente alla zona "Costa del Sole - Monte Mirabile" è consentita la costruzione di residenze con concessione singola, qualora i proprietari si impegnino a loro cura e spese ad attrezzare il lotto mediante la costruzione della viabilità di accesso e degli impianti di urbanizzazione primaria necessari al servizio del lotto.

SOTTOZONA C₂₋₃ - Insediamenti turisticiDt : 25 ab/haIt : 0,25 mc/mq

per spazi pubblici per attrezzature di interesse
comune per verde attrezzato a parco, per il gioco

e lo sport, per parcheggi : 50 %

per rete viaria : 10 %

Sr = : 40 %

If = 0,625 mc/mq

H max : 6,50 ml.

Le tipologie edilizie saranno definite in sede di progetto planovolumetrico.

Gli insediamenti dovranno armonicamente inserirsi nell'ambiente. E' fatto, pertanto, divieto di operare sbancamenti che alterino il naturale andamento orografico, e di abbattere piante d'alto fusto, che, in caso di deperimento naturale, andranno sostituite con analoghe essenze.

I piani di lottizzazione di iniziativa privata non potranno interessare comprensori inferiori a 5 ha.

Circa la ripartizione delle aree di servizio vale quanto detto per la sottozona C₁.

Nei lotti edificati precedentemente all'approvazione del P.R.G. è consentita la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti senza alterazione della cubatura e con altezza massima H = 6,50 ml.

ART. 11 - ZONA D - ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA

La presente zona é destinata all'impianto di attività produttive che non possono trovar luogo nelle zone residenziali perché moleste o comunque pregiudizievoli al decoro ambientale di queste ultime.

La destinazione d'uso degli edifici ricadenti nelle zone D sarà, pertanto, esclusivamente di tipo produttivo: magazzini e depositi, officine e botteghe artigiane, piccole industrie, mostre-mercato, etc.; oltre agli annessi uffici e servizi.

Non é ammessa la destinazione residenziale, ad eccezione degli alloggi per il personale dirigente e di custodia.

L'autorizzazione a costruire é subordinata, oltre a quanto specificato dall'art. 2, punto 1 b), delle presenti norme, al rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

I_f : 1,5 mc/mq

lotto minimo: 3000 mq

K : 1/6

H max : 9 ml esclusi i volumi tecnici, per comprovate esigenze connesse al carattere degli impianti

distacco dai confini : ml 10

distacco dalle strade : quanto disposto dall'art. 4 del D.M. 1/4/68 n° 1404

In relazione al diverso grado di utilizzazione territoriale la zona E è divisa nelle seguenti sottozone.

L'edificazione in zona agricola è consentita nel rispetto delle presenti norme e di quanto stabilito dalla L.R. n. 38/99.

SOTTOZONA E1 - AGRICOLA NORMALE

Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura e alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.

Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante la trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola.

Non sono soggette all'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo salvo che esse non consistano nella avulsione di impianti colturali arborei aventi un valore tradizionale ed ambientale tipico della zona, e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere.

Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, le schermature poste a protezione delle colture.

Nelle zone agricole è vietata ogni lottizzazione a scopo edilizio ai sensi della L.R. 22 Luglio 1974 n. 34, salva la possibilità di concentrare l'edificazione in borghi agricoli ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.04.1968 n. 1444, ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici.

E' vietata altresì l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite in contestualità delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad essa connessa.

Per le strutture adibite a scopo abitativo l'edificazione è consentita, con il limite di 0,015 mc/mq, su lotti minimi di mq. 30.000 e per una cubatura massima di mc 600.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

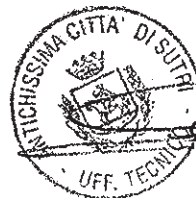
Su lotti di superficie pari o superiore a 30.000 mq, le strutture adibite ad annessi agricoli devono essere giustificate da apposita relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il permesso di costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale redatto ai sensi della L.R. n. 38/99.

Nelle zone idonee a all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa deve svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione.

In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.





Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani, con copertura a tetto ed avere altezza massima di metri 6,30, calcolata dall'imposta del tetto.

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a metri 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente schermati a verde.

In ogni caso l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso.

Per il calcolo della cubatura ammissibile si tiene conto, sia per le residenze che per gli annessi, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garages, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere.

Sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili, di altezza non superiore a cm 70, eventualmente lasciati sotto il piano di imposta della costruzione.

E' ammessa la costruzione esclusiva di tettoie o di locali interrati ad uso agricolo. Quando la superficie degli stessi supera le previsioni dei parametri indicati per gli annessi agricoli nella L.R. n. 38/99 e s.m.i. e qui recepite, l'uso e la relativa dimensione devono essere giustificati mediante relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire.

DISTACCO DALLE STRADE: L'arretramento minimo dal ciglio delle strade poderali non dovrà essere inferiore a metri 10, a meno che nel P.R.G. non siano indicate distanze maggiori.

DISTANZE DAI CONFINI: Le distanze dai confini non dovranno essere minori del doppio dell'altezza del fabbricato.

