

COMUNE DI CALANGIANUS

Provincia di Sassari



PIANO URBANISTICO COMUNALE adeguato al vigente Piano Territoriale Paesistico

(L.R. 45/1989 - D.P.G.R. n 266/1993 pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 44/1993)

B - STUDIO DEL P.U.C.

TAVOLA

B1.3

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

COORDINATORE

**STUDIO D'INGEGNERIA
G. PIERO CASSITTA**

Via Garibaldi n° 35 - 07023 CALANGIANUS (SS) Tel. 079660336
Cod. Fisc. CSS GNN 48C16 B378Q - P. IVA 00272140906

CONSULENTI

DATA

ARCHIVIO

AGGIORNAMENTI

FILE

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

L'ASSESSORE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

TERRITORIO INTERESSATO DAL P.U.C.

Tutto il territorio del comune di Calangianus si intende interessato dal P.U.C. che ne disciplina l'uso sui modi e con le caratteristiche indicate nelle planimetrie relative, tenute presenti le disposizioni della Legge Urbanistica 17/08/1942, n.1150, della Legge 06/08/1967, n.765, della Legge 28/01/1977, n.10, della Legge Regionale 19/05/1981, n.17, del D.A. Enti Locali 20/12/1983, n. 2266/U, della Legge Regionale 22/12/1989 n. 45 e quanto altro si legiferi in materia di gestione del territorio.

Nel territorio comunale l'edificazione è soggetta alle presenti norme, secondo la disciplina delle varie zone, nonché alle disposizioni dell'allegato Regolamento Edilizio, come pure alle norme e prescrizioni degli altri regolamenti vigenti in materia, in quanto non siano in contrasto con le presenti norme.

Il Comune si riserva, in base all'art.18 della L.U. 17/08/1942 n.1150, la facoltà di espropriare aree urbane o comprese entro le zone di espansione dell'aggregato urbano e borghi del forese, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del P.U.C. anche mediante l'applicazione della Legge 18/04/1962, n.167 per l'edilizia economica popolare.

Si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art.28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Art. 2

FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme rappresentano lo strumento organizzatore del territorio comunale secondo i lineamenti programmatici del Piano Generale.

Nel quadro di questa finalità forniscono indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, sia per la stesura dei Piani di iniziativa privata, sia per la disciplina delle iniziative edilizie private dirette tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione del territorio a scopi edificatori.

Art. 2 bis

USI COMPATIBILI CON I GRADI DI TUTELA PAESISTICA PER LE AREE INTERESSATE DAL P.T.P.

Gli usi elencati sono quelli teoricamente ammessi dalla normativa di attuazione del P.T.P. Gli usi che sono effettivamente consentiti dal P.U.C. sono indicati nella normativa specifica delle singole Unità Territoriali.

Nelle aree comprese negli ambiti di tutela di grado “2a” sono consentiti i seguenti usi:

Uso di area protetta

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 di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e 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 di 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 e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a 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 e di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;

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 1497/39.

Uso ricreativo culturale

B.a - Opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.

Uso silvo-pastorale

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, semprechè effettuate, col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

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

C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

Uso tecnologico

D.a - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

- D.c - strade, ferrovie, impianti a rete;
- D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

Uso agricolo

- E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- 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 di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo 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 e all'agriturismo.

Uso pascolativo zootecnico

- F.a - pascolamento controllato e non;
- F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e 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.

Uso estrattivo

- 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 di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.d - ricerche minerarie.

Uso turistico

- H.a - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature 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.g - punti di ristoro di cui al D.A. 2266/83 e strutture a carattere turistico ricettivo di limitatissima volumetria.

Uso produttivo e diversi

- I.a - acquacoltura intensiva;
- I.b - impianti artigianali.

Uso insediativo

- L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

Art. 3

ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. sarà attuato mediante:

- 1) intervento urbanistico preventivo
- 2) intervento edilizio diretto

e cioè:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, previsti dalla Legge Urbanistica 17/08/1942, n.1150, dalla Legge n.765 del 1967 e dalla Legge Regionale n.10.

In mancanza dei Piani Particolareggiati di esecuzione, i fabbricati esistenti nella zona e che contrastino con le destinazioni previste dal P.U.C., potranno subire soltanto quelle trasformazioni che si adeguano alle presenti norme. In tale attesa è ammessa l'esecuzione di opere esclusivamente a carattere manutentorio, così come definite dalla Legge n. 457/1978

- b) Piani convenzionati (di iniziativa pubblica o privata) da attuare con le modalità stabilite dalle presenti norme.

Tali piani sono sostitutivi di P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione in lotti. Questi piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben definito comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ed una superficie minima di intervento fissata per le varie zone.

Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione, unitamente alla dotazione di standards intrasferibili, così come definito al 4° comma dell'art. 1.

- c) Intervento edilizio diretto mediante rilascio di concessione edilizia con l'osservanza diretta da parte dei proprietari, delle prescrizioni di zona, allineamenti stradali e di ogni altro vincolo indicato nel P.U.C., nonché di quanto previsto dalla Legge n.10 del 28/01/1977 relativamente all'onerosità della concessione stessa.

Art. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono quelle descritte dall'apposita Circolare Ministeriale.

Il Comune stabilirà con apposita delibera separata l'ammontare delle quote di urbanizzazione in relazione a quanto previsto dalla Legge n.10 del 28/1/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

- 1) Opere di urbanizzazione primaria (o tecnologica):
concernono le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici e perciò (art.4 Legge 847):
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete illuminazione stradale, impianto smaltimento reflui ove non esista rete fognaria pubblica cui richiedere l'allaccio.
 - d) verde di vicinato (spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni e lasciato all'uso del pubblico);
 - e) cessione gratuita delle aree relative alle opere suddette.

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

concernono le opere che rendono possibile la vita di quartiere.

La quota parte di queste opere addossate a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera comunale in relazione alla entità dell'insediamento, etc.

Tali opere sono:

- parchi di quartiere
- aree per attrezzature sportive
- opere di carattere sociale quali scuole, centri sociali, ambulatori, mercati, etc.
- opere di allacciamento ai servizi urbani canalizzati.

