

COMUNE DI SADALI

PROVINCIA DI NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE
(VARIANTE)

Norme di Attuazione

NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE..... 3

<i>TITOLO Primo. NORME PRELIMINARI</i>	3
Art. 1. Oggetto delle Norme di Attuazione.....	3
Art. 2. Termini convenzionali ricorrenti.....	6
Art. 3. Beni protetti. Sistema stradale. Zone urbanistiche	7
<i>TITOLO Secondo. ZONE RESIDENZIALI</i>	10
Art. 4. DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
Art. 5. ZONA A. RESIDENZIALE, DI PREGIO AMBIENTALE O TRADIZIONALE.....	14
Art. 6. ZONA B RESIDENZIALE, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO.....	23
Art. 7. ZONA C. RESIDENZIALE, DI ESPANSIONE.....	28
<i>TITOLO Terzo. ZONA D. IMPIANTI PRODUTTIVI, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI</i>	30
Art. 8. Disposizioni generali.....	30
<i>TITOLO Quarto. ZONA E. AGRICOLA</i>	33
Art. 9. Disposizioni generali.....	33
<i>TITOLO Quinto. ZONA F. TURISTICA</i>	37
Art. 10. Disposizioni generali.....	37
<i>TITOLO Sesto. ZONA G. SERVIZI GENERALI</i>	41
Art. 11. Disposizioni generali.....	41
<i>TITOLO Settimo. ZONA H. SALVAGUARDIA</i>	44
Art. 12. Disposizioni generali.....	44
<i>TITOLO Ottavo. ZONA S. SERVIZI</i>	46
Art. 13. Disposizioni generali.....	46

NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

TITOLO PRIMO. NORME PRELIMINARI.

Art. 1. Oggetto delle Norme di Attuazione.

1.1. Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, anche con modifica di destinazione d'uso, nonché le modifiche di destinazione d'uso senza opere nello stesso territorio, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti e nelle presenti Norme di Attuazione, oltre che nelle leggi vigenti. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente, la ricostruzione è consentita soltanto se conforme alle norme di zona.

1.2. Alla scadenza di Piani attuativi, Piani di recupero e Piani di risanamento urbanistico, di cui all'articolo 32 della LR 23/85, si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 17 della L. 1150/42, unitamente alle prescrizioni di zona delle presenti norme d'attuazione e a quelle degli stessi Piani attuativi, Piani di recupero o Piani di Risanamento urbanistico.

1.3. In particolare, decorso il tempo stabilito in convenzione per realizzare le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del quinto comma dell'articolo 28 della L. 1150/42, una lottizzazione diventa inefficace per la parte nella quale non ha avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, per la costruzione di edifici e per la modificazione di quelli esistenti nella parte nella quale ha avuto attuazione, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dalla convenzione. Qualora tali prescrizioni non fossero esaurienti, in tali parti attuate si applicano anche le norme dello strumento urbanistico generale vigente al momento in cui è stata approvata la convenzione, fino a che non siano oggetto di specifiche varianti nelle forme di legge.

Le parti nelle quali la lottizzazione è stata attuata o non attuata saranno individuate sulla base delle unità insediative da urbanizzare prescritte nell'articolo 57.6 del Regolamento Edilizio. Scaduto il termine stabilito, non sono rilasciabili concessioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione potrà concedere la proroga dell'attuazione, limitatamente alle parti non trasformate di tale sopra detta lottizzazione, se richiesta dalla ditta lottizzante e, se consentito dalle prescrizioni dello strumento urbanistico generale, soltanto con l'assoluto rispetto nelle parti, già trasformate, di quanto disposto in materia di trasformazioni edilizie e urbanistiche, nella convenzione originaria, di tutte le norme vigenti al momento della sua stipula.

Quando sia domandata la proroga, l'Amministrazione potrà richiedere al lottizzante che il progetto di lottizzazione sia modificato, anche nelle opere di urbanizzazione da realizzare, in accordo con nuove disposizioni di legge e con le previsioni di eventuali nuovi strumenti urbanistici e regolamentari, e con i programmi comunali e di enti pubblici per la costruzione di nuove infrastrutture viarie, fognarie o simili, con lo scopo di attuare armonicamente lo strumento urbanistico generale e di realizzare reti coordinate di infrastrutture pubbliche.

In ogni caso, non potrà essere concesso un tempo di proroga superiore a tre anni.

Qualora la proroga dell'attuazione in parti non ancora trasformate sia accompagnata dalla contestuale richiesta di variante di parti già attuate, anche con aumento in queste dei volumi edilizi, può essere trasferita nelle parti già attuate soltanto la quota del volume edilizio territoriale prodotto dalle parti non attuate che si dimostri compatibile con la potenzialità delle opere di urbanizzazione già eseguite.

In sintesi, la richiesta di variante anche alle parti attuate si deve considerare come una nuova lottizzazione, soggetta, con la penalizzazione sopra detta, a tutte le norme comunali e a quelle sovra comunali, e inoltre condizionata alla preventiva dimostrazione di compatibilità delle opere di urbanizzazione già realizzate.

1.4. Nelle domande di edificazione di nuovi edifici, di recupero di edifici esistenti, di demolizione con ricostruzione, di demolizione, o di modifica di destinazione d'uso senza opere, deve essere rigorosamente certificata la legittimità dell'immobile interessato e del suo uso, sia esso edificio, sia insieme di locali che lo costituiscono, o sia lotto utilizzato.

1.5. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/91:

- per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo;
- nelle zone omogenee A, prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione nonché quelli di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativi esteso almeno all'intero isolato;
- qualora 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'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

1.6. I progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, al fine di consentire la misurazione della compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 19, lett. I, della L.R. del 22/12/1989, dovranno essere corredati da approfondimenti che contengano:

- La prefigurazione degli impatti, con speciale riferimento a quelli di tipo visivo (sbancamenti e riporti in caso di costruzioni e opere stradali), rottura o modifica dei profili naturali (edificazioni), consumo di risorse naturali (disboscamenti o, comunque, eliminazione della copertura vegetale e dell'atmosfera (emissioni), acustico (rumori oltre soglia), modifiche di habitat naturali e delle caratteristiche idrogeomorfologiche;
- lo studio degli accorgimenti per la mitigazione degli impatti;
- la proposta di compensazioni;
- l'indicazione (eventuale) di soluzioni progettuali alternative.

La pianificazione attuativa, per queste finalità, dovrà comprendere:

- la previsione di aree di sosta pubbliche, rientrate rispetto al filo stradale e in misura non minore di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione;
- lo studio architettonico unitario esteso ad interi agglomerati o, comunque, le procedure per il coordinamento degli interventi;
- l'elaborazione di piani del verde;
- l'organizzazione e l'armonico inserimento di appositi spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti;

La progettazione dovrà garantire:

- che le operazioni di scavo siano ridotte allo stretto indispensabile e che i materiali di risulta, salvo diversa previsione progettuale, siano trasportati a discarica e mai sparse in situ;
- che eventuali riporti siano prontamente mascherati con piantumazione di essenze vegetali autoctone;
- che tracciati (nel caso di strade) e costruzioni siano il più possibile rispettosi delle curve di livello, prevedendo, nell'attività edilizia nei terreni in pendio volumi gradinati;
- che le strutture e gli elementi architettonici siano rispettosi delle caratteristiche costruttive dei luoghi;
- che l'impatto visivo sia attenuato mediante il contenimento dell'altezza dei manufatti e l'utilizzo di rivestimenti, colori e tipologie delle finiture che siano tipiche dei luoghi e che facilitino l'inserimento paesistico ambientale;

- che le proposte planovolumetriche evitino schemi rigidi e che privilegino invece soluzioni in accordo con l'orografia dei luoghi;
- che l'eliminazione di essenze vegetali, sulla quale dovrà essere esercitata adeguata vigilanza affinché il danno sia minimo, venga accompagnata da una contestuale opera di reimpianto in aree circostanti;
- che i lavori procedano in tempi certi, con priorità al completamento delle parti esterne con maggiore impatto.

1.7. Valutazione dell'impatto Ambientale.

Nei casi e secondo le procedure previste dalla direttiva CEE 85/337 del 27/06/1985 e dall'atto di indirizzo e coordinamento adottato con D.P.R. 12/04/1996. dalla Legge 22/02/1994 n. 146 e dalla normativa Regionale, piani, programmi e progetti dovranno essere sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale.

La studio di impatto ambientale dovrà contenere, almeno le seguenti indicazioni:

- Piani e programmi
- la descrizione dello stato iniziale dell'ambiente;
- le indicazioni delle scelte, delle ragioni e dei modi di realizzare;
- le indicazioni dell'impatto delle opzioni descritte sull'ambiente;
- le indicazioni di tutte le misure necessarie per eliminare o ridurre l'impatto ambientale;
- Progetti
- descrizione del progetto con riportati parametri ubicativi, dimensionali, strutturali, e le sue finalità;
- descrizione dei potenziali effetti sull'ambiente, anche con riferimento a parametri e standard previsti dalla normativa ambientale, nonché alle prescrizioni dei piani di utilizzazione del territorio;
- la rassegna delle relazioni esistenti fra l'opera e le norme in materia ambientale;
- descrizione delle norme previste per eliminare o ridurre gli aspetti sfavorevoli sull'ambiente, inclusa la valutazione di eventuali alternative. La valutazione di impatto ambientale dovrà allo scopo proteggere e migliorare la salute e la qualità della vita, mantenere la capacità riproduttiva degli ecosistemi, salvaguardare la molteplicità della specie, promuovere l'uso delle risorse rinnovabili; in ossequio è istituita la valutazione di impatto ambientale.

1.8. Prescrizioni per interventi in aree sottoposte a vincolo

I progetti di trasformazione urbanistica interessanti aree sottoposte a vincolo, dovranno ottenere, prima del rilascio dei provvedimenti autorizzativi, i nulla osta previsti dalle specifiche norme di legge:

- Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923, n° 3267).
Nulla Osta da parte del Servizio Ispettorato Dipartimentale Forestale e di Vigilanza Ambientale.
- Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), Direttiva Comunitaria 92/43 "Habitat" D.P.R. 357/97.
Nulla-Osta da parte dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente.
- Aree sottoposte a tutela secondo il T.U. di cui al D. Lgs. n° 490 del 29/10/1999.
Nulla-Osta da parte dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente e/o da parte dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione (Ufficio Tutela del Paesaggio), della Soprintendenza alle Belle Arti e ai Beni Culturali o della Soprintendenza Archeologica.
- Aree prossime a fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui agli elenchi del R.D. n° 1775 del 11/12/1933 e del D.P.G.R. n° 368 del 30/12/1993.
Nulla-Osta da parte del Servizio Ispettorato Dipartimentale Forestale e di Vigilanza Ambientale e da parte dell'Assessorato Regionale LL.PP. (Servizio Genio Civile).

1.9. Destinazioni d'uso commerciali

Le aree destinate agli insediamenti commerciali, in attuazione dell'art. 6 comma 2 del D. Lgs. 114/98, devono rispettare i criteri dettati dall'art. 5.3 della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000, n. 55/108.

Le strutture di vendita sono definite dall'art. 4 comma 1 del D. Lgs. 114/98.

Ai fini di tale decreto, si intendono:

- per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- per esercizi di vicinato (EV) quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- per medie strutture di vendita (MSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq;
- per grandi strutture di vendita (GSV) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- per centro commerciale (CC), una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- per forme speciali di vendita al dettaglio:
- la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
- la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- la vendita per corrispondenza o tramite televisione, o altri sistemi di comunicazione;
- la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altra sede diversa dalle aree pubbliche.

Ad integrazione di dette definizioni, in riferimento alle MSV ed alle GSV si definiscono:

- "alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare;
- "non alimentari" tutte le altre. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

I criteri sono differenziati sulla base dei:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Media Struttura di vendita);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- zonizzazione prevista dal presente P.U.C.; a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate "le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico archeologico, artistico o ambientale", individuate dai Comuni in applicazione dell'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000.

Art. 2. Termini convenzionali ricorrenti.

I termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione hanno il significato definito nell'articolo 31 (Termini convenzionali ricorrenti e modi di misurazione) del

Regolamento Edilizio, quando non altrimenti specificato. I codici utilizzati per richiamare leggi, decreti, circolari e disposizioni varie si devono interpretare con la sezione RIFERIMENTI NORMATIVI contenuti nell'allegato nello stesso Regolamento Edilizio.

Le opere edilizie, le urbanizzazioni e le modifiche di destinazione, anche senza opere, sono assentite se conformi alle norme specifiche di ciascuna zona, o secondo le disposizioni sulle deroghe delle leggi vigenti e del Regolamento edilizio.

Art. 3. Beni protetti. Sistema stradale. Zone urbanistiche

3.1. Le cose immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, indicati nella L. 1089/39, e le ville, i giardini e i parchi, protetti con la L. 1497/39, sono soggetti a tali leggi speciali di tutela, indipendenti rispetto alla regolamentazione urbanistica, e non sono classificabili secondo una propria speciale zona omogenea. Tali cose immobili sono individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale se protette ai sensi delle sopra dette leggi al momento dell'adozione del Piano, e ricadono in varie zone omogenee, anche perché comprese in territori con caratteristiche morfologiche e con vocazioni differenti, edificati e non edificati. Gli interventi e gli usi relativi a tali cose immobili sono regolati nelle forme e procedure di legge, e il rilascio dell'atto comunale di assenso è sempre subordinato all'autorizzazione rilasciata ai sensi delle L. 1089/39 e 1497/39.

In particolare, fuori dai centri abitati, l'edificazione nel territorio circostante di ciascuna di tali cose immobili individuate nella cartografia di Piano è regolata con le norme di zona del Piano Urbanistico Comunale. Le distanze di rispetto sono indicativamente fissate tra un minimo di 50 metri e un massimo di 200, ma sono stabilite caso per caso dalla competente Soprintendenza, anche alla luce di nuovi ritrovamenti.

Restano ferme le disposizioni di legge e dell'articolo 30 del Regolamento Edilizio sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti e al sindaco da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico.

Gli interventi sugli edifici di interesse ambientale minore, esistenti in zone urbanistiche diverse, segnalati o non segnalati nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale, sono regolati nelle norme tecniche di attuazione dello stesso PUC con le prescrizioni proprie degli edifici AS.

3.2. Il sistema stradale urbano previsto nel Piano Urbanistico Comunale è costituito da strade comunali urbane di quartiere, definite di tipo "E" nel DLE 285/92, e da strade comunali locali, definite nello stesso decreto legislativo di tipo "F". Non sono previste strade urbane di scorrimento del tipo "D". Tutto il sistema si sviluppa a livello del terreno.

Poiché ricorrono le condizioni previste negli articoli 26, commi 2-bis e 2-ter, e 28 del DPR 147/93, le distanze di cui agli stessi articoli da strade di quartiere, di tipo "E", e da strade urbane locali, di tipo "F", sono fissate per ogni zona omogenea con le norme di attuazione.

3.3. Le strade locali, come definite nella L. 285/92 e nell'articolo 31.31 del Regolamento Edilizio, devono essere previste nei piani attuativi, in conformità alle prescrizioni del Regolamento stesso. La superficie occupata dalle strade locali è utilizzabile per il calcolo del volume edilizio edificabile, ma deve essere ceduta al Comune nei modi stabiliti nel Regolamento.

3.4. Devono essere rispettate nelle sopraddette strade le fasce di rispetto stabilite con il DLE 285/92, con il DPR 495/92, modificate con il DPR 147/93 e in ultimo con il DPR 610/96, nonché le fasce di protezione determinate nel DMLP 1404/68 in quanto compatibili. Per le strade locali di tipo "F", fuori dai centri abitati e fuori dalle zone previste come edificabili, la distanza da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non può essere inferiore a 20 metri. Per le strade vicinali di tipo "F" tale distanza si riduce a 10 metri.

In particolare, lungo tutta la S.S. 198 e lungo tutto lo sviluppo della linea ferroviaria (Art. 49 DPR 753/80), è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie per una distanza di 30 metri misurati in proiezione orizzontale dal ciglio stradale o dalla più vicina rotaia.

3.5. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della L. 765/67 e dell'art. 5, terzo comma, della LR 45/89, del DRAEL 2266/83, e del DPRG 228/94 "Direttiva per le zone agricole".

3.6. Zona A. Residenziale, appartenente all'organismo storico.

3.6.1. Sottozona A1. Rispetto della qualità ambientale e tradizionale.

3.6.2. Sottozona A2. Rispetto del permanente tessuto stradale e dei residui di elementi tipologici e costruttivi originari.

3.6.3. Edifici AS. Servizi speciali in edifici di interesse storico e tradizionale.

3.7. Zona B. Residenziale, di completamento.

3.7.1. Sottozona B1. Sostituzione edilizia con rispetto del residuo tessuto stradale storico e degli elementi architettonici e costruttivi originari.

3.7.2. Sottozona B2. Tessuto urbanistico e edilizio consolidato.

3.7.3. Sottozona B3. Consolidamento urbanistico ed edilizio.

3.8. Zona C. Residenziale, di espansione.

3.8.1. Sottozona C1. Espansione privata.

3.8.2. Sottozona C2. Edilizia Economica Popolare.

3.9. Zona S. Spazi pubblici.

3.9.1. Sottozona S1. Aree per l'istruzione.

3.9.2. Sottozona S2. Attrezzature di interesse comune.

3.9.3. Sottozona S3. Spazi pubblici attrezzati.

3.9.4. Sottozona S4. Parcheggi pubblici

- 3.10.** Zona D. Impianti produttivi industriali e artigianali.
 - 3.10.1.** Sottozona D1. Nuovi insediamenti produttivi.
 - 3.10.2.** Sottozona DS. Attività in trasferimento.
- 3.11.** Zona E. Agricola.
 - 3.11.1.** Sottozona E3. Attività produttiva agricola
 - 3.11.2.** Sottozona E4. Mantenimento forestale, con limitazioni edilizie.
 - 3.11.3.** Sottozona E5. Attività agricola marginale e recupero tutela ambientale.
- 3.12.** Zona F. Turistica
 - 3.12.1.** Sottozona F1 Ricettiva nel capoluogo
 - 3.12.2.** Sottozona F2. Ricettiva e Residenziale temporanea nell'altopiano carsico " SU TACCU" ed in località "Genna Xeas"
- 3.13.** Zona G. Servizi generali.
 - 3.13.1.** Sottozona G1. Servizi generali cittadini.
 - 3.13.2.** Sottozona G2. Servizi generali territoriali
- 3.14.** Zona H. Salvaguardia.
 - 3.14.1.** Sottozona H1. Salvaguardia ambientale.
 - 3.14.2.** Sottozona H2. Rispetto manufatti archeologici.

TITOLO SECONDO. ZONE RESIDENZIALI.

Art. 4. DISPOSIZIONI GENERALI.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali A, B e C, quando non sia diversamente specificato.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, integrata con attività non residenziali, sparse fra edifici diversi e sempre fra loro differenziate.

È vietato l'accorpamento delle attività per realizzare grandi impianti con prevalenza monofunzionale (ad esempio: commerciali, artigianali, sanitari, e simili...), se non destinati a servizi pubblici.

Le prescrizioni del presente articolo non sono derogabili.

4.1. PIANI ATTUATIVI

4.1.1. Fatte salve eventuali diverse disposizioni specifiche per le sottozone, il volume territoriale edificabile si intende assegnato di norma alle destinazioni prescritte al comma 4.1, ed è così ripartibile:

- il 70% alle abitazioni;
- il 20% ai servizi strettamente connessi con la residenza (quali, a esempio, studi professionali; piccole botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti; negozi di prima e immediata necessità;
- il 10% alle opere di urbanizzazione secondaria nelle aree per servizi pubblici S, connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

Con gli stessi Piani si devono definire gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, quando non esplicitamente riservati nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale, la viabilità locale, nonché la quota parte di viabilità di livello gerarchico superiore e i raccordi di viabilità secondo le prescrizioni della cartografia del Piano Urbanistico Comunale e delle presenti Norme.

4.2. DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI.

4.2.1. Abitazioni. Studi professionali. Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, e simili). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alla tabella 1 (Abaco delle compatibilità) della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108, e servizi S connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

4.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

4.3.1. È ammesso l'insediamento delle seguenti attività non residenziali, rispettando le eventuali condizioni specificate, per ogni zona, dalle norme.

4.3.2. Uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici.

Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti e simili), che richiedano superfici nette di pavimento minori di 100 metri quadrati.

Attività commerciali: di deposito e di vendita, alimentari, non alimentari e miste, sia all'ingrosso che al dettaglio che richiedano superfici di pavimento nette inferiori a 100 metri quadrati complessivi.

4.3.3. Laboratori non inquinanti, depositi e negozi per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, ecc...), che richiedano superfici nette di pavimento maggiori di quelle indicate al punto 4.3.2., ma minori complessivamente (negozio laboratorio) di 200 metri quadrati, sono localizzabili nella zona B solo se regolati da piano urbanistico attuativo e se conformi all'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale ed Aree di attuale o nuova localizzazione di cui alla Tabella 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108.

4.3.4. Le attività commerciali ammesse di deposito e di vendita, alimentari, non alimentari e miste, che richiedano superfici nette di pavimento superiori a 100 metri quadrati, ma minori complessivamente (negozio + deposito) di 200 metri quadrati, sono insediabili, nelle zone B, se regolamentate da piani urbanistici attuativi e se conformi all'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale ed Aree di attuale o nuova localizzazione di cui alla Tabella 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108.

Le attività commerciali ammesse di deposito e di vendita, alimentari, non alimentari e miste, che richiedano superfici nette di pavimento superiori a 100 metri quadrati, ma minori complessivamente (negozio + deposito) di 1000 metri quadrati, sono insediabili, nelle zone C, se regolamentate da piani urbanistici attuativi e se conformi all'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale ed Aree di attuale o nuova localizzazione di cui alla Tabella 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108.

4.3.5. Gli edifici d'interesse storico o tradizionale denominati con la sigla AS, sono destinati a servizi speciali, per essere adibiti a sedi di associazioni o fondazioni con fini culturali, scientifici e di divulgazione delle tradizioni locali (quali, ad esempio: musei, anche specializzati; biblioteche archivi storici; centri di documentazione; raccolte celebrative; sedi di mostre temporanee e permanenti).

4.4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

4.4.1. Non è ammesso l'insediamento delle attività di: produzione industriale e artigianale; trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento; assistenza ospedaliera; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; mercati rionali; esercizi con grandi superfici di vendita; ricovero ed allevamento di animali; deposito all'aperto.

4.5. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

4.5.1. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 4.2, propri di ogni sottozona, e quelli non residenziali ammessi. Opere interne.
Altri eventuali interventi sono specificati nelle norme di ciascuna zona residenziale, A, B, C, dove sono pure specificati gli interventi subordinati alla redazione di un piano attuativo.

4.6. SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI. ZONE S.

4.6.1. Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona e sottozona, per le attività residenziali di cui al punto 4.2, dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi S, con esclusione delle sedi varie, prevista nell'articolo 6 del DRAEL 2266/83.
Le dotazioni di legge per le zone B sono assicurate con lo strumento urbanistico per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree di estensione commisurata ad un insediamento

convenzionale di abitanti, individuate e comprese nella Zona S. Questo insediamento corrisponde ad un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3 metri cubi per metro quadrato, considerando un carico di 100 mc/ab, ed è caratterizzato dalle sole attività residenziali di cui al punto 4.2. L'insediamento delle destinazioni d'uso non residenziali ammesse in 4.3, o l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di tre metri cubi a metro quadrato, è assentibile nelle predette zone solo se siano destinate a servizi le aree aggiuntive necessarie, anche con le modalità previste al punto 4.6.4.

Nella zona S può essere localizzato, in modo non differenziato, qualunque servizio fra quelli indicati all'articolo 6 del DRAEL 2266/83 e vi sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo.

4.6.2. Per le attività ammesse artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali attività. Le attività di deposito sono equiparate ad attività commerciali, e per esse sono prescritte le dotazioni di cui al punto 4.6.3. Per le sole modifiche di destinazione d'uso, le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva fruibilità.