DISTANZE TRA FABBRICATI: Le distanze tra i distinti fabbricati di uno stesso lotto non dovranno essere minori del doppio della somma delle rispettive altezze.

SOTTOZONA E2 – AGRICOLA AI MARGINI DEI FOSSI

Valgono per questa sottozona le destinazioni e prescrizioni della precedente sottozona E1. Nella sottozona E2, però, è vietata ogni edificazione per una fascia corrispondente alla larghezza di ml 30, considerata a partire dall'asse del fosso che è da considerarsi di rispetto del fosso medesimo, ferme restando le distanze previste dalla Legge 431/85 per i corsi d'acqua protetti da detta legge, pur rientrando nel computo della superficie del lotto minimo.

SOTTOZONA E3 – AGRICOLA ARCHEOLOGICA E PAESISTICA

In tale sottozona è stabilito l'obbligo della conservazione dei volumi esistenti per i quali sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è vietata la realizzazione di elettrodotti di alta o media tensione, di strade che non abbiano carattere poderale e di attrezzature di qualsiasi tipo non finalizzate alla utilizzazione agricola.

Qualsiasi sbancamento dovrà essere contenuto entro un'altezza massima di ml 0,80 oltre la quale è obbligatoria la costruzione di muri.

L'indice di utilizzazione territoriale di tale sottozona da usufruire soltanto per l'eventuale costruzione di attrezzature agricole è stabilito nella misura di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml lineari calcolata alla gronda.

E' ammessa la costruzione di tettoie o di locali interrati, qualora vengano giustificati l'uso e la relativa dimensione mediante relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire





Tali attrezzature, laddove ricadono in aree nelle quali sono già indicati reperti archeologici, dovranno ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza competente.

SOTTOZONA E4 – AGRICOLA BOSCATI

Tale sottozona corrisponde alle parti del territorio comunale coperta da bosco.

Gli interventi previsti all'interno di tale sottozona sono disciplinati in base a quanto previsto dalla L.R. n. 24/98 e s.m.i..

Nella sottozona E4, è necessario non alterare lo stato del terreno sia dal punto di vista orografico che della destinazione agricolo-forestale, salvo il rimboschimento che è comunque permesso.

E' altresì necessario evitare l'apertura di cave, la costruzione di strade o piste di qualsiasi genere, sia di servizio che permanenti, di opere tipo acquedotti, elettrodotti e simili richiedenti in genere interventi di sbancamento sul terreno, abbattimento di alberi o alterazione del sottosuolo. Laddove tali opere si rendessero necessarie, esse dovranno essere a norma di legge espressamente comprese fra le previsioni dello strumento urbanistico a mezzo dell'istituto della variante, previo esauriente esame dell'aspetto ecologico – ambientale e definendo dimensioni e modalità di intervento in modo che le tecniche siano adeguate agli scopi da perseguire e siano evitati interventi inutili sul piano urbanistico e dannosi sotto l'aspetto ambientale.

In particolare elettrodotti siti in zone emergenti o pregevoli dovranno essere previsti in cavo e le suddette zone dovranno essere individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico.

Qualsiasi riporto di terreno dovrà essere effettuato su opere d'arte di sostegno a valle di adeguata altezza; tale opera dovrà corrispondere ad un'altezza minima pari all'80% di quella totale del riporto complessivo misurato a partire dal piano d'imposta dell'opera suddetta.

Nell'ambito della sottozona E4 è necessario, infine, che l'abbattimento di alberi di qualsiasi tipo conseguente alla esecuzione di opere autorizzate e previste dal P.R.G., sia subordinato alla stipula di una convenzione contratto, assistita da polizza fidejussoria previo assenso del Comando forestale competente, e /o degli organi competenti.



ART. 13 - ZONA F SERVIZI

Le aree interessate dalla presente destinazione saranno utilizzare per la creazione di servizi ed impianti pubblici sia di quartiere che d'interesse generale, nonché di impianti a gestione privata di pubblica utilità e disponibili all'uso pubblico.

In relazione a quanto sopra detto, la zona F viene suddivisa in due distinte sottozone:

SOTTOZONA F₁ - servizi pubblici

comprende le aree destinate alla creazione di scuole, chiese, centri assistenziali e sanitari, sociali e culturali, edifici amministrativi, mercati, mattatoio, cimitero, etc.

Le specifiche destinazioni d'uso indicate nelle tavole di P.R.G. sono da considerarsi indicative e non vincolanti, e saranno meglio precisate dall'Amministrazione sulla base di un programma organico di utilizzazione delle aree di servizio.

L'edificabilità sarà contenuta entro l'indice fondiario di 1,5 mc/mq, e le volumetrie, fermo il rispetto degli edifici circostanti, di cui all'art.5 delle presenti norme, saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati a giardino. Per esigenze connesse ai vari tipi di attrezzatura, l'Amministrazione ha facoltà di consentire deroghe alle predette norme ai sensi dell'art. 16 della legge 6/8/67 n° 765.

SOTTOZONA F₂ - servizi privati di uso pubblico

comprende le aree da destinare a servizi d'uso pubblico a gestione privata, quali: centri commerciali e ricreativi, collegi, convitti, cliniche, alberghi e residences ristoranti, banche, etc.