Art. 5

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

In tutte le zone per le quali l'attuazione del P.U.C. è prevista mediante Piani Particolareggiati, è obbligatorio, prima di procedere all'edificazione, la formazione di questi piani che dovranno essere redatti secondo quanto disposto dalle già citate Leggi urbanistiche e con le prescrizioni relative agli standards ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali piani urbanistici preventivi possono essere:

a) *Di iniziativa comunale (Piani Particolareggiati).*

Saranno redatti quando e dove, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione dei vincoli di esproprio.

Essi saranno pure redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari inerenti all'iniziativa privata.

b) *Di iniziativa privata (Lottizzazioni).*

Questi piani sono sostitutivi del P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione dei lotti.

Tali piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben determinato comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ad una superficie minima di intervento fissata per le varie zone.

Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione e alla dotazione di standards intrasferibili.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata in base alla legge n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, all'approvazione del Consiglio Comunale ed anche alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una "Convenzione" regolarmente trascritta, riguardante la cessione gratuita di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, con le modalità di attuazione a carico del lottizzante di detta opera e quanto altro previsto dalla Legge n.10 del 28/01/1977.

Si riserva inoltre, in ossequio a quanto previsto dall'art.28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Art. 6

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ed in particolare nei completamenti e saturazione di lotti vuoti del territorio già urbanizzato, è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'edificazione dei singoli lotti viene cioè consentita dietro rilascio di concessione edilizia diretta pur sempre ottemperando a quanto previsto dalla suaccennata Legge n.10 del 28/1/1977.

Le precisazioni dei parametri saranno indicate dal P.U.C. zona per zona o per gruppi di lotti rimasti liberi dall'interno di zone di completamento della perimetrazione dell'aggregato urbano.

Ciò può ottenersi direttamente a livello edilizio mediante semplici tipi di frazionamento catastale limitati alla sola ubicazione della divisione dei confini interni ed accessi privati alle singole particelle, senza interferire con elementi di più estesa pianificazione riservata ad interventi urbanistici preventivi.

Art. 7

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

St - Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità già fissata dal P.U.C., delle strade esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

Sf - Superficie fondiaria

Nel caso di strumento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (nella quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria (S1, S2, S3, S4), nonché la viabilità di P.P.

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie territoriale ad esclusione della parte destinata a strade interne, parcheggi, strade di uso pubblico di pertinenza del lotto.

E' pertanto la superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico misurata in proiezione orizzontale.

Sup - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (L. n. 847 del 29/9/1964)

- a) strade carrabili, ciclabili e pedonali
- b) spazi di sosta
- c) spazi di verde attrezzato di uso comune agli utenti degli edifici

S1 - Aree per l'istruzione

- a) asili nido
- b) scuole materne e d'obbligo

S2 - Aree per attrezzature di interesse comune

- a) religiose

- b) culturali
- c) sociali
- d) assistenziali
- e) sanitarie
- f) amministrative
- g) pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, etc.)

S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.

S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n.765.

Tali aree, in casi speciali (zone di completamento o espansione), potranno essere distribuite su diversi livelli.

Sm - Superficie minima di intervento

Area minima per ogni intervento edilizio diretto od ogni intervento urbanistico preventivo.

Su - Superficie utile

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro (quando compresi nello spessore del muro), le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Sa - Superficie abitabile

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Sc - Superficie coperta

E' la proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono da escludere dal computo delle superfici coperte:

- a) balconi, cornicioni e gronde se hanno una sporgenza non superiore a mt. 1.50;
- b) le parti di edifici completamente sotterranee;
- c) le autorimesse e simili interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purchè opportunamente arredate;
- d) le piscine e le vasche all'aperto;
- e) le aie, le concimaie e le terre di coltura tutte, purchè ubicate in zona "E";
- f) i piani caricatori in zona "D".

Le scale esterne costituiscono superficie coperta e partecipano alla determinazione delle distanze da confini e corpi fabbrica. **(eliminazione comma scale interne come da nota CORECO).**

H - Altezza del fabbricato

E' la differenza fra la quota del terreno naturale (o + 40 cm da quella del terreno sistemato se più basso) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. La misurazione la si effettua sulla facciata più alta.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso se la pendenza supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano delle facciate.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica.

La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.

Non partecipa alla determinazione dell'altezza del fabbricato l'eventuale rampa di accesso a parcheggi parzialmente o totalmente interrati purchè trattisi di unico accesso e la larghezza massima dell'apertura sia inferiore a mt 3.00.

Hf - Altezza fronti

E' l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda. Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica. La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio. La verifica per edifici con lati maggiori di mt. 12 va fatta secondo quanto prescritto dal D.P.G.R. del 01/06/1977 (per quadrati di lato = 12 mt).

V - Volume del fabbricato

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana od il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza al 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi sole se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione e con altezza inferiore o uguale a mt. 2.40.

L'altezza è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12.00.

Ds - Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.).

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Essa è pari a H-4 con minimo assoluto di mt. 4.00, salvo diverse prescrizioni per le varie zone omogenee.

Df - Distacco tra i fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo. La stessa è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di mt. 8.00. Queste norme si applicano anche in presenza di una sola parete finestrata, salvo prescrizioni particolari per le diverse zone omogenee.

Rc - Rapporto massimo di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta/superficie fondiaria (misurato in percentuale) riferito a tutte le opere edificate sopra.

It - Indice di edificabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

If - Indice di edificabilità fondiaria

Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale fondiaria (Sf).

Pu - Parametro di valutazione degli indici di utilizzazione esistenti

Rappresenta la differenza fra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistente e quello ammesso dalle presenti norme.

Art. 8

APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI E DEI DISTACCHI

- a) Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.
- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano ai singoli lotti, sia in caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi (P.d.L.) sia nel caso di rilascio di concessioni dirette. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale su tutta la superficie territoriale, nel relativo piano urbanistico preventivo.

Le zone di distacco sono inedificabili ed i distacchi debbono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà.

La distanza dei fabbricati fra di loro risulterà dalla somma dei distacchi pertinenti alle fronti prospicienti. Qualunque sia l'altezza delle fronti, il distacco non deve mai essere inferiore a mt. 4.00, tranne che nelle zone storiche interessate da strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, o nei lotti inedificati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, per i quali nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche o private, il distacco va sempre riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti con i confini di proprietà.