4.6.3. Per gli uffici e per le attività ammesse commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Per le sole modifiche di destinazione d'uso, le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

4.6.4. Nella zona B, nel caso in cui uno strumento attuativo preveda un indice fondiario di fabbricabilità superiore a tre metri cubi per metro quadrato o destinazioni d'uso non residenziali, le dotazioni di servizi dovranno essere assicurate vincolando, con lo stesso strumento urbanistico di attuazione e nello stesso comparto di intervento, quelle necessarie sia per il numero di abitanti eccedente l'insediamento convenzionale definito come nel punto 4.6.1 (Zona S) delle Norme e sia per le destinazioni d'uso non residenziali.

4.6.5. Per gli insediamenti di attività sopra indicati, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i servizi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, e purché la superficie richiesta non sia superiore a 80 metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per servizi può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale, destinato alla realizzazione di servizi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4.7. PARCHEGGI PRIVATI.

4.7.1. Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi, ed anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita all'articolo 18 della L. 765/67, e dalle presenti Norme.

4.7.2. Per tali interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, nonché per le modifiche di destinazione d'uso, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché né eccedenti il numero di quattro posti auto né bisognevoli di una superficie superiore a 100 metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale, destinato alla

realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4.7.3. Nelle zone B2 e B3, è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. L'estradosso della copertura dovrà essere sistemato e coltivato a giardino e dovrà trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva esterno al lotto.

Art. 5. ZONA A. RESIDENZIALE, DI PREGIO AMBIENTALE O TRADIZIONALE.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, integrata con attività non residenziali, sparse fra edifici diversi e sempre fra loro differenziate. È vietato l'accorpamento delle attività per realizzare grandi impianti con prevalenza monofunzionale (a esempio: commerciali, artigianali, sanitari, e simili...), se non destinati a servizi pubblici. Tali prescrizioni del presente articolo non sono derogabili.

Le norme del presente articolo si applicano in tutta la zona A.

Sono fatte salve le diverse disposizioni di sottozona e le diverse motivate prescrizioni dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero.

5.1. DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Abitazioni. Studi professionali. Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbieri, calzolaio, sarto, e simili). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alla tabella 1 (Abaco delle compatibilità) della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108, e servizi S connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

5.2. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI.

5.2.1. La zona A si articola in due sottozone, A1, A2. Sono individuati inoltre alcuni edifici di particolare rilevanza storica all'interno della sottozona A1, denominati con la sigla AS.

5.2.2. Nella sottozona A1, sono comprese in prevalenza aree divenute libere, già occupate da aggregati edilizi e da edifici risalenti all'organismo storico.

La maggior parte di questi è interessata da abbandono e da completa e irreversibile rovina, sicché sono leggibili solo le tracce, ultime testimonianze dell'aggregato originario.

A causa della trentennale applicazione del Programma di Fabbricazione, non orientato alla tutela del patrimonio storico e ambientale, in questa sottozona sono compresi aggregati edilizi ed edifici prodotti nella quasi completa e irreversibile sostituzione del tessuto originario con edifici recenti, discordanti per ampiezza di lotto, tipi edilizi e tecniche costruttive, e non adeguati complessivamente alla qualità ambientale dell'organismo storico originario.

Permangono alcuni edifici, risalenti all'organismo storico, di buona leggibilità perché non modificati, documenti della tradizione costruttiva minore, e testimonianze architettoniche di tipi e forme proprie della cultura locale, ma in pessimo stato di conservazione o in stato di incipiente rovina e di completo abbandono.

Tali aggregati ed edifici sono riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore, e come testimonianze architettoniche di tipi e forme proprie della cultura locale.

Nella sottozona A1 è prescritto il rispetto del permanente tessuto stradale e dei residui di elementi tipologici e costruttivi originari, con indice fondiario di 1,00 mc/mq. In caso di ricostruzione è obbligatorio il rispetto dei caratteri anche costruttivi e delle tipologie tradizionali

5.2.3. Nella sottozona A2 sono compresi gli aggregati edilizi, gli edifici e gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico, anche per età e tipo, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità perché poco modificati da trasformazioni recenti. Tali aggregati, edifici ed elementi architettonici sono riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore, e come testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale.

Per gli edifici, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati, sono prescritti interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.

5.2.4. Con la sigla AS vengono denominati gli edifici storici di particolare interesse locale nella sottozona A1, come il vecchio municipio e la casa Podda, destinati a servizi speciali in edifici di interesse storico e tradizionale.

Anche per tali edifici è prescritto il rispetto della qualità ambientale e tradizionale.

5.3. DESTINAZIONI AMMESSE.

In tutta la zona A è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi culturali e per il tempo libero, servizi ricettivi, servizi sanitari, servizi pubblici, servizi per il culto, attività commerciali, attività artigianali, rispettando i limiti dimensionali e le condizioni specificate nelle presenti Norme (comunque minori di 100 mq).

Le attività ricettive devono essere localizzate negli edifici esistenti o in aggregati di edifici esistenti. La localizzazione in nuovi edifici è subordinata alla redazione di piano attuativo.

Le attività ammesse in laboratori non inquinanti, sono quelle dei settori indicati alla lettera c) dell'articolo 4 della legge 8 agosto 1985, n°443; fino all'emanazione del decreto di cui alla stessa lettera c), i settori sono quelli delle lavorazioni artistiche e tradizionali, e dell'abbigliamento su misura non compresi nel comma 4.2, riportati in allegato nel decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 1964, n°537.

5.4. DESTINAZIONI NON AMMESSE.

5.4.1. Nella zona A non sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, se non rispondenti alle limitazioni specificate al precedente comma 5.3.

5.4.2. Inoltre, non è ammesso l'insediamento delle attività di: produzione industriale e artigianale molesta; trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare con procedimenti manuali e tradizionali, e d'allevamento; assistenza ospedaliera; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; mercati rionali; ricovero e allevamento di animali; deposito all'aperto.

5.5. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

5.5.1. Nell'intera zona A le demolizioni, sia totali che parziali, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza pubblica, con domanda accompagnata da asseverazione di un professionista, documentata con grafici e fotografie e rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.

5.5.2. Nell'intera zona A non sono consentite le ristrutturazioni, le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti, le demolizioni, le demolizioni con ricostruzione. Tutti gli edifici conservano il volume e la forma architettonica attuale.

5.5.3. In tutta la zona A è ammesso quanto descritto al precedente punto 5.3, sempre rispettando i limiti dimensionali e le condizioni specificate, per ogni zona e sottozona, nelle presenti Norme.

5.5.4. Gli edifici di interesse storico o tradizionale denominati con la sigla AS saranno recuperati con progetti di manutenzione ordinaria o di risanamento conservativo, con la destinazione regolata come al sottocomma 4.3.5 delle presenti norme.

5.5.5. In tutte le sottozone della zona A, fatte salve le eventuali diverse prescrizioni dei piani attuativi, ed a seguito dell'avvenuta approvazione dei Piani particolareggiati o dei Piani di recupero, le demolizioni, sia totali e sia parziali, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza pubblica, con domanda accompagnata da asseverazione di un professionista, documentata con ampia e esauriente analisi anche fotografica sui dissesti, con dimostrazione della

impossibilità di recupero con costi tollerabili, e con rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.

5.5.6. Nell'intera zona A non è consentito né frazionare le aree, sistemate a giardino o no, di pertinenza degli edifici di pregio, per utilizzarle per la costruzione di nuovi edifici, né frazionare a tale scopo il loro lotto urbanistico, anche se ottenuto con demolizione.

In tutti i casi, nelle domande di edificazione di nuovi edifici, deve essere rigorosamente certificata l'assoluta legittimità urbanistica dell'edificio e del lotto utilizzato.

5.5.7. Nelle sottozone A1 e A2, sono consentite esclusivamente le ristrutturazioni edilizie che rispondono sia alle limitazioni e alle condizioni previste nel quarto e quinto comma dell'articolo 27 della L. 457/78, come modificati con l'articolo 16 della L. 179/92, e sia alle specificazioni indicate per le ristrutturazioni nella zona A nell'articolo 31.16 del Regolamento Edilizio.

È consentita inoltre la fusione di più unità immobiliari interne, derivanti da frazionamenti legittimi di edifici, anche di pregio, per ottenere la riorganizzazione distributiva ed il ripristino della originaria integrità costruttiva e tipologica e con la demolizione di parti improprie e di superfetazioni.

Non è consentito, in assenza di piano particolareggiato o di piano di recupero di iniziativa privata, svuotare l'edificio, mantenendo le pareti esterne d'involucro, o sostituire le ossature murarie con scheletro portante di qualsiasi materiale.

5.5.8. Nell'avvenuta attuazione del Piano Urbanistico Comunale, l'Amministrazione comunale ha disposto la redazione di un Piano particolareggiato.

I privati aventi titolo potranno sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione piani di recupero, di cui alla legge 457/78, aventi per oggetto immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

Alla scadenza del Piano particolareggiato di cui sopra si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 17 della L. 1150/42 unitamente alle prescrizioni di zona delle presenti Norme d'Attuazione e da quelle aggiuntive del Piano particolareggiato.

5.6. INTERVENTI AMMESSI VIGENTI I PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.

5.6.1. Nell'intera zona A le ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie, le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti e le demolizioni; le demolizioni con ricostruzione sono consentiti solo se regolati da piano attuativo.

5.6.2. Nella seconda attuazione del Piano Urbanistico Comunale, l'Amministrazione Comunale ha disposto la redazione di un Piano Particolareggiato.

Fino all'approvazione del Piano particolareggiato, i privati aventi titolo potranno sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione piani di recupero, previsti all'articolo 28 della L. 457/78, relativi a immobili e aree comprese nelle zone A. I piani di recupero sono redatti con i criteri prescritti per i piani particolareggiati.

Alla scadenza del Piano Particolareggiato di cui sopra si applicano le disposizioni contenute nell'art. 17 della L. 1150/42 unitamente alle prescrizioni di zona delle presenti Norme di Attuazione e da quelle aggiuntive del Piano Particolareggiato.

5.7. COMPARTO DI INTERVENTO.

5.7.1. Nell'intera zona A i Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate dovranno essere estese ad almeno un isolato, significativo, funzionale ed omogeneo per il tessuto edilizio e viario.

I Piani di recupero, d'iniziativa sia privata che pubblica, dovranno essere perimetrati secondo le prescrizioni della legge 457/78.

Le norme di attuazione dei sopra detti Piani possono anche regolare altezze massime, recinzioni e finiture degli edifici esterni a tale isolato, prospicienti tutte le strade di perimetro.

5.8. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO.

5.8.1. Per gli interventi di risanamento conservativo, non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto degli edifici e delle sopraelevazioni di epoca recente prive di valore ambientale e tradizionale.

5.8.2. Per le nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, e per le sopraelevazioni, ammissibili l'una e l'altra solo con l'approvazione del piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona preesistente.

5.9. ALTEZZA MASSIMA.

5.9.1. Per le operazioni di risanamento, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, parte dell'organismo urbano originario, computate senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte all'impianto tradizionale.

5.9.2. Per le trasformazioni e le nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti, considerando solo quelli significativi e determinanti la qualità ambientale e tradizionale da salvaguardare.

5.9.3. Le altezze dei nuovi edifici e di quelli sopraelevati dovranno essere adeguate a quelle degli edifici preesistenti, curando che i frontoni e gli elementi costruttivi delle facciate, in fregio ai tetti, siano allineati, in orizzontale e in verticale, con quelli degli edifici adiacenti con lo stesso numero di piani.

Nel caso di edifici d'angolo, posti fra fabbricati preesistenti che non si corrispondono per numero di piani o per altezza, l'allineamento deve essere riferito alla sequenza edilizia di maggiore qualità ambientale, o, in caso di equivalenza, alla sequenza più estesa. Dopo l'angolo, l'allineamento può essere conservato per una lunghezza non superiore alla massima profondità ammessa per il corpo di fabbrica.

Quando anche gli edifici adiacenti risultino non allineabili, per differenze nel numero di piani o di altezza, il raccordo fra gli edifici deve rispettare i profili tipici mistilinei tradizionali e le sequenze di elementi architettonici e costruttivi propri della tradizione locale.

In ogni caso, l'altezza non può superare la misura di una volta e mezza la larghezza stradale.