Non è ammessa la destinazione residenziale.

Gli eventuali alloggi per il personale dirigente e di custodia dovranno interessare non più del 20% della cubatura complessiva.

L'edificabilità sarà contenuta entro l'indice fondiario di 1,0 mc/mq, H max 10,50 ml su lotti minimi di almeno mq. 3000; dovranno essere riservate all'interno di ogni lotto, aree pubbliche in ragione di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio, secondo quanto disposto dall'art. 5 comma I° del D.M. 2 agosto 1968 n° 1444.

ART. 14 - ZONA G VERDE

In tale zona sono comprese le aree destinate alla creazione di spazi verdi pubblici, privati o attrezzati per il gioco e lo sport.

Si prescrive, in tutti i casi, la salvaguardia ed il potenziamento degli impianti arborei, ed il rispetto delle caratteristiche orografiche ed ambientali: è fatto, quindi, tassativo divieto di abbattere alberature e di operare sbancamenti che alterino i connotati naturali dei luoghi.

In relazione ai tipi di utilizzazione consentiti la zona G si differenzia nella seguenti (tre) sottozone:

SOTTOZONA G₁ - parchi pubblici

è destinata alla creazione di parchi e giardini pubblici.

Sono ammesse unicamente opere di sistemazione degli spazi verdi, e piccole attrezzature in precario connesse al godimento di tali spazi, quali :

chioschi, luoghi di ristoro, giochi, depositi attrezzi, ecc.

SOTTOZONA G₂ - impianti sportivi e verde attrezzato

è destinata alla realizzazione di impianti sportivi a gestione pubblica o privata, e degli annessi servizi (spogliatoi, custodia uffici amministrativi, locali di ristoro). Le ve

lumetrie saranno complessivamente contenute entro l'indice fondiario di 0,20 mc/mq; H max 4,50 ml. e dovranno essere disposte in modo da consentire una prevalente sistemazione a verde degli spazi interessati.

SOTTOZONA G₃ - verde privato vincolato

è imposto a tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente; E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta, sull'area precedentemente impegnata. Per i lotti non edificati che risultino accertati anteriormente alla data di adozione del P.R.G., è ammessa la costruzione di ville unifamiliari sulla base di un indice fondiario pari a 0,20 mc/mq; H max 7,50 ml. K 1/30, alle condizioni stabilite dall'art. 2, punto 1 a), delle presenti norme.

ART. 15 - VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Tale vincolo è imposto :

- a) alle fasce latitanti le strade stradali, provinciali e comunali nei tratti esterni alle zone abitate, per una profondità pari a quanto prescritto dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404;
- b) alle zone circostanti l'attuale impianto cimiteriale ed il suo previsto ampliamento, per una profondità di ml. 200;
- c) alle aree archeologiche.

Le aree ricadenti nelle fasce di cui ai punti a) e b) sono totalmente inedificabili; le stesse possono essere tuttavia computate sia ai fini della determinazione del lotto minimo che dell'indice di edificabilità, nelle zone contigue dello stesso tipo.

ART. 16 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nei confronti della totalità degli alloggi previsti una

quota parte, non inferiore al 10%, dovrà essere realizzata in modo tale da risultare accessibile anche da persone anziane ed handicappate.

Dovranno pertanto essere rispettati i contenuti dello art. 27 della legge 30 marzo 1971 n° 118 e dell'art. 4 della legge regionale 12 giugno 1975 n° 72, nonché del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384.

Il rilascio della concessione di edificare, da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette barriere architettoniche, in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale.

Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

TITOLO III°

ART. 17 - Commissione edilizia

Per l'esame ed il parere consultivo circa il programma di attuazione di cui al successivo art. 16 e le richieste di licenza corredate dalla relazione dell'Ufficio competente ed al cui accoglimento non ostino norme di legge o di regolamento, sarà costituita una Commissione edilizia, di nomina del Consiglio Comunale, composta dai seguenti membri:

- Sindaco o suo Delegato - Presidente
- 1 Consigliere di Maggioranza
- 1 " " Minoranza
- Tecnico comunale
- Ufficiale Sanitario o Medico Condotta
- Comandante dei VV.FF.
- 1 Ing. o Arch. da scegliere tra una terna proposta dai rispettivi ordini professionali
- 1 Geom. da scegliere tra una terna proposta dal Collegio Professionale
- Presidente Associazione "Pro Loco" o suo Delegato

ART. 18 - Programma di attuazione del P.R.G.

L'Amministrazione Comunale, avvalendosi anche del parere consultivo della Commissione Edilizia, formerà uno o più programmi pluriennali di attuazione del Piano che dovranno contenere:

- a) l'indicazione delle opere stradali, dei parcheggi, delle zone verdi, e delle attr. pubbliche da realizzare per iniziativa del Comune o di altri Enti Pubblici;
- b) la delimitazione dei comprensori da sottoporre a Piano Particolareggiato di attuazione;
- c) l'indicazione dei comprensori nei quali si intendono autorizzare lottizzazioni di iniziativa privata da sottoporre a convenzione.