- c) Nelle zone di espansione, fermo restando il criterio di distacco fra edifici di cui ai punti precedenti e tra edifici e confini di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le sole strade interne (a carattere privatistico) ed un distacco minimo di mt. 2.00 dalle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, distacco calcolato a partire dalla superficie coperta.

CAPO II

ZONIZZAZIONE

Art. 9

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio di Calangianus, come può essere dedotto dalle tavole grafiche, è suddiviso in zone omogenee, secondo la seguente classificazione:

- 1) *Zone di uso pubblico, di interesse comunale e sovracomunale:*
 - a) destinate alla viabilità
 - b) corsi d'acqua
 - c) zone "S1"
 - d) zone "S2"
 - e) zone "S3"
 - f) zone "S4"
 - g) zone "G" servizi ed attrezzature di interesse sovracomunale:
 - 1) scuole superiori
 - 2) centri commerciali, direzionali, ricreativi anche con ricettività
 - 3) caserme
 - 4) impianti sportivi a valenza comprensoriale
 - 5) parchi pubblici
- 2) *Zone storiche*
- 3) *Zone residenziali:*
 - a) di completamento urbano
 - b) di espansione urbana
 - c) turistiche residenziali
- 4) *Zone produttive:*
 - a) agricole "E1"
 - b) agricole "E2" (valore paesistico)
 - b) artigianali "D1" (esistenti)
 - c) artigianali "D2" (di espansione)
- 5) *Zone a vincolo speciale:*
 - a) vincolo cimiteriale
 - b) fascia di rispetto viabilità
 - c) fascia di rispetto corsi d'acqua
 - d) agricola e di rispetto dell'abitato
 - e) zone di rispetto paesistico

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola con maggiori indicazioni di dettaglio.

CAPO III

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 10

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Tali zone comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi pubblici
- d) le fasce di rispetto

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità previsto dalle presenti norme. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade sono classificate come segue:

- 1) *Statali*: con funzione regionale; la fascia di rispetto è di mt. 30.00
- 2) *Provinciali*: fascia di rispetto mt. 20.00 minima, salvo diverse prescrizioni più restrittive previste per particolari localizzazioni.
- 3) *Locali*: con funzione prevalentemente urbana ed agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza. Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 5.00. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere pari almeno a mt. 6.00.
- 4) *Urbane*: con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli. La distanza viene fissata per le varie zone omogenee e loro collocazione.

Parcheggi pubblici - Si dividono in:

- 1) Parcheggi della rete stradale. Possono essere ubicati nelle fasce di rispetto stradali, unitamente alle stazioni di servizio, con i seguenti indici per quest'ultime:
 - stazione di servizio con rifornimento:
1.00 mq di superficie utile ogni 2.00 mq di parcheggi e 2.00 mq di superficie verde attrezzato e alberato per ogni mq di superficie utile del servizio (1/5 della superficie per la stazione di servizio, 2/5 per il park, 2/5 di verde attrezzato).
- 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee "C"- "D"- "G" ed "F" a 100.00 mq di superficie lorda di pavimento di edificio previsti, deve corrispondere la quantità

minima 80.00 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le reti viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della Legge n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (1 mq/10 mc).

3) Spazi di sosta e parcheggi in zona residenziale:

gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti per ciascuna zona omogenea e riportati cartograficamente; vanno calcolati in relazione al potenziale volumetrico di comparto, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento:

	mq/mq		
Impianti sportivi da spettacolo coperti	mq	80/100	mqcompar.
Impianti sportivi da spettacolo scoperti	mq	1/100	“ “

Le aree di rispetto stradale.

Sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione che possa in qualche modo pregiudicare la fruibilità, nonché l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

Art. 11

ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Tali zone vengono disciplinate dalla Legge n. 431/1985: i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge approvato con Regio Decreto del 11/12/1933, n.1775.

Art. 12

ZONE A PARCO PUBBLICO CON ATTREZZATURE

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona, e cioè attrezzature per lo svago e per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti.

Tali costruzioni possono essere anche costruite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere imprescindibilmente di uso pubblico. I relativi indici di edificabilità territoriale e fondiaria saranno stabiliti in fase di redazione di piano attuativo.

In tali zone debbono essere usate le alberature e la vegetazione esistente, garantendole con opere di rimboscimento e rinnovo che si rendano necessarie con essenze autoctone.

CAPO IV

ZONE RESIDENZIALI E STORICHE

Art. 13

ZONE STORICHE (A)

Il territorio considerato come zona omogenea "A" comprende le parti urbane edificate che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tipologico, e da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante della prima.

Nella cartografia allegata viene riportata la perimetrazione di tale zona, per la cui attuazione si rimanda ai disposti del Piano Particolareggiato di intervento attualmente vigente.

E' data la possibilità del potere di deroga per edifici pubblici o di interesse pubblico secondo la normativa vigente in materia.

Sono state individuate delle sottozone "A1", che pur non presentando caratteristiche peculiari di centro storico, vengono assoggettate a P.P. di iniziativa pubblica, che ne preveda la riqualificazione tipologica ed il recupero funzionale; nelle more della predisposizione del P.P., potranno essere rilasciate concessioni secondo i disposti fissati per le zone di completamento.

Art. 14

ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi gli interventi volti alla realizzazione di:

- depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- caserme od istituti di pena;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto;
- macelli;
- scuderie;
- porcilaie;
- pollai, etc.;

e comunque ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali: supermercati e grandi magazzini.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purchè sia garantita una superficie di parcheggio o di uso pubblico in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie coperta. Gli ambienti dovranno essere dotati di opportune coibentazioni acustiche in maniera tale che l'esito sonoro sia contenuto in 60 - 70 db.

Sono esclusi i laboratori di verniciatura.

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie territoriale e fondiaria. Per tale determinazione, in riferimento al numero degli abitanti presumibilmente insediabili, si assume di norma il parametro di **100 mc/ab** per le zone "A" - "B" - "C", dei quali 70 mc per la residenza, **20 mc** per i servizi strettamente connessi con la residenza e 10 mc per i servizi pubblici.