5.10. ARRETRAMENTO.

5.10.1. I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti, se ammessi, devono sorgere sul confine stradale. Per ottenere l'allineamento sul filo strada è sufficiente realizzare su questo un fronte di sviluppo non inferiore a sei metri, disponendo sul limite della via o la testata di un "edificio semplice" costituito da un singolo corpo, oppure la testata di uno dei più corpi aggregati in un "edificio complesso", come definiti al comma 5.13. In ogni caso, è obbligatoria la realizzazione di uno dei tipi edilizi prescritti dalle presenti norme.

5.10.2. Sono possibili gli arretramenti soltanto se comportano la realizzazione, anche differita nel tempo, di uno dei tipi edilizi con cortile o con patio consentiti dalle presenti norme.

5.10.3. In ogni caso, sia con arretramento che con sviluppo sul fronte strada limitato ai sensi del sottocomma 5.13.1, la continuità del fronte edificato sulla strada deve essere ripristinata con recinzione continua e piena, realizzata con muratura intonacata o di pietra a faccia vista, di qualità, forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico, con altezza non inferiore a due metri.

5.11. DISTACCHI DAI CONFINI.

5.11.1. Fermo restando l'obbligo di edificare a filo strada, i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti, quando assentibili, devono disporsi sul confine laterale, rispetto al fronte della via, così da aderire agli edifici, esistenti e da edificare, per uno sviluppo non superiore a dieci metri, corrispondente alla massima dimensione trasversale assentibile ai sensi del comma 5.13.3.

5.11.2. Sono ammesse sia l'aderenza completa per l'intero sviluppo del confine laterale, e sia anche quella parziale o totale, sul confine opposto al fronte strada, quando i proprietari confinanti acconsentano a tale disposizione, disciplinando l'accordo con una convenzione registrata nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, nella quale siano specificati le posizioni dei fabbricati e dei confini, ed i distacchi relativi.

Copia autentica della convenzione è allegata agli atti depositati nel Comune. Gli estremi della convenzione registrata ed una sintesi di questa devono essere riportati nell'atto d'assenso rilasciato dal Sindaco.

5.11.3. È ammesso il distacco dai confini laterali, esclusivamente per realizzare tipi edilizi conformi alle disposizioni del comma 5.13. In assenza di convenzione fra proprietari confinanti, stipulata secondo le prescrizioni del precedente sottocomma 5.11.2, tali distacchi laterali sono pari ai distacchi conseguenti dall'applicazione del successivo comma 5.12.

5.11.4. Quando non sia stato stipulato alcun disciplinare per l'edificazione sul confine opposto al fronte strada, i distacchi degli edifici da tali confini sono pari alla metà di quelli che conseguono dall'applicazione del successivo comma 5.12. Se, invece, per gli effetti previsti in una convenzione stipulata fra proprietari secondo le modalità sopra esposte, un fabbricato dovrà edificarsi sul detto confine, il distacco degli edifici dal confine posteriore è determinato dall'osservanza delle prescrizioni del successivo comma 5.12.

5.11.5. Sono nulli gli atti d'assenso che risultino in contrasto con convenzioni, stipulate in data precedente a quella del rilascio dello stesso atto d'assenso, fra proprietari confinanti con le procedure e con i fini di cui al presente comma, e che impediscano o ostacolino l'attuazione del piano urbanistico comunale in piena conformità alle norme e alle disposizioni sui tipi edilizi.

Per lo stesso motivo, non sono assentibili in alcun modo i progetti per interventi che rendano difficoltosa ai terzi confinanti la realizzazione dei tipi prescritti nel comma 5.13, prevedendo, a esempio, aperture di qualsiasi genere o sporti su un lotto laterale o posteriore.

5.11.6. Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale o tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme per gli interventi sugli edifici AS.

In ogni caso, e qualsiasi sia lo scopo per le quali siano richieste, non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito degli edifici, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste, o siano in contrasto con le disposizioni sulle aperture di finestre.

5.11.7. Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti finestrate, ai sensi del citato articolo 5 del DRAEL 2266/83.

5.12. DISTACCO FRA EDIFICI.

5.12.1. Le distanze fra i nuovi edifici e quelli esistenti non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico, ambientale.

5.12.2. I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti se consentiti, non devono distare dai fronti finestrati degli edifici prospicienti meno di otto metri. Tale distanza è riducibile a sei metri, sia quando è relativa a fabbricati fronteggianti di un solo piano, e sia quando compete ad edifici dei tipi edilizi d) del comma 5.13, aventi uno solo dei corpi paralleli con piano terra e primo piano, ma di altezza non superiore a sei metri.

5.12.3. I distacchi fra i fabbricati possono essere ridotti con i piani attuativi.

5.13. TIPI EDILIZI.

5.13.1. Non sono consentiti edifici isolati nel lotto.

5.13.2. Sono ammessi cortili chiusi, purché di lato minimo non inferiore a sei metri lineari, al netto delle sporgenze per porticati e simili, se conformi alle norme specificate in 5.9.2.

5.13.3. Le dimensioni trasversali dei corpi edificati costituenti gli "edifici semplici" o gli "edifici complessi" non possono essere superiori a dieci metri.

5.13.4. Sono consentiti i seguenti tipi edilizi, con disposizione conforme alle norme sull'arretramento, sull'allineamento a filo strada e sui distacchi:

- "edificio semplice", intero con asse maggiore lungo il limite pubblico;
- "edificio semplice", intero con asse maggiore diretto verso l'interno del lotto, o perpendicolare al limite pubblico, ed aderente a tale limite con un fronte di almeno sei metri
- "edificio complesso", con un corpo a filo strada ed uno o più corpi perpendicolari a questo;
- "edificio complesso", con almeno un corpo diretto verso l'interno del lotto, o perpendicolare al limite pubblico, ed aderente a tale limite con un fronte di almeno sei metri, e con un corpo arretrato dal filo stradale e parallelo a questo;

5.13.5. Sono nulli gli atti d'assenso che risultino in contrasto con convenzioni, stipulate in data precedente a quella del rilascio, fra proprietari confinanti con le procedure e con i fini di cui al comma 5.8, e che impediscano od ostacolino l'attuazione del piano urbanistico comunale in piena conformità alle norme e dalle disposizioni del presente comma sui tipi edilizi.

Per lo stesso motivo, non sono assentibili in alcun modo i progetti per interventi che rendano difficoltosa ai terzi confinanti la realizzazione dei tipi prescritti, prevedendo, ad esempio, aperture di qualsiasi genere o sporti su un lotto laterale o posteriore.

5.14. MATERIALI.

5.14.1. Per gli interventi di recupero di qualunque tipo sugli edifici, e per le costruzioni di nuovi fabbricati assentibili, fatto salvo il rispetto degli elementi costruttivi preesistenti, è obbligatorio di utilizzare materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'insediamento storico, e tipici della tradizione costruttiva locale. È obbligatorio, inoltre, il rispetto dei successivi commi 5.14.2, 5.14.3, 5.14.4, 5.14.5 e 5.14.6.

5.14.2. Le pareti esterne dovranno essere realizzate con muratura rivestita con intonaco, anche del tipo terranova, pigmentato in pasta, con intonaco frattazzato rustico, o con intonaco similmente lavorato. Non è consentito l'uso di rivestimenti plastici di tipo graffiato o lamato, né di ceramica o materiali affini, estranei alle tradizioni locali.

Le tinteggiature esterne saranno applicate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno, ma in ogni caso con preferenza per i colori tenui in accordo con la gamma cromatica delle terre. Le prove di colore sono soggette alla autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.

Le coperture saranno realizzate con tetto a falde, rivestito da manto di tegole curve laterizie, possibilmente ricuperate da vecchi edifici, escludendo qualsiasi altro materiale.

5.14.3. Non è consentito l'uso di elementi costruttivi contrastanti con i caratteri dell'organismo storico, quali serramenti, persiane, di alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose. Per lo stesso fine, non sono consentiti serramenti, persiane d'acciaio lavorato e colorato con forme e colori non adeguati al contesto. I nuovi serramenti esterni, come anche quelli ripristinati o sostituiti, dovranno essere realizzati con materiali e disegni analoghi a quelli preesistenti, ed in ogni caso secondo dimensioni e schemi propri della edificazione tradizionale (portoni carrai di legno, finestre e porte finestre di legno con scurini interni e grate in ferro lavorato a motivi semplici.

5.14.4. Le tubazioni per la discesa delle acque piovane, se in vista, devono essere realizzate con qualsiasi materiale, ma devono sempre essere rifinite con vernici di colori tenui sopra indicati. È assolutamente vietato lasciarle in vista prive di finitura o di manutenzione, ed è raccomandato di proteggerle, incassandole, anche se in vista, in vani appositi delle murature. Le tubazioni discendenti devono sempre essere raccordate con i canali di gronda con le apposite cuffie, o comunque con soluzioni accurate, sempre specificate nel progetto, approvate dalla commissione edilizia.

5.14.5. Non è consentito disporre in vista nelle facciate degli edifici altri impianti o elementi di impianti di qualsiasi genere, come canne fumarie, pompe di calore, caldaie murali, e simili.

5.14.6. Le nuove recinzioni e quelle ricostruite in sostituzione di quelle preesistenti, a causa di rovina o di demolizione per allargamenti stradali, devono essere realizzate con muratura intonacata e tinteggiata o con materiali a vista, come sopra detto, di qualità, forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico, con altezza non inferiore a due metri.

Non è consentito l'uso di recinzioni a giorno di qualsiasi materiale.

5.15. SEQUENZE EDILIZIE. ELEMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

5.15.1. È fatto obbligo di rispettare, negli interventi di recupero e nelle nuove costruzioni assentibili, gli allineamenti dei fabbricati e dei muri di cinta realizzati come sopra detto prospettanti lungo strada.

In caso di fortuita rovina parziale o totale di un edificio, questo dovrà essere ricostruito nella posizione originaria.

In caso contrario, l'edificazione dovrà essere conforme alle disposizioni del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

5.15.2. L'Amministrazione comunale ha facoltà di realizzare allargamenti stradali con demolizione di muri di cinta esistenti, se previsti nel piano attuativo, restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione secondo le prescrizioni del comma 5.14.6.

5.15.3. Per i recuperi di edifici realizzati con muratura intonacata come sopra detto e per lavori sulle recinzioni eseguite con la stessa tecnica costruttiva, è fatto obbligo di conservare con assoluta fedeltà i paramenti murari. È fatto obbligo, altresì, di ricondurre all'integrità originaria quelli degradati con interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, con esclusione di ogni altro tipo di trattamento.

È assolutamente vietato sia di ricoprire le superfici esterne intonacate delle murature con strati di rivestimenti in genere, e sia di alterarne l'aspetto in qualsiasi modo. È fatto obbligo di rimuovere

rivestimenti in contrasto con le prescrizioni del presente comma 5.15 o comunque discordanti con l'ambiente tradizionale edificato.

5.15.4. Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili sugli edifici, è consentito adattare i corpi di un solo piano in disuso o sottoutilizzati, già destinati a pagliai, magazzini, locali di deposito, e simili, per destinarli ad attività residenziali e ricettive o comunque ammesse, anche con la realizzazione di nuovi soppalchi nel volume individuato dalle chiusure perimetrali e dalle falde del tetto. Per le attività commerciali e di artigianato locale caratteristico, richiamate nel comma 4.3, l'altezza netta interna dei vani può essere ridotta a 2,40 metri.

5.15.5. Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili sugli edifici, è fatto obbligo di restaurare gli elementi costruttivi tipici, quali, ad esempio, portali, archivolti, fregi, decorazioni, recinzioni di muratura, paramenti delle murature, balconi con lastra su mensola, riconducendoli alle condizioni di qualità, forma e finitura propri della tradizione locale.

In caso di rovina parziale o totale di un elemento costruttivo tipico, il proprietario è obbligato alla ricostruzione con gli stessi materiali, forme, dimensioni e posizione originaria.

Nei nuovi edifici non sono ammessi balconi con sbalzo libero dalle murature. I balconi possono essere ammessi soltanto se con aggetto non superiore a quaranta centimetri dal paramento esterno del muro e se protetti con parapetto a ringhiera di acciaio verniciato. Ogni balcone deve essere al servizio di una sola portafinestra, e la sua dimensione parallela alla facciata non può superare di 1,5 volte la larghezza di tale portafinestra.