Nel caso in cui il Comune non intenda utilizzare immediatamente tali volumi, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.

Possono essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota ai servizi connessi con la residenza, cui i privati espressamente rinuncino.

Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati con le procedure di deroga previste dall'art. 16 della Legge n.765 del 08/01/1967, senza pregiudizio per la quota dei volumi spettanti ai privati.

Le zone residenziali si dividono in:

- a) zone di risanamento (A1) da assoggettare a P.P. pubblico;
- b) zone di completamento;
- c) zone di espansione.

Art. 15

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANO

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 14 delle presenti Norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- H (*altezza edifici*):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore **della media delle altezze degli edifici preesistenti fino ad un massimo** di mt 10.50. Fanno eccezione gli edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche in fase di completamento.

- Df (*distanze fra pareti finestrate*):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 8.00.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

- Dc (*distacco dai confini*):

è pari a (H-4) con un minimo assoluto di mt. 4.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della

Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

- Rc (*rapporto di copertura*): 75%:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

- If (*indice di edificabilità fondiaria*): 3.00 mc/mq:

Tale valore rappresenta il limite massimo dell'indice fondiario, non incrementabile, per l'intera zona omogenea, in quanto discende da criteri di dimensionamento di piano.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

- Ds (*distacco stradale*): 4.00 mt:

per viabilità di interesse di zona omogenea, mt 6.00 per viabilità di collegamento con altre zone omogenee. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

Subzone B1.i: costituiscono delle sottozone la cui attuazione è assoggettata a predisposizione di un piano di assetto urbanistico per l'entità e la tipologia dell'edificato e del comparto. La sottozona B1.1, per accoglimento della osservazione ha attuazione con rilascio di concessione diretta a condizione che il progetto esecutivo sia estesa all'intera proprietà così come catastalmente identificata alla data di adozione del P.U.C..

Art. 16

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente. Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Identificazione delle sottozone:

- C1. Insediamenti residenziali con P.d.L. munito di Decreto Regionale di approvazione alla data di adozione delle presenti norme.
- C2. Comparti ricadenti in zone contigue alle zone di completamento ed aventi caratteristiche di zone urbanisticamente intercluse.
- C3. Insediamenti residenziali a carattere estensivo.

Art. 17

NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE "C"

Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, oppure per azione diretta del Comune con piano di

lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le tavole di piano, oltre all'identificazione di comparti di intervento, fissano la collocazione delle cessioni S1, S2, S3 e S4, il posizionamento delle superfici di standards dovrà essere rispettato, pur consentendo lievi aggiustamenti alla sagoma originaria, in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.); le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La localizzazione preferenziale degli standards potrà essere rivista nel caso in cui si ottenga in sede di strumento attuativo, una soluzione migliorativa sotto il profilo urbanistico, conservando tuttavia l'accorpamento degli stessi.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalle presenti norme in 300 mq per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq per tipologia edilizia isolata.

Art. 18

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE

Sottozona C1. : insediamenti residenziali approvati o in corso di approvazione alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.

Sottozona C2.: insediamenti residenziali con caratteristiche di comparti interclusi, confinanti con le zone "B". Sono consentiti:

- a) opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione degli immobili esistenti, senza alterare i rapporti planivolumetrici.
- b) interventi edilizi previa predisposizione di intervento urbanistico preventivo (P.d.L.) con i seguenti indici e parametri:
 - It = 1.00 mc/mq
 - Hf = 9.00 mt
 - Sm = 300 mq per case a schiera - 600 mq per case isolate
 - Rc = 50%
 - Dc = 4.00 mt
 - Ds = 4.00 mt

Le superfici da lasciare a servizi sono ristrette a quelle minime fissate dalla normativa vigente in ragione di mq 18/ab.

Il lotto minimo è di 300 mq per case a schiera o comunque accorpate e di 600 mq per tipologia isolata.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria; pertanto l'indice fondiario è dato dal rapporto fra la potenzialità volumetrica e la superficie fondiaria.

Sottozona C3. : insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo. E' consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

- a) $I_t = 0.6$ mc/mq
- b) $D_c = (H-4)$ mt con min. assoluto di mt 4.00
- c) $D_s = 4.00$ mt strade comunali
- d) $H_f = 9.00$ mt
- e) $R_c = 50\%$

Il lotto minimo è di 300 mq per case a schiera o comunque accorpate e di 600 mq per tipologia isolata.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria; pertanto l'indice fondiario è dato dal rapporto fra la potenzialità volumetrica e la superficie fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.;
- 10 mc per servizi pubblici.

La dotazione di standards pubblici sarà in ragione del 18 % della superficie territoriale con percentuali di riparto fra le varie dotazioni, rispetto al globale di standards, di:

- S1 33,33 %
- S2 16,66 %
- S3 41,66 %
- S4 8,33 %

Le sottozone C3.i, identificate in cartografia oggetto di osservazione, come indici e parametri vengono identificate come C2 o C1.

CAPO V

ZONE PRODUTTIVE

Art. 19

ZONE PRODUTTIVE (D)

Sono classificate zone "D" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, piccolo-industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali ad essi assimilabili.

I tipi di insediamenti produttivi sono i seguenti:

D1. - insediamenti piccolo-industriali ed artigianali con P.d.L. approvato;

D2. - insediamenti piccolo-industriali ed artigianali, stoccaggio. Tali zone si attuano attraverso strumenti urbanistici di intervento di iniziativa privata (P.d.L.), lo strumento urbanistico generale (P.U.C.) fissa l'entità del comparto da assoggettare a P.d.L., nonché della viabilità primaria. Il Comune, nel caso di inerzia dei privati, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della L. 765/67, può sostituirsi agli stessi con il procedimento della lottizzazione d'ufficio.

I lottizzanti potranno inoltre ricorrere ai disposti dell'art.3, comma 3°, della L.R. 20/91, al fine di procedere allo stralcio funzionale in caso di inerzia di parte di proprietari delle aree all'interno del comparto.

Parametri urbanistici di intervento:

- a) $U_f = 0.5$ mq/mq
- b) $D_c = 6.00$ mt
- c) $D_s = 6.00$ mt
- d) $H_f = 15.00$ mt
- e) $R_c = 1/2$

E' consentita, se prevista in P.d.L., la costruzione sul confine.

Le superfici da destinare a servizi pubblici vengono identificate in ragione del 10% della superficie territoriale. L'attuazione delle suddette zone, sarà effettuata per comparti funzionali così come identificati nella cartografia allegata alle presenti norme; qualora all'interno di un comparto uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intero sub comparto; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La viabilità tracciata nella cartografia è da intendersi come viabilità di P.d.L. e come tale ha carattere indicativo, demandando allo strumento attuativo il suo definitivo tracciato in relazione alle esigenze che il territorio e la sua morfologia pone, come del resto previsto per le zone "B" e "C".

CAPO VI

ZONE AGRICOLE

Art. 20

ZONE AGRICOLE

Il territorio agricolo comunale è suddiviso in zone agricole.

Tali zone sono tutte quelle destinate all'esercizio dell'attività agricole e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Sono pertanto definite zone agricole le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Principio fondamentale della pianificazione della zona agricola è che essa debba essere finalizzata all'esercizio delle attività agricole, recependo tutte le esigenze reali che tale attività pone e negando ciò che con tale attività nulla ha a che fare o contrasta.

Le presenti norme si applicano per ogni tipo di attività agricola recando la seguente classificazione:

- E1. aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2. aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

Sottozone E2*

Tali sottozone rivestono particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale; individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di strutture per servizi connessi con la fruizione del bene territorio (turismo rurale, strutture per attrezzature sportive, ricreative, centri della salute, etc.).

Parametri di attuazione

Valgono per tali zone indici e parametri identificati nelle presenti N.T.A. per le zone agricole "E2".

Qualora uno o più proprietari intendano realizzare una struttura con destinazione come dianzi indicata, dovranno presentare istanza al Comune con ipotesi di Accordo di Programma così come definito dall'art. 28 delle N.A. del P.T.P., accordo che comporterà variante al presente Piano Urbanistico Comunale, con i seguenti contenuti (per ciascuna sottozona):

- Superficie territoriale minima 30.000 mq
- Superficie verde pubblico 30 % della St
- Superficie verde privato 20 % della St
- la volumetria sarà definita in fase di variante/accordo di programma

- E5. aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Nelle zone agricole sono esclusivamente consentiti interventi edilizi (edificazione, ampliamento, restauro, conservazione tipologica, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione con o senza ricostruzione) per:

- a) case rurali escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni stagionali e favorendo a tal scopo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) stalle, porcili ed, in genere, edifici per allevamenti sia di tipo industriale che aziendale;
- c) fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre con strutture fisse per la floricoltura e l'orticoltura intensive;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- e) punti di ristoro (bar, ristoranti e tavole calde) con strutture di servizio relative e posti letto in numero massimo di 20, al servizio della viabilità;
- f) fabbricati per agriturismo così come normati negli articoli seguenti;
- g) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- h) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

I movimenti di terra di qualsiasi natura (eccetto per le zone pianeggianti i livellamenti e le arature in genere), i prelievi di sabbia e/o ghiaia, i riporti di terra, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, la perforazione di pozzi, sono soggetti ad autorizzazione comunale, fatta salva l'acquisizione di ulteriori autorizzazioni da parte di organismi competenti.

Si precisa inoltre che limitatamente alle terre di scavo, le stesse possono essere utilizzate per miglioramento fondiario di terreni ad uso agricolo previa acquisizione del competente parere (o autorizzazione) del Comune e dell'Assessorato all'Agricoltura (nota Assessorato D.A. Prot. 18737 del 20/07/1992); naturalmente per terre di scavo debbono intendersi esclusivamente le terre non contaminate da nessun altro materiale.

Qualora le suddette opere interessino:

- fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque (n. 1775 del 11/12/1933) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna;
- parchi e le riserve Nazionali e Regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- i territori coperti da foreste e boschi ancorchè percorsi dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento;
- le zone d'interesse archeologico;

ricadono nei disposti della Legge n. 431 del 08/08/1985 nonché della Circolare n. 16210 del 02/07/1986 (approvata da G.R. in data 24/07/1986) dell'Assessorato Regionale Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, per la definizione delle superfici boscate e categorie di intervento ammesse in tali aree.

Soggetti

In base alle presenti norme i soggetti appartenenti alle categorie sottoelencate:

- proprietari, società agricole semplici, cooperative agricole, affittuari e mezzadri che hanno acquisito il titolo a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione di opere soggette a concessione edilizia, possono ottenere concessione edilizia per tutti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) suesposti.

Per quanto concerne la richiesta di concessione ad edificare case rurali (punto a), considerato che le stesse debbono essere strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda, è necessario che la produzione lorda vendibile aziendale o l'ordinamento produttivo richiedano la permanenza nel fondo del conduttore e della sua

famiglia.

A tal fine se l'azienda agricola è esistente, la richiesta di concessione dovrà essere accompagnata da analisi sulla potenzialità produttiva dell'azienda che giustifichi la necessità di permanenza nel fondo del conduttore. Se, per contro, trattasi di nuova azienda, la richiesta di concessione dovrà essere ricompresa in un piano di sviluppo di azienda agraria, piano dal quale si evinca la necessità di permanenza nel fondo del conduttore.

Determinazione della superficie di intervento

La normativa e la sua applicazione deve tener conto delle diverse realtà geofisiche quali sono per il comune di Calangianus le zone interne e gli ambiti agricoli esistenti.

In tutte le zone agricole il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di documento di proprietà o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (per la parte necessaria alla superficie concessa) verrà vincolata con trascrizione pubblica, come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Il frazionamento riguardante una unità poderale esistente, sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti (confini residenziali), nonchè ai fini di nuove costruzioni nelle nuove unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime come superficie aziendale integrata della superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti.

La dimensione minima della superficie aziendale per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere:

- | | |
|--|------|
| - Orti irrigui, colture intensive, vigneti, etc. | 1 Ha |
| - Seminativi | 3 Ha |
| - Pascolativi | 5 Ha |

Parametri edilizi di intervento

I parametri e le modalità di intervento verranno distinti per realtà geofisiche, per ampiezza di superficie aziendale utilizzata dell'azienda.