Sono consentite le finestre a tutta altezza, apribili come porte finestre, prive di balcone, ma con ringhiera di acciaio verniciato a filo con la muratura.

5.15.6. I locali destinati a servizi igienico sanitari dovranno essere aerati ed illuminati artificialmente, quando non sia possibile né aprire nuove finestre nelle pareti sui cortili retrostanti, né rispettare le norme di cui al sottocomma 5.15.7 successivo.

5.15.7. I prospetti verso strada degli edifici non potranno essere modificati.

Sarà ammessa l'apertura di finestre soltanto per ripristinare assetti preesistenti, rigorosamente documentati, adeguando dimensioni e forme delle finestre rinnovate a quelle originarie documentate.

In ogni caso e qualsiasi sia lo scopo per le quali siano richieste, non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste.

In tutti gli altri casi, e in linea generale, non è ammessa l'apertura di nuove finestre in edifici di pregio ambientale se non espressamente prevista con piano particolareggiato o con piano di recupero.

5.15.8. Sono consentite soltanto le coperture a tetto di foggia tradizionale, a capanna, a padiglione, o comunque dei tipi presenti nella zona A, protette con tegole curve laterizie possibilmente di recupero.

Non è consentito realizzare mansarde, né negli edifici nuovi, né in quelli esistenti. Nei nuovi edifici, i piani sottotetto, anche se compresi fra falde con pendenza inferiore al 35%, non possono superare l'altezza interna massima di metri 2,10, mentre deve avere in corrispondenza della linea di gronda altezza interna pari a zero. Nei locali sottotetto possono essere ricavati solo locali tecnici privati per gli impianti, per la produzione di calore e per lo sgombero.

Per gli interventi di recupero e per le nuove costruzioni è ammessa la costruzione di non più di un passo carraio per ciascun edificio con fronte esteso fino a 16,00 metri lineari, e di non più di due passi carrai per fronti estesi da 16,00 a 25 metri.

È fatta salva ogni altra prescrizione dei Piani attuativi.

5.16. OBBLIGO DI ADEGUAMENTO

Per qualsiasi intervento assentibile sugli edifici esistenti è fatto obbligo di rimuovere tutte le finiture, le decorazioni, gli elementi costruttivi impropri e incoerenti, per forme e per materiali, con l'ambiente tradizionale circostante, con i tipi edilizi prescritti, e in contrasto con le presenti norme.

Gli edifici realizzati negli anni 50 nella forma tipica di palazzina sono conservati nelle loro forma e dimensioni originarie, fatta salva ogni diversa prescrizione dei piani attuativi.

Art. 6. ZONA B RESIDENZIALE, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

La zona B interessa soltanto il centro abitato capoluogo, e si articola in tre sottozone, B1 e B2 e B3 già regolate con le norme del vigente Piano Urbanistico Comunale.

- Sottozona B1. Centro abitato capoluogo. Ristrutturazione
- Sottozona B2. Centro abitato capoluogo. Completamento
- Sottozona B3. Centro abitato capoluogo. Completamento

La normativa della zona B si conforma pertanto alla normativa precedente.

6.1. DESTINAZIONI RESIDENZIALI.

Abitazioni. Studi professionali. Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, e simili). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alla tabella 1 (Abaco delle compatibilità) della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108, e servizi S connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

6.2. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI.

6.2.1. Nella sottozona B1, sono compresi gli aggregati edilizi interessati da diffuse e irreversibili sostituzioni edilizie, discordanti per tipologie e tecniche costruttive, non adeguate all'organismo storico originario. Pur tuttavia, sono ancora leggibili alcuni edifici ed elementi costruttivi risalenti all'organismo storico.

È ammessa la sostituzione edilizia, ma con rispetto del residuo tessuto stradale storico e degli elementi architettonici e costruttivi originari.

6.2.2. Nella sottozona B2, sono compresi i fabbricati di recente edificazione sulle aree che pur interne all'organismo storico non sono mai state interessate da interventi edilizi. Vi sono compresi anche gli aggregati edilizi interessati da completa sostituzione del tessuto originario con edifici recenti in contrasto con l'organismo storico. Sono anche comprese le aree mai interessate dall'edificazione, pur essendo interne all'organismo storico, e quelle esterne di urbanizzazione ed edificazione ormai consolidata. Nella sottozona B2 il tessuto urbanistico ed edilizio è consolidato.

6.2.3. Nella sottozona B3, sono compresi gli aggregati edilizi e le aree ancora inedificate di urbanizzazione recente.

È previsto il consolidamento urbanistico ed edilizio.

6.3. DESTINAZIONI AMMESSE

In tutta la zona B è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi culturali e per il tempo libero, servizi ricettivi, servizi sanitari, servizi pubblici, servizi per il culto, attività commerciali, attività artigianali, rispettando i limiti dimensionali e le condizioni appresso specificate:

Le attività ammesse, per le quali siano necessarie superfici maggiori di quelle stabilite per le diverse zone e sottozone, sono insediabili soltanto se regolate da piano attuativo.

6.3.1. Nella sottozona B1 del capoluogo sono ammesse le seguenti destinazioni urbanistiche.

Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione e la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti, e simili), che richiedano superfici nette di pavimento non superiori a 200 metri quadrati.

Le attività ammesse sono quelle dei settori indicati alla lettera c) dell'articolo 4 della legge 8 agosto 1985, n°443; fino all'emanazione del decreto di cui alla stessa lettera c), i settori sono quelli delle lavorazioni artistiche e tradizionali, e dell'abbigliamento su misura non compresi nel comma 4.1, riportati in allegato del decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 1964, n°537.

Attività commerciali, alimentari, non alimentari e miste:

- di deposito, che richiedano superfici nette di pavimento non superiori a 100 metri quadrati;
 - di vendita, che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 100 metri quadrati;
- Attività di ristoro, che richiedano superfici di pavimento nette non superiori a 300 metri quadrati.
Uffici con superficie di pavimento nette non superiori a 200 metri quadrati.
Sale di riunione e di spettacolo con capienza per il pubblico non superiore a 200 posti.

6.3.2. Nella sottozona B2, sono localizzabili laboratori non inquinanti, con superfici nette complessive di pavimento (negoziario + laboratorio) non superiori a 200 metri quadrati.

6.3.3. Nella sottozona B3, sono localizzabili i servizi di ristoro e le attività commerciali di deposito e di vendita che richiedano superfici nette complessive di pavimento (a esempio: negozio + deposito; cucina e servizi + ristorante) non superiori complessivamente a 200 metri quadrati.

6.4. DESTINAZIONI NON AMMESSE

6.4.1. Nella zona B non sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, se non rispondenti alle limitazioni specificate al precedente comma (Destinazioni Ammesse).

6.4.2. Inoltre, non è ammesso l'insediamento delle attività di: produzione industriale e artigianale molesta; trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare, e d'allevamento; assistenza ospedaliera; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; mercati rionali; ricovero e allevamento di animali; deposito all'aperto.

6.5. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

6.5.1. Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi consentiti e quelli non residenziali ammessi. Opere interne. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo.

6.5.2. Nelle sottozone B1, B2 e B3, demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, oltre agli interventi di cui al punto 4.5.1.

6.6. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO.

6.6.1. Nelle sottozone B1 e B2, non superiore a 2,5 metri cubi a metro quadrato, in assenza di piano attuativo. Nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a cinque metri cubi a metro quadro, sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

Tale valore non è superabile neppure con piano attuativo.

6.6.2. Nella sottozona B3, non superiore a 1,7 metri cubi a metro quadrato, elevabile con piano attuativo fino a 3 metri cubi a metro quadrato.

6.6.3. Nelle sottozone B1 e B2, i Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate dovranno essere estese ad almeno un isolato, significativo, funzionale ed omogeneo per il tessuto edilizio e viario.

I Piani di recupero d'iniziativa privata saranno perimetrati con i criteri previsti dalla L. 457/78.

Le norme di attuazione possono anche regolare altezze massime, recinzioni e finiture degli edifici esterni a tale isolato, prospicienti tutte le strade di perimetro.

6.7. ALTEZZA MASSIMA.

6.7.1. Nelle sottozone B1 e B2, metri 10,00 lineari, mai superiore ad una volta e mezzo la larghezza stradale

6.7.2. Nella sottozona B3, metri 7,50 lineari, mai superiore ad una volta e mezzo la larghezza stradale.

6.7.3. Nelle eventuali ricostruzioni e nelle trasformazioni e nuove costruzioni in tutti i lotti confinanti con le sottozone A2, l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, considerando solo quelli di pregio ambientale e tradizionale appartenenti all'organismo originario.

6.8. ALTEZZA MINIMA.

6.8.1. Nelle sottozone B1 e B2, gli edifici non potranno sviluppare un'altezza inferiore a metri 3,60 lineari.

6.9. ARRETRAMENTO.

6.9.1. Nelle sottozone B1 e B2, gli edifici devono sorgere sul filo strada. È consentito un arretramento maggiore, con il parere preventivo della Commissione Edilizia, quando sia concordato con una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata. L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

6.9.2. Nelle porzioni di sottozona B1 nelle quali permangono i tracciati viari originari, l'arretramento consentito ai sensi del comma 6.5.1 non può determinare larghezze stradali superiori a sei metri.

6.9.3. Nelle porzioni di sottozona B1 nelle quali permangono i tracciati stradali originari, l'Amministrazione comunale ha facoltà di realizzare allargamenti stradali con demolizione di muri di cinta esistenti, con la procedura di approvazione stabilita nel comma 5.12.1, restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione secondo le prescrizioni del comma 5.11.5.

6.9.4. Nella sottozona B3, gli edifici devono sorgere a distanza di 4,00 metri lineari dal confine con la strada.

È consentito un arretramento maggiore quando sia concordato con una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata. L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

6.10. DISTACCHI DAI CONFINI.

6.10.1. Nelle sottozone B1, B2 e B3, gli edifici possono essere costruiti in aderenza oppure devono distaccarsi dai confini laterali di almeno quattro metri, secondo quanto concordato con una convenzione tra i proprietari contermini. Uguale distacco deve intercorrere fra ogni edificio ed il confine retrostante del lotto, opposto al ciglio stradale.

6.10.2. In relazione agli edifici d'angolo, le norme sui distacchi sono applicabili ai soli tratti dei confini, sia laterali che retrostanti, non impegnabili dai fabbricati prospicienti, considerata la massima profondità di corpo di fabbrica sviluppabile secondo le prescrizioni di cui al punto 6.8. Nei tratti di confine impegnabili dai corpi di fabbrica, si applicano le norme sul distacco fra edifici.

6.10.3. Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti finestrate e confini, che conseguirebbe dall'applicazione dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83. È ammessa tale riduzione, invece, per l'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di finestre in fabbricati esistenti, conseguente dall'applicazione del comma 6.11.3.

6.11. DISTACCO FRA EDIFICI.

6.11.1. Nelle porzioni delle sottozone B1 e B2, nelle quali permangono i tracciati stradali originari, non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto.

Nella restante parte delle sottozone B1 e B2, e nella sottozona B3, non inferiore a otto metri.

6.11.2. In relazione agli edifici d'angolo, i distacchi dai fabbricati, sia laterali che retrostanti, devono riferirsi alla massima profondità di corpo di fabbrica raggiungibile dai fabbricati prospicienti.

6.11.3. Nelle porzioni delle sottozone B1 e B2, nelle quali permangono i tracciati viari originari, per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale o tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dell'articolo 5 del DRAEL 2266/83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme per l'edificazione nella sottozona A1.

6.12. TIPI EDILIZI.

Il corpo di fabbrica degli edifici non può superare la profondità di tredici metri lineari.

Le attività ammesse oltre le residenze, comprese quelle di servizio commerciali di vendita al minuto, ricettivi e di ristoro, e gli uffici sono localizzabili negli edifici soltanto in volumi edilizi appositi, dotati di accessi indipendenti da quelli per la residenza, nonché delle proprie e indipendenti aree per i parcheggi e per i servizi previsti nell'articolo 8 del DRAEL 2266/83 e nelle Norme.