Per costruzioni di cui alle lettere a), b), c) (case, servizi rustici ed allevamenti, solo di tipo aziendale):

- Su superficie utile lorda abitabile = 90 mq. incrementabile di 5 mq. per ettaro di azienda rispetto alla superficie aziendale minima. Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi purchè in un unico edificio fino ad un massimo di 300 mq., non superando in ogni caso l'indice di 0.01 mc/mq e purchè l'intervento sia strettamente legato alla conduzione aziendale e pertanto faccia parte di un intervento di miglioramento fondiario.
- Uf indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici non abitativi (lettere b) e c)) dell'azienda agricola, Uf = 30 mq/Ha integrabili di 0.005 mc/mq fino ad un massimo complessivo di 3000 mq. Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le superfici di servizi rustici e di servizi tecnici. In tale indice non sono comprese le superfici coperte da tettoie a mensola e di profondità non superiore a mt 3.00 fino ad un massimo di 60 mq.; per tutti gli altri casi la superficie delle tettoie dovrà essere considerata. La superficie utile (Uf) destinabile ad allevamenti aziendali non deve superare il seguente rapporto:
 - per gli allevamenti aziendali di bovini, equini, ovini, la superficie massima complessiva, per azienda, non deve superare i 600 mq. o 3000 mc. o numero di addetti superiore a 20 unità o numero di capi bovini superiore a 100 o numero equivalente di capi di altra specie; per valori superiori la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere degli Assessorati Regionali competenti.

Hmax = 6.0 mt. per le abitazioni
 8.0 mt. per gli altri edifici

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avinnicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G.

Per edifici di tipo a):

- Dc (distacco confini): (H-4) mt. in caso di ampliamento di edifici esistenti con minimo assoluto di mt. 4; mt. 8 per nuovi edifici, è data la facoltà di costruire in adiacenza (o in confine) nel caso di preesistenze.

Per tutti gli altri edifici:

- De (distacco edifici): mt 8 tra edifici aventi le stesse destinazioni; mt. 20 tra edifici di cui al punto a) ed edifici di cui ai punti b) e c);
- Ds (distanza ciglio stradale): 10 mt. da strade vicinali, consortili e comunali; mt. 30 da strade statali e mt. 20 da strade provinciali;
- per gli edifici esistenti nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404, in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide o comunque vincolate come identificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria. Per i punti b) e c), qualora la struttura esistente abbia saturato la potenzialità volumetrica del fondo, è consentito l'ampliamento, una tantum, di 20 mq. nel rispetto della tipologia esistente;
 - d) gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
 - e) nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al comma (*), in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al (*);
- non sono consentite scale esterne, escluse quelle previste dai regolamenti di sicurezza antincendio.

Zone agricole di stabilità ambientale E5.

Le zone agricole vincolate sono quelle individuate come tali nella cartografia di piano. Costituiscono quelle parti di territorio nelle quali, pur essendo consentita l'attività agricola, vengono posti limiti all'edificabilità in conseguenza di particolari condizioni ambientali, idrogeologiche, altimetriche o della loro posizione rispetto al sistema insediativo.

Tali zone si suddividono in:

E5.1 - Zone agricole di rispetto paesistico e ambientale.

In tali zone è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione tipologica ed il restauro delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), b) e c) o l'ampliamento, una tantum, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 150 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga

rispettato l'ambiente naturale, le tipologie esistenti e nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq per l'abitazione e di 0,10 mc/mq per i servizi rustici. Eventuali ampliamenti eccedenti quelli fissati, ricostruzioni e nuove costruzioni, indispensabili all'azienda agricola, saranno consentiti nei limiti fissati per le zone agricole normali (per superfici, soggetti e destinazioni) indispensabili all'azienda agricola.

E5.2 - Zone agricole di rispetto del perimetro del centro abitato. (Intendendosi come abitato tutte le zone omogenee dove sono consentite attività residenziali o ricettive).

Sono le aree definite come tali nelle tavole di piano e comunque comprese in un raggio di ml. 200 dal centro abitato del capoluogo.

In tali zone, nelle quali il vincolo deriva dalla necessità di tutelare le immediate vicinanze dell'insediamento urbano (e non creare zone concorrenziali allo stesso), per la funzione fisiologica di parco-campagna cui queste zone assolvono.

In tali zone è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione tipologica ed il restauro delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), b) e c) o l'ampliamento, una tantum, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq. per l'abitazione e 150 mq. per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale, le tipologie esistenti e nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq per l'abitazione e di 0,10 mc/mq per i servizi rustici. Eventuali ampliamenti eccedenti quelli fissati, ricostruzioni e nuove costruzioni, indispensabili all'azienda agricola, saranno consentiti nei limiti fissati per le zone agricole normali (per superfici, soggetti e destinazioni) .

Art. 20 bis

MODALITA' DI INTERVENTO PER GLI IMMOBILI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

Gli immobili presenti nella zona agricola del Comune, anche se non di antica edificazione, pur non presentando elementi architettonici di rilievo, costituiscono sia per volumi e loro composizione, sia per materiali usati, episodi edilizi caratteristici della tipologia rurale originaria della zona e ne rappresentano la "memoria storica".

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nei limiti consentiti dalle presenti norme, per le varie sottozone nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela di pubblica incolumità: tali condizioni dovranno essere certificate preventivamente da opportuna relazione tecnica a firma di tecnico abilitato.

Per tali interventi il progetto dovrà essere corredato da:

- rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti nel rapporto 1:100;
- piante di tutti i piani con indicazione dei tipi di pavimentazione, materiali di copertura sia strutturali che protettivi;
- prospetti e sezioni nella stessa scala;
- particolari architettonici in scala 1:20;
- documentazione fotografica dell'immobile;
- planimetria aerofotogrammetrica del fondo in scala 1:4000.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- mattoni a macchina per faccia a vista;
- infissi in metallo e in plastica;

- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra non originari;
- manti di copertura in tegole Marsigliesi e Olandesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera.

E' consentito, nei casi di manutenzione straordinaria e conservazione tipologica, l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno.

Tutte le quote relative alla copertura (linea di gronda, di colmo, pendenze delle falde) non potranno superare i valori rilevati esistenti, l'altezza esterna potrà essere modificata non oltre la misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne.

Le superfetazioni, come già definite precedentemente, non potranno essere ricostruite. I paramenti murari in vista dovranno essere realizzati in pietra naturale. Gli intonaci dovranno essere a malta e gli infissi in legno verniciato o naturale.

Qualora l'ampliamento, sempre nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme, interessi il volume residenziale, deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, purchè non necessaria alla conduzione del fondo.

Disciplina dei ritrovamenti archeologici

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al Direttore e all'Assuntore dei lavori medesimi, di denunciarli alla Soprintendenza alle Antichità ed al Sindaco.

Variazione destinazione d'uso

In tutte le sottozone agricole è consentita la variazione di destinazione d'uso delle strutture esistenti, con le seguenti condizioni: la destinazione d'uso in progetto sia compatibile con le destinazioni consentite dalle presenti norme per la relativa sottozona agricola e le norme citate per le varie zone "E".

Art. 20 ter

ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Per l'espletamento di attività legate all'agriturismo le stesse, in ossequio alla Legge n. 730 del 05/12/1985 e dalla L.R. n. 32 del 20/06/1986, possono essere esercitate dai soggetti di cui all'art. 2 della citata Legge Regionale.

Sono considerate agrituristiche le attività di ricezione ed ospitalità svolte dall'imprenditore agricolo in rapporto di comunione e complementarietà alla attività agricola.

Sono utilizzabili, ai fini agrituristiche, i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore, posta nel fondo, o gli edifici esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Lo svolgimento dell'attività di operatore agriturismo non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Interventi ammessi:

- 1) restauro, risanamento dei locali da destinare ad attività agrituristica, realizzazione di posti ristoro e di strutture per attività ricreative, ivi compresi i recinti e le scuderie per attività di turismo equestre, sempre nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le varie sottozone agricole;
- 2) realizzazione, limitatamente agli edifici esistenti, di servizi igienici in ragione (una tantum) del 20% massimo della superficie lorda complessiva esistente, nel rispetto delle norme inerenti gli interventi su

immobili esistenti; qualora vengano richieste nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica sono ammessi 1 posto letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Il numero massimo di posti letto è pari a 10. La superficie minima del fondo con destinazione agrituristica, non deve essere inferiore a 6 ettari in aggiunta ai minimi aziendali fissati dalle presenti norme per le varie categorie di coltivazioni. Per i parametri edilizi di intervento relativamente ad altezze, distacchi, etc. si fa riferimento a quanto già fissato per le zone agricole;

- 3) opere di approvvigionamento idrico, smaltimento acque luride, adduzione e distribuzione di energia elettrica, collegamenti telefonici, strade poderali di accesso agli immobili da destinare ad attività agrituristica;
- 4) sistemazione (obbligatoria) dei cartelli ed indicatori stradali;
- 5) allestimento di aree e servizi per piazzali di sosta nei limiti fissati dall'art. 3 della L.R. n. 32 del 20/06/1986;
- 6) sono esclusi interventi edificatori con destinazione agrituristica in aziende senza patrimonio edilizio esistente; in tal caso l'istanza dovrà essere ricompresa all'interno di un progetto di miglioramento fondiario; per gli indici e parametri di intervento si fa riferimento a quanto fissato al precedente punto 2).

Art. 20 quater

PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di Ha 3. 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 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di Ha 3 relativa al fondo agricolo.

I punti di ristoro sono consentiti nelle sottozone "E1" e "E2", sempre nel rispetto della superficie minima aziendale di Ha 3.

Art.20 quinquies

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI IN TUTTE LE SOTTOZONE AGRICOLE ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 metri se trattasi di allevamento per suini, 300 metri per avicunicoli e 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G.

Le distanze di cui al comma precedente, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

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

Ogni serra purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla normativa vigente.

Art.20 sexsies

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

Fermo restando le prescrizioni di cui alla legge 10/05/1976 n° 319, relativa circolare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni di carattere nazionale e regionale, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di

smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. L'art.60 del Regolamento Edilizio fissa in maniera puntuale le modalità di smaltimento in ossequio alla normativa vigente.

Art. 20 septies

EDIFICI IN FREGIO A STRADE, ZONE UMIDE, ETC.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978 n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

CAPO VII

ZONE TURISTICHE

Art. 21

ZONE OMOGENEE "F" - ZONE TURISTICHE

Sono le zone definite come Turistiche dal D.A. 2266/U/83, esse sono funzionali al soddisfacimento della domanda di strutture ricettive e residenziali turistiche, del territorio in esame.

Destinazioni consentite:

- attività ricettiva alberghiera così come definita dalla normativa regionale di riferimento;
- attività turistico/residenziale
- servizi sportivo/ricreazionali connessi con l'attività turistico ricettiva

Parametri urbanistici ed edilizi di intervento

Sottozona F1

- It (<i>Indice territoriale</i>)	0.30	mc/mq
- Stand. (<i>standards</i>)	0.30	mq/mq
- Vp (<i>verde privato</i>)	0.20	mq/mq
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt.
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%

Fissato il parametro convenzionale di 60 mc/ab, 10 mc/ab dovranno essere destinati a volumi pubblici, mentre 50 mc/ab a volumi di intervento e destinazione privata; di questi ultimi almeno il 20% avrà destinazione ricettiva/alberghiera.

Sottozona F2

It (<i>Indice territoriale</i>)	0.15	mc/mq
- Stand. (<i>standards</i>)	0.30	mq/mq
- Vp (<i>verde privato</i>)	0.20	mq/mq
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt.
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%

Fissato il parametro convenzionale di 60 mc/ab, 10 mc/ab dovranno essere destinati a volumi pubblici, mentre 50 mc/ab a volumi di intervento e destinazione privata; di questi ultimi almeno il 20% avrà destinazione ricettiva/alberghiera.