Nei casi previsti nella L. 447/95, si deve fornire la previsione del clima acustico e di impatto acustico, nonché l'indicazione delle misure previste per eliminare o ridurre nei limiti consentiti le emissioni sonore causate dalle attività o dagli impianti utilizzati nell'esercizio della stessa attività.

6.13. MATERIALI.

6.13.1. Nella sottozona B1, agli edifici di pregio ambientale e tradizionale si applicano le norme contenute nel comma 5.14, relativo alla zona A.

6.13.2. Nella stessa sottozona B1, è ammessa la manutenzione straordinaria, senza l'obbligo di adeguamento prescritto nel sottocomma 6.15, delle recinzioni a giorno degli edifici recenti, realizzati secondo il tipo edilizio di palazzina, sia in aderenza e sia isolata.

6.14. SEQUENZE EDILIZIE. ELEMENTI EDILIZI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

Nella porzione di sottozona B1 interessata dal tessuto stradale originario, si applicano le norme del comma 5.15.

Nella stessa sottozona e per gli stessi edifici pregiati, in relazione alle disposizioni di cui al sottocomma 5.15.8., la Commissione Edilizia potrà assentire, con specifica e motivata menzione nel verbale, la realizzazione di non più di un'apertura nelle murature dei fabbricati, ma sempre nel pieno rispetto delle forme architettoniche e tipologiche degli edifici e a condizione che non introducano disarmonie in queste.

6.15. OBBLIGO DI ADEGUAMENTO

Fatte salve le disposizioni speciali sopra specificate, nella sottozona B1 per qualsiasi intervento assentibile sugli edifici di pregio ambientale e tradizionale esistenti e per tutti quelli prospettanti sulla zona A1 è fatto obbligo di rimuovere tutte le finiture, le decorazioni, gli elementi costruttivi impropri ed incoerenti, per forme e per materiali, con l'ambiente tradizionale circostante ed in contrasto con le presenti norme.

Art. 7. ZONA C. RESIDENZIALE, DI ESPANSIONE.

La zona C si articola in due sottozone, C1 e C2 già regolate con le norme del vigente Piano Urbanistico Comunale.

- Sottozona C1. Centro abitato. Completamento
- Sottozona C2. Completamento per interventi di edilizia economica e popolare.

La normativa della zona C si conforma pertanto alla normativa precedente.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone C, fatto salvo quanto diversamente precisato.

7.1. DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Abitazioni. Studi professionali. Botteghe per le attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto, e simili). Negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alla tabella 1 (Abaco delle compatibilità) della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108, e servizi S connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

7.2. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI.

7.2.1. La sottozona C1 è destinata all'espansione residenziale privata.

7.2.2. La sottozona C2 è destinata all'espansione residenziale privata ed agli interventi di edilizia economica e popolare **(P. E. E. P.)**

7.3. DESTINAZIONI AMMESSE.

7.3.1. Nella zona C, è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi culturali e per il tempo libero, servizi sanitari, servizi pubblici, servizi per il culto, attività commerciali, attività artigianali, rispettando i limiti dimensionali e le condizioni specificati di seguito nelle presenti Norme.

Le attività ammesse per le quali siano necessarie superfici maggiori di quelle stabilite per le diverse zone e sottozone sono insediabili soltanto se regolate da piano attuativo.

7.3.2. I servizi di ristoro che richiedano superfici nette complessive di pavimento (cucina e servizi + ristorante) non superiori complessivamente a 200 metri quadrati, sono ammessi soltanto se regolati da piano attuativo.

Le attività commerciali di deposito e di vendita che richiedano superfici nette complessive di pavimento (negozi + deposito) non superiori complessivamente a 1000 metri quadrati, sono ammessi soltanto se regolati da piano attuativo.

Negli uffici non si può superare la superficie netta di 100 metri quadrati.

Sale di riunione e di spettacolo con capienza per il pubblico non superiore a 100 posti.

7.3.3. Il volume destinato alle attività ammesse non può superare il 10 per cento del volume territoriale.

7.4. DESTINAZIONI NON AMMESSE.

7.4.1. Nella zona C, non sono localizzabili uffici, servizi di ristoro e ricettivi, sale di riunione e di spettacolo, servizi sanitari, servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, se non rispondenti alle limitazioni specificate al precedente comma 7.3.

7.4.2. Inoltre, non è ammesso l'insediamento delle attività di: produzione industriale e artigianale molesta; trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare con procedimenti manuali e tradizionali, e d'allevamento; assistenza ospedaliera; centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio; mercati rionali; ricovero e allevamento di animali; deposito all'aperto.

7.5. INTERVENTI SUBORDINATI A PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti di edifici esistenti, sono consentiti soltanto con piano attuativo

7.6. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.

7.6.1. Non superiore ad un metro cubo a metro quadrato. Nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

I Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore ad un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa e, anche, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

7.7. ALTEZZA MASSIMA.

Metri 7,5 lineari.

7.8. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare almeno sei metri dal confine con le strade di circonvallazione.

La loro distanza dall'asse delle strade, anche locali, destinate al traffico veicolare deve essere superiore a cinque metri.

7.9. DISTACCHI DAI CONFINI.

Non inferiore a quattro metri e alla metà della altezza dell'edificio più alto.

7.10. DISTACCO FRA EDIFICI.

Non inferiore a otto metri e all'altezza dell'edificio più alto.

7.11. TIPI EDILIZI.

7.11.1. Nei tipi edilizi in linea, il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di settanta metri ed una profondità di corpo di fabbrica superiore a tredici metri. Il rapporto di copertura non può eccedere 0,33 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.11.2. Nei tipi edilizi isolati, il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di trenta metri, con un rapporto di copertura non eccedente 0,25 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.11.3. Le attività ammesse di cui al punto 4.2 sono localizzabili solo in complessi edilizi apposti, dotati di viabilità d'accesso indipendente da quella al servizio della residenza, dei parcheggi previsti nell'articolo 8 del DRAEL 2266/83, con distanze dalla residenza e con schermi vegetali sufficienti, a giudizio della Commissione Edilizia e della Unità socio sanitaria locale, per evitare qualsiasi fastidio sonoro.

7.11.4. La superficie del lotto non può essere inferiore a 400 metri quadrati.

TITOLO TERZO. ZONA D. IMPIANTI PRODUTTIVI, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.

Art. 8. Disposizioni generali.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutta la zona D, fatto salvo quanto diversamente precisato.

8.1. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI.

8.1.1. La zona D si articola in due sottozone, D1 e D/S.

8.1.2. La sottozona D1 è destinata all'insediamento dei nuovi impianti produttivi, con le destinazioni d'uso appresso indicate.

8.1.3. Nella sottozona D/S è prescritto il trasferimento delle attività in corso e la destinazione a nuova zona S riservata a servizi per la residenza, e cioè a spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

8.2. DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE.

Impianti industriali, artigianali e per la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli, depositi, servizi connessi con tali destinazioni.

Depositi per attività commerciali.

8.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

È ammesso l'insediamento di piccoli uffici e sale di riunione, ma solo se correlati con le esigenze commerciali e produttive, nonché delle abitazioni per la custodia e per la permanenza negli stabilimenti di personale tecnico indispensabile per la sicurezza e per lo svolgersi dei cicli di produzione.

8.4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza, come definite al punto 4.1; agricole, come definite al punto 9.2.; di ricovero ed allevamento di animali; di deposito e mostra all'aperto, in special modo nelle aree destinate alla viabilità ed al parcheggio; turistiche; di servizio, come definite al punto 11.2.

8.5. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

8.5.1. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 8.2 e quelli non produttivi ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

8.5.2. Nelle sottozone D/S, fino al trasferimento delle attività produttive in corso, sugli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, nonché le opere interne. Non sono consentite le modifiche di destinazione d'uso.

8.6. INTERVENTI AMMESSI VIGENTI I PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti; le demolizioni sono consentite solo se regolate da un piano attuativo.

8.7. COMPARTO DI INTERVENTO.

I piani attuativi devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore a un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa e, anche, comparti di superficie

inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

8.8. SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Gli interventi e le sole modifiche di destinazione d'uso possono essere assentiti solo se sono assicurate le dotazioni minime di legge.

Per i nuovi insediamenti industriali e artigianali, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per le attività di deposito, equiparate tutte ad attività commerciali, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

8.9. PARCHEGGI PRIVATI.

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione da usi industriali e artigianali a usi commerciali di deposito, nonché da usi produttivi a quelli non produttivi ammessi, ed anche per tali modifiche senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita all'articolo 41 sexies della L. 1150/42 come introdotto con l'articolo 18 della L.765/67, e modificato con l'articolo 2 della L. 122/89, e dalle presenti Norme.

8.10. INDICE DI UTILIZZAZIONE.

Nella zona D, tale indice è espresso dalla superficie di calpestio lorda costruibile, anche su diversi piani, prodotta da un metro quadrato di lotto. Non può superare il valore di 0,60 metri quadri a metro quadrato di lotto.

8.11. ALTEZZA MASSIMA.

Otto metri lineari.

8.12. RAPPORTO DI COPERTURA.

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,60 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

8.13. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare almeno quindici metri dal confine con strade locali.

8.14. DISTACCHI DAI CONFINI

Non inferiore a cinque metri.

8.15. TIPI EDILIZI

8.15.1. Nella sottozona D1 i complessi industriali devono sorgere isolati nel lotto di pertinenza, rispettando i prescritti distacchi dai confini.

Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non deve essere superiore al 35 per cento.

Sui confini del lotto sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari ai controlli degli accessi, o che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche, secondo le richieste dell'ENEL. Tutti questi manufatti si devono conteggiare nel calcolo delle superfici lorde sviluppate e nel calcolo del rapporto di copertura.

La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti, e da aree di sosta, manovra, deposito, e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

8.16. RECINZIONI

Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate, e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a 70 centimetri, misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti, o, in mancanza di queste, dal piano stradale.

Eventuali diverse soluzioni sono consentite soltanto per adeguare le recinzioni a disposizioni di legge relative a particolari impianti.

Le recinzioni fra i lotti devono essere realizzate con muratura continua.

8.17. VIABILITA'

8.17.1. Deve essere posta particolare cura nell'osservanza delle prescrizioni del Regolamento Edilizio, circa il rispetto della gerarchia fra le diverse strade, nella redazione e nella applicazione dei piani attuativi, così da garantire che tutti i lotti della zona D siano serviti dalla viabilità locale interna.

8.17.2. Non sono autorizzabili accessi diretti ai lotti, di qualunque genere, dalla strada provinciale o da strade di livello gerarchico superiore a quelle locali, quando non siano previsti nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

TITOLO QUARTO. ZONA E. AGRICOLA.

Art. 9. Disposizioni generali.

La zona E si articola in tre sottozone, E3, E4 ed E5.

- Sottozona E3. Aree per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali
- Sottozona E4. Aree che caratterizzate da preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.
- Sottozona E5. Aree marginali per attività agricole, recupero e tutela ambientale

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutta la zona agricola E, quando non diversamente specificato.

Ai progetti per la realizzazione di fabbricati in zona agricola deve essere allegata una relazione tecnico economica, redatta da un tecnico abilitato, perito agrario o dottore agronomo, dalla quale risulti l'attività agricola svolta e da svolgere e la produzione lorda vendibile, e con la quale si giustificano i volumi edilizi da edificare, la destinazione d'uso dei fabbricati, e l'eventuale permanenza sul fondo di una o più unità familiari o lavorative.

L'Amministrazione comunale si riserva di chiedere, prima del rilascio della concessione edilizia, il parere dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, con lo scopo di verificare l'ammissibilità dei volumi progettati in rapporto all'attività agricola svolta e da svolgere, come indicata nella relazione tecnico economica presentata.

Il rilascio della concessione edilizia è in ogni caso subordinato alla effettiva costruzione degli edifici strumentali agricoli, degli impianti tecnici per il sostegno delle colture indicati nella relazione tecnico economica, degli impianti serricoli, degli impianti orticoli a pieno campo e impianti vivaistici, e di qualsiasi altro impianto culturale previsto, ed è annullata se questi non sono realizzati nel suo periodo di validità.

9.1. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI.

9.1.1. Nella sottozona E3 sono classificati la maggior parte dei terreni esterni al capoluogo, di limitata importanza per la produzione agricola. Comprende aree che, ai sensi dell'art.8, primo comma, lettera E3 del DPGR 228/94 " Direttiva per le zone agricole", sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e sono utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali

9.1.2. Nella sottozona E4 sono classificati i terreni posti a Nord del capoluogo in prossimità della zona delle grotte ed oltre le zone F, caratterizzati da preesistenze insediative sparse in base all'art.8, primo comma, lettera E4 del DPGR 228/94 " Direttiva per le zone agricole" utilizzati per l'organizzazione di centri rurali.

9.1.3. Nella sottozona E5 sono classificate aree marginali per l'attività agricola, per le quali è necessario salvaguardare o ripristinare condizioni adeguate di stabilità ambientale, ai sensi dell'art.8, primo comma, lettera E5 del DPGR 228/94 " Direttiva per le zone agricole".

La sottozona E5 comprende in prevalenza terreni collinari non arabili, disposti con acclività anche superiore al 50%, coperti da macchia, da vegetazione arbustiva prevalente e da boschi ed interessati dal vincolo idrogeologico, con elevato valore naturalistico e paesistico.

9.2. DESTINAZIONI PRODUTTIVE (D'USO.)

9.2.1. Attività riservate all'agricoltura, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Edifici, attrezzature ed impianti connessi con tali attività, e in particolare:

- necessari all'agriturismo, conformi alle prescrizioni delle presenti norme;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- insediamenti per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero sociale, limitatamente a quelli collegati con la produzione agricola sul campo.

9.2.2. Con deliberazione del Consiglio comunale e con parere favorevole dell'Assessorato regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, sono ammessi interventi relativi esclusivamente alle destinazioni d'uso agricole di cui al punto 9.2.1., con volumi superiori a 3000 metri cubi, o con numero di addetti superiore a venti unità, o con numero di capi bovini superiori a cento unità, o ad un numero equivalente per altre specie.

9.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

È ammesso l'insediamento delle seguenti attività non agricole, rispettando le eventuali condizioni specificate appresso per ogni sottozona.

9.3.1. In tutta la zona E sono consentiti esclusivamente i fabbricati necessari alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, di cui al precedente comma 9.2.1.

L'abitazione del conduttore è ammessa soltanto se al servizio delle attività agricole di cui al comma 9.2.1, e se edificata congiuntamente con le altre opere.

9.3.2. In tutta la zona E sono consentiti: Impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

9.3.3. Nelle parti della sottozona E3 poste in prossimità del capoluogo, con esclusione inderogabile delle altre sottozone, sono ammessi impianti per la produzione di ghiaia, calcare e lana di roccia, purché inseriti nel PIANO REGIONALE DELLE CAVE ed in possesso delle relative autorizzazioni. La realizzazione di eventuali locali, quali capannoni, rimesse, è ammessa con un indice non superiore a 0,20 mc/mq e, quando siano ubicati a distanza al perimetro urbano, non inferiore a 500 metri.

Sono anche ammesse zone di atterraggio per il probabile collegamento aereo.

9.3.4. Nella sottozona E4, oltre agli scopi agricolo produttivi, con esclusione inderogabile delle altre sottozone, sono localizzabili servizi di ristoro (bar, ristoranti, tavole calde), cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti ed attività sportive e ricreative. La realizzazione di servizi di ristoro è ammessa quando siano ubicati a distanza dal perimetro urbano non inferiore a 2000 metri.

9.4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non è ammesso l'insediamento delle attività: di residenza, come definite al punto 4.1; produttive, come definite al punto 8.1; di deposito e mostra all'aperto; turistiche; di servizio, come definite al sottocomma 11.1 successivo.

9.5. INTERVENTI AMMESSI.

9.5.1. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 9.1, e quelli ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione. Demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti. Costruzioni di opere infrastrutturali di interesse agricolo. Insediamenti sportivi.

9.6. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO.

9.6.1. Per le abitazioni in sottozona E3, E4 ed E5 metri cubi 0,03 a metro quadrato.

9.6.2. Per l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola o zootecnica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione turistica, computando un volume compreso entri i 50 metri cubi a posto letto, aggiuntivo rispetto al volume massimo per la residenza. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

9.6.3. Nelle sottozone E3 per fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'orticoltura, la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, metri cubi 0.10 a metro quadrato elevabili con deliberazione del Consiglio comunale, fino a 0,50 metri cubi a metro quadrato per soddisfare le particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate a una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mille metri ai sensi dell'art. 4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U.

9.6.4. Nelle sottozone E4 per fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'orticoltura, la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, metri cubi 0.08 a metro quadrato.

9.6.5. Nella sottozona E5 per fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'orticoltura, la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, metri cubi 0.005 a metro quadrato, elevabili con deliberazione del Consiglio comunale, fino a 0,50 metri cubi a metro quadrato per soddisfare le particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate a una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mille metri, ai sensi dell'art. 4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U.

9.6.6. Con deliberazione del Consiglio comunale nelle sottozone E3, E4, E5, per opere, relative a impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili: metri cubi 1,00 a metro quadrato.

9.6.7. Con deliberazione del Consiglio comunale, limitatamente alla sottozona E4, con esclusione inderogabile delle altre sottozone, i servizi di ristoro (bar, ristoranti, tavole calde) di cui al sottocomma 9.3.4: metri cubi 0,01 a metro quadrato incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq ai sensi dell'art. 4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U. Il lotto minimo per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

9.6.8. Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali, 0.01 metri cubi a metro quadrato.

9.6.9. Per gli insediamenti destinati al recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale, metri cubi 0,10 a metro quadrato.

9.7. ALTEZZA MASSIMA.

Otto metri lineari per le abitazioni. L'altezza degli edifici connessi con le attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale è libera.

9.8. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare non meno di cinque metri lineari dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal DM 1404/68. e nel nuovo codice della strada, DLE 285/92, nonché nel suo regolamento d'attuazione, DPR 495/92, come anche modificati e integrati.

9.9. DISTACCHI DAI CONFINI.

Quattro metri da tutti gli altri confini, ma non meno della metà dell'edificio più alto.

9.10. DISTACCO FRA EDIFICI.

Non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo assoluto di otto metri lineari.

9.11. TIPI EDILIZI.

9.11.1. Gli edifici di abitazione, cioè non al servizio di fabbricati strumentali, sono assentibili se isolati rispetto agli altri edifici, con rapporto di copertura di 0,01 metri quadrati di superficie coperta ogni metro quadrato di lotto complessivo.

9.11.2. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agroindustriale, per gli impianti destinati all'acquicoltura e all'agricoltura specializzata, e per le serre con muratura fuori terra, non può superare il 50 per cento della superficie di pertinenza.

9.12. MATERIALI

In tutta la zona E, negli interventi di nuova costruzione di edifici per l'abitazione e di recupero dei fabbricati esistenti con la stessa destinazione, si applicano integralmente le norme contenute nei precedenti commi 5.14. e 5.16. relativi alla zona A

9.13. RECINZIONI

Le recinzioni devono perimetrare l'intero lotto di pertinenza delle costruzioni, e devono essere eseguite con rete metallica con ampie maglie (minimo 10x10 cm) e paletti di sostegno discontinui, anche integrata con siepe viva di rampicanti, di fico d'India, di arbusti, o di alberi frangivento

Sui confini degli appezzamenti con le strade prospettanti su zone edificabili, le recinzioni possono essere realizzate con una base di muratura di altezza non superiore a 50 cm. e mentre la loro altezza totale non può superare 2,40 metri.

Le recinzioni di altezza superiore a un metro, devono distare almeno tre metri dal confine delle strade statali, provinciali e comunali.

Inoltre, le recinzioni confinanti con le strade vicinali a uso pubblico o privato devono sorgere a distanza minima di 4,00 metri dall'asse stradale.

9.14. PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi agricoli a quelli non agricoli ammessi, e anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'art. 41 sexies della L. 1150/42, come introdotto con l'art.18 della L.765/67, e modificato con l'art. 2 della L. 122/89.

9.15. COMPARTO DI INTERVENTO.

Ai fini edificatori in tutte le sottozone, in via generale e per tutti i casi non rientranti nei casi specifici di cui ai precedenti articoli, i piani attuativi devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore a un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa.

TITOLO QUINTO. ZONA F. TURISTICA

Art. 10. Disposizioni generali

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone F, quando non sia diversamente specificato.

La zona F si articola in due sottozone, F1 ed F2

- Sottozona F1. Ricettiva nel capoluogo
- Sottozona F2. Ricettiva e Residenziale temporanea nell'altopiano carsico "SU TACCU" ed in località "GENNA XEAS"

10.1. SOTTOZONE. CARATTERI DISTINTIVI.

10.1.1. Nella sottozona F1 sono classificate aree a Sud-Est del capoluogo, a contatto con le sottozone B1, S ed E1. L'area interessata é attestata sul vecchio sentiero che collega la zona di Pitzu Arci con la sottostante strada comunale Sadali - Esterzili. In detta sottozona é consentito soltanto l'Uso Ricettivo.

10.1.2. Nella sottozona F2, articolata in quattro ambiti separati, sono classificate aree poste in prossimità della zona GROTTA DE IS GIANAS in località MARIA FENU e PADENTEDDU e nel territorio di GENNA XEAS. Le aree interessate sono raggiungibili tramite la strada comunale Muraregus che, diramata dalla strada provinciale per Seulo, conduce alle notissime e visitatissime Grotte de is Gianas e la strada comunale Su Taccu che diramata dalla S.S.198 si ricollega con la precedente, e con la S.S. 198. In dette sottozone sono consentiti insediamenti ad Uso Ricettivo e Residenziale temporaneo

10.2. DESTINAZIONI TURISTICHE.

10.2.1. Nella sottozona F1: Alberghi e villaggi albergo; Residenze turistico alberghiere; Servizi pubblici; Servizi di ristoro e ricettivi; Sale di riunione e di spettacolo.

10.2.2. Nelle sottozone F2: Alberghi e villaggi albergo; Residenze turistico alberghiere; Servizi pubblici; Servizi di ristoro e ricettivi; Sale di riunione e di spettacolo e residenze temporanee.

10.3. DESTINAZIONI AMMESSE.

10.3.1. E' ammesso l'insediamento delle seguenti attività non turistiche, rispettando le condizioni che sono specificate nelle norme e nei piani attuativi. Il volume edilizio destinato alle attività non turistiche non può superare il 5% del volume totale.

10.3.2. Fino alla stipula delle convenzioni relative alle lottizzazioni previste al comma 10.5.1, sono consentite le attività agricole indicate all'art 9 e relative alle sottozone E3.

10.3.3. Uffici e locali di servizio, di superficie netta di pavimento non superiore a 100 metri quadrati.

10.3.4. Attività commerciali, alimentari, non alimentari e miste, di cui alla abaco delle compatibilità (Tabella 1) della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108:

- di deposito, che richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 metri quadrati;
- di vendita al dettaglio, che richiedano superfici di pavimento nette inferiori a 150 metri quadrati.

10.3.5. Laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita, per la produzione di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, tappeti ecc.), che richiedano superfici nette di pavimento minori di 150 metri quadrati.

10.4. DESTINAZIONI NON AMMESSE.

10.4.1. Non é ammesso l'insediamento delle attività residenziali come definite agli art.4,5,6,7; produttive, come definite all'art.8; agricole come definite all'art. 9; di deposito e mostra all'aperto; di servizio, come definite all'art. 11.

10.5. INTERVENTI AMMESSI VIGENTI I PIANI ATTUATIVI

10.5.1. Gli interventi in zona turistica sono consentiti soltanto per mezzo di lottizzazioni convenzionate o piani particolareggiati o accordi di programma.

Per l'attuazione delle lottizzazioni convenzionate è fissato un termine non prorogabile e non derogabile di dieci anni dall'entrata in vigore, decorsi i quali non sono più realizzabili né opere di urbanizzazione, né opere edilizie.

Alla scadenza dei piani particolareggiati e degli accordi di programma che abbiano valore di piano particolareggiato, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 17 della L. 1150/42

10.5.2. Le opere di urbanizzazione, le nuove costruzioni e gli interventi non turistici ammessi, sono consentiti soltanto dopo l'approvazione dei piani attuativi.