Sottozona F3

Tale subzona è costituita dalla parte del territorio classificata E2* nel P.U.C. adottato e riclassificata 'F' turistica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di Sambiagio e + da parte del C.C.. In ossequio ai disposti di delibera il potenziale massimo volumetrico è pari a 1.000 abitanti insediabili e quindi a 60.000 mc; si fissa pertanto di conseguenza l'indice territoriale

• It (<i>Indice territoriale</i>)	0.0189	mc/mq
• Pv massima	60.000	mc
- Stand. (<i>standards</i>)	0.30	mq/mq
- Vp (<i>verde privato</i>)	0.20	mq/mq
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Dc (<i>distacco confini</i>)	5.00	mt.
- De (<i>distacco edifici</i>)	10.00	mt.
- Ds (<i>distacco da viabilità di P.d.L. pubblica</i>)	5.00	mt.
- Hmax (<i>altezza massima edifici</i>)	6.00	mt.
- Rc (<i>rapporto di copertura</i>)	25	%

Fissato il parametro convenzionale di 60 mc/ab, 10 mc/ab dovranno essere destinati a volumi pubblici, mentre 50 mc/ab a volumi di intervento e destinazione privata; di questi ultimi almeno il 20% avrà destinazione ricettiva/alberghiera.

La volumetria va collocata nella parte sub pianeggiante e non boscata compresa fra le strutture edilizie agricole esistenti e la viabilità comunale a valle, il tutto preceduto da un rigoroso studio di compatibilità paesistico ambientale.

CAPO VIII

SERVIZI GENERALI

Art. 22

ZONE OMOGENEE "G" - ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI E TERRITORIALI DI INTERESSE GENERALE

Tali zone omogenee sono costituite dalle parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, depuratori, impianti di potabilizzazione, discariche di R.S.U. e R.S.I., impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

Possono venire realizzate attrezzature pubbliche di interesse pubblico e di servizio al pubblico.

Il P.U.C. le disaggrega nelle seguenti sottozone:

G1. - Attrezzature a carattere superiore urbano o territoriale quali: istruzione superiore, parchi ricreativi con maneggio per equitazione, impianti sportivi, etc. di intervento pubblico.

G2. - Attrezzature speciali (caserme VV.FF., Polizia, etc.) di intervento pubblico o privato.

G3. - Impianti tecnologici: depuratori, etc.

Tutte le sottozone "G" di progetto, destinate ad accogliere attrezzature diverse, sono soggette prima dell'edificazione ad intervento urbanistico preventivo.

Le attrezzature realizzate da privati sono soggette alla stipulazione con il Comune, di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione a servizio del pubblico.

L'edificazione in tutte le zone "G" escluse le aree a parco delle sottozone "G6", e salvo diverse prescrizioni di norme di seguito riportate, deve rispettare i seguenti indici:

Mediante intervento urbanistico preventivo:

It = 2.00 mc/mq con previsione di aree per attrezzature comunitarie (nelle sottozone specificamente individuate in cartografia) in ragione del 10% della superficie territoriale.

H = 10.50 mt

Dc = (H-5) con minimo assoluto di mt 5.00

De = pari ad H con minimo assoluto di mt 8.00

Rc = 0.50

Nelle aree a parco pubblico delle sottozone "G6" è vietata qualsiasi costruzione e comunque qualunque alterazione dello stato dei luoghi in assenza dello strumento urbanistico preventivo.

Art. 23

ZONE OMOGENEE "H" - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Comprendono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri usati per le altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali:

- a) fascia lungo le strade statali, provinciali e comunque nei casi indicati nella cartografia del P.U.C.;
- b) golene e corsi d'acqua: totalmente inedificabili;
- c) aree di rispetto cimiteriale.

L'indice territoriale prescritto è di 0.001 mc/mq.

Sono consentiti interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del territorio, difesa del paesaggio, conservazione dei valori storico-ambientali.

Non sono consentite nuove costruzioni in contrasto con le destinazioni d'uso citate per tale zona.

Art. 24

SOTTOZONA "H" DI RISPETTO STRADALE

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o di progetto e sono dimensionate in relazione alle caratteristiche della strada, così come indicato nelle tavole del P.U.C. o qualora manchino speciali prescrizioni dal D.M. n. 1404 del 01/04/1968.

Per le strade vicinali la zona di rispetto è di mt 6.00 da ambo i lati misurati dal ciglio stradale. Nella zona di rispetto stradale non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti per edilizia.

Nella zona di rispetto stradale è altresì ammessa la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade (stazioni di servizio, etc.).

I tracciati e le tipologie indicate nelle tavole di P.U.C. per le infrastrutture viarie, hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati, fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o di costruzione di singole strade.

Fino a tale momento le indicazioni di P.U.C. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale.

Gli assestamenti di tracciato e gli altri eventuali ritocchi tecnici, sono definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto di P.U.C. senza che tali modifiche comportino variante dello stesso.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, devono essere sistemate a verde ed alberate ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zone soggette a piano particolareggiato d'esecuzione o a lottizzazione, devono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza.

Se l'intervento consiste in lottizzazione, la zona di rispetto stradale deve essere sistemata a cura e spese del lottizzante e la volumetria di competenza, ottenuta con l'applicazione dell'indice della zona omogenea immediatamente contigua, sarà distribuita nella retrostante superficie fondiaria.

Art. 25

SOTTOZONA "H3" DI RISPETTO CIMITERIALE

H3.1: è l'area compresa entro mt. 50 dai confini dell'area o edificio cimiteriale ed è destinata prevalentemente alle attrezzature cimiteriali; vi è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e, a titolo precario, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti.

Nelle parti di detta area, separate dall'edificio cimiteriale da strade di traffico, sono consentite a non meno di 50 mt dall'edificio stesso attrezzature sportive all'aperto.

CAPO IX

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 26

DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO COL P.U.C.

Le norme del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene e polizia urbana, in contrasto con le prescrizioni e norme del P.U.C. sono sostituite da queste ultime.

Le prescrizioni e norme di P.U.C. prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio, salvo che non esista una esplicita diversa previsione nelle presenti norme.

Sono fatti salvi i P.d.L. convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

Art. 27

LICENZE, CONCESSIONI E COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.U.C.

L'entrata in vigore delle presenti previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze e concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati alla data di adozione delle presenti norme.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.U.C., in mancanza di piani particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle norme e prescrizioni del P.U.C., salvo le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria così come indicato nella Legge 05/08/1978 n. 457.