Alla scadenza di tali piani sono assentibili soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di opere interne senza modifica della destinazione d'uso.

10.6. COMPARTO DI INTERVENTO

10.6.1. I piani attuativi devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore a cinque ettari ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa. o comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o ad infrastrutture.

10.6.2. Le superfici minime devono essere immediatamente convenzionabili. I piani attuativi predisposti secondo le procedure previste nell'art. 3 terzo comma della L.R. 20/91 e nell'art. 19 della L.R. 45/89, ed in conformità alle particolari norme del Regolamento Edilizio, dovranno comprendere superfici complessive uguali o maggiori di quelle sopra indicate.

10.6.3. Nelle zone F, non sono assentibili i piani attuativi redatti per comparti di intervento di forma irregolare, con una dimensione di molto prevalente sull'altra, o anche con contorni troppo frastagliati, tali da rendere irrazionale l'utilizzazione edilizia e onerosa la gestione delle opere di urbanizzazione.

Parimenti non é consentita l'approvazione di piani attuativi, benché relativi ai comparti minimi stabiliti, se provochino la costituzione di superfici contigue reliquate di dimensioni insufficienti rispetto a quelle minime prescritte. In tal caso i piani devono essere anche estesi a tali superfici contigue, ai sensi dell'art.3, terzo comma, della L.R. 20/91 e del Regolamento Edilizio, ed avranno funzione di piano di coordinamento.

10.7. SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo degli strumenti urbanistici attuativi.

10.7.1. Il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60 per cento di tali aree devono essere pubbliche.

10.7.2. Negli insediamenti commerciali e negli uffici indicati al comma 10.3.3 e 10.3.4 ai 100 metri quadri di superficie lorda di pavimento previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Le superfici per i parcheggi di uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché ne sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

10.7.3. Negli insediamenti artigianali indicati al comma 10.3.5, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

10.8. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.

10.8.1. L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,15 metri cubi a metro quadro. Non più del 30 per cento del volume realizzabile può essere destinato, se compatibile con le norme delle sottozone, alla residenza temporanea.

10.9. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO. L'indice di fabbricabilità fondiario non può superare lo 0,30 metri cubi a metro quadro, e comunque da regolare con strumento attuativo.

10.10. ALTEZZA MASSIMA.

L'altezza massima non può superare gli otto metri lineari; sono consentite altezze superiori fino a 9 metri lineari, ad uso non residenziale, solo per sala esposizioni, belvedere o simili e fino ad un massimo del 5% della superficie coperta dell'intervento.

10.11. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare non meno di quindici metri lineari dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal DM 1404/68 e nel nuovo codice della strada, DLE 285/92, nonché nel suo nuovo regolamento di attuazione, DPR 495/923, come anche modificati ed integrati.

10.12. DISTACCHI DAI CONFINI.

Non inferiore a dieci metri lineari da tutti gli altri confini.

10.13. DISTACCO FRA EDIFICI.

Non inferiore a venti metri fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti.

10.14. TIPI EDILIZI.

10.14.1. Nei tipi edilizi in linea, anche chiusi a corte, il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di trenta metri ed una profondità di corpo di fabbrica superiore a tredici metri.

Può costituire interruzione del fabbricato lo sfalsamento o l'arretramento di almeno 1 metro dei corpi di fabbrica, l'apertura di portici per l'accesso pedonale, il distacco tra pareti non finestrate di almeno tre metri, nonché l'interposizione di corpi di fabbrica aventi una propria autonomia architettonica.

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,33 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

10.14.2. Nei tipi edilizi isolati, il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di venti metri, con un rapporto di copertura non eccedente 0,25 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

10.14.3. In tutti i tipi edilizi è ammesso l'uso del patio, con lati di misura non inferiore a quattro metri e racchiuso da pareti di altezza non superiore a quattro metri.

10.14.4. Le attività ammesse di cui al punto 10.5, le sale di riunione, di spettacolo e di intrattenimento, i servizi di ristoro e gli uffici sono localizzabili solo in volumi edilizi appositi, dotati di viabilità di accesso indipendente da quella per gli altri edifici, delle aree per parcheggi e i servizi previsti dall'art. 8 del DRAEL 2266/83. La profondità massima dei corpi di fabbrica é, in questi casi, non superiore a venti metri.

Per questi insediamenti, oltre che nei casi previsti dalla L. 447/95, si deve fornire la previsione del clima acustico e di impatto acustico, nonché l'indicazione delle misure previste per eliminare o ridurre, nei limiti consentiti, le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti utilizzati nell'esercizio della stessa attività.

TITOLO SESTO. ZONA G. SERVIZI GENERALI.

Art. 11. Disposizioni generali.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le sottozone della zona G destinata ai servizi generali, quando non sia diversamente specificato.

La zona G si articola nelle sottozone G1 e G2.

- Sottozona G1. Servizi generali cittadini
- Sottozona G2. Servizi generali territoriali

11.1. DESTINAZIONI D'USO.

Edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

11.1.1. La sottozona G1 è destinata alle attività per; l'istruzione media di secondo grado; la sanità; la custodia e l'uso dei beni culturali; centro sportivo e le attività ricreative; le attività ricettive e di ristoro. Scalo ferroviario.

11.1.2. La sottozona G2 è destinata agli impianti pubblici e privati, come quelli per la potabilizzazione e depurazione delle acque, gli inceneritori, i cimiteri, e simili.

11.2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

È ammesso l'insediamento delle seguenti attività, rispettando le eventuali condizioni specificate dalle norme.

11.2.1. Nella sottozona G1, piccole attività commerciali di cui all'abaco delle compatibilità (tabella 1) della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108, per la vendita di beni rari e di artigianato locale caratteristico (pelletteria, ceramica, oreficeria, ecc...), che richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 50 metri quadrati

11.3. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE.

Non è ammesso l'insediamento delle attività residenziali, come definite al punto; produttive, come definite al punto; agricole, come definite al punto; di ricovero ed allevamento di animali; di deposito e mostra all'aperto; turistiche.

11.4. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

11.4.1. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 11.1 e quelli ammessi. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

11.5. INTERVENTI AMMESSI VIGENTI I PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.

11.5.1. Le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti sono consentite solo se regolate da piani attuativi, di iniziativa pubblica, redatte per sottozone omogenee.

È consentito ai privati di proporre interventi urbanistici, nelle forme prescritte per i piani attuativi, che l'Amministrazione potrà fare propri, integrandoli e modificandoli secondo le opportunità e stipulando con i proponenti apposite convenzioni.

A tale scopo, le norme contengono alcuni criteri di progettazione ai quali i privati proponenti possono uniformarsi.

11.5.2. Nella sottozona G1: opere di urbanizzazione, ristrutturazioni edilizie, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, modifiche di destinazione d'uso, sono consentiti solo se regolati da piani attuativi, di iniziativa pubblica, redatti per sottozona omogenee. Nella sottozona G2 gli interventi e gli impianti previsti si realizzano con progetti definitivi di iniziativa pubblica.

11.6. COMPARTO DI INTERVENTO.

11.6.1. Salve le prescrizioni dei Piani attuativi, le proposte di intervento urbanistico devono avere per oggetto comparti di estensione non inferiore ad un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa o, anche, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree edificate, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture.

11.7. SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI.

Le dotazioni minime di legge sono assicurate per mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

11.7.1. Per le attività ricettive di cui al punto 11.1 e per le attività commerciali ammesse di cui al punto 11.2, a 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Per le sole modifiche di destinazione d'uso, le superfici per i parcheggi d'uso pubblico sono localizzabili all'interno dei lotti, purché né sia assicurata l'effettiva utilizzabilità.

11.8. PARCHEGGI PRIVATI.

11.8.1. Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso, ed anche per la modifica di destinazione d'uso senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita all'articolo 18 della L. 765/67, e modificato con l'articolo 2 della L. 122/89.

E' consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate dei lotti. L'estradosso avrà le caratteristiche prescritte nell'art. 37 del Regolamento Edilizio.

11.9. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.

L'indice territoriale di fabbricabilità non può superare il valore di 0,01 metri cubi a metro quadro, ma può essere aumentato con un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Con le proposte di intervento urbanistico presentate dai privati, il valore dell'indice non può superare quello di 1,5 metri cubi a metro quadrato.

11.10. ALTEZZA MASSIMA.

Metri 7,5 lineari.

11.11. ARRETRAMENTO.

Fuori dai centri abitati è prescritto il rispetto dei distacchi dalle strade comunali stabiliti nel DM 1404/68 e nel DLE 285/92, con il DPR 495/92, modificati con il DPR 147/93 e in ultimo con il DPR 610/96.

L'arretramento minimo dalla strada SS 128, anche dopo l'eventuale declassificazione, è fissato in quindici metri.

L'arretramento minimo dalle strade provinciali, anche nei tronchi declassificati, è fissato in dieci metri.

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal DM 1044/68 non meno di sei metri lineari.

11.12. DISTACCHI DAI CONFINI.

Da tutti gli altri confini, non meno di metà dell'altezza, con distacco minimo di cinque metri.

11.13. DISTACCO FRA EDIFICI.

Fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti, non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo assoluto di otto metri

11.14. SEQUENZE EDILIZIE, ELEMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

In tutta la zona G, negli interventi di nuova costruzione e di recupero di fabbricati esistenti, si applicano integralmente le norme contenute nei commi 5.11, 5.12 e 5.13, relativi alla zona A, delle Norme d'attuazione.

Ai progetti di recupero dei fabbricati di interesse ambientale e tradizionale, anche se non individuati nella cartografia del Piano si applicano tutte le norme relative alla zona A1, ferma restando l'attuabilità diretta.

11.15. STRADE PUBBLICHE

In tutta la zona G, ed in particolare nella zona di PAULI, con i piani attuativi si deve garantire la continuità delle strade locali, per ottenere l'integrazione fra le zone C e G, specialmente in relazione all'uso dei servizi per la residenza in zona C e dei servizi pubblici e d'uso pubblico nella stessa zona G.

TITOLO SETTIMO. ZONA H. SALVAGUARDIA.

Art. 12. Disposizioni generali

Le disposizioni di quest'articolo si applicano alla zona H di salvaguardia.

La zona H si articola nelle sottozone H1, H2 e H3

- Sottozona H1. Salvaguardia e rispetto.
- Sottozona H2. Verde di rispetto cimiteriale.
- Sottozona H3. Rispetto manufatti archeologici

12.1. DESTINAZIONI URBANISTICHE

Salvaguardia ambientale, naturalistica, geomorfologica, speleologica, archeologica, paesaggistica, o di territori di particolare interesse per la collettività.

12.2. DESTINAZIONI D'USO.

12.2.1. La sottozona H1 è destinata a fascia di rispetto delle strade e della ferrovia.

12.2.2. La sottozona H2 è riservata alla salvaguardia delle parti di territorio ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale.

12.2.3. La sottozona H3 è destinata al rispetto e tutela dei manufatti archeologici con raggio pari a mt. 50.

12.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE sottozone H1 ed H2

È ammesso l'insediamento di edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con le procedure di deroga ai sensi dell'articolo 16 della L. 765/67. ma con il pieno rispetto delle norme seguenti relative ad altezza massima, arretramento, distacchi dai confini e dagli altri edifici, tipi edilizi, parcheggi privati.

Gli interventi sono regolati con accordo di programma, ai sensi della L. 142/90 e dell'articolo 28 della LR 45/89, o con programma integrato, ai sensi dell'articolo 16 della L. 179/92 e dell'articolo 3 della LR 16/94, e possono comportare varianti al Piano Urbanistico Comunale, ma sempre con il pieno rispetto delle norme seguenti relative ad altezza massima, arretramento, distacchi dai confini e dagli altri edifici, tipi edilizi, parcheggi privati.

Sono ammesse le attività agricole, come definite al punto, e di ricovero e di allevamento di animali.

12.4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività:

- residenziali, come definite nel punto;
- produttive, come definite al punto; di deposito e mostra all'aperto;
- turistiche; di servizio, come definite al punto.

12.5. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

12.5.1. Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Opere interne. Demolizioni totali senza ricostruzione.

Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso che comportino l'aggravio del carico urbanistico.

12.6. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

0,001 metri cubi a metro quadro, con possibilità di deroga per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

12.7. ALTEZZA MASSIMA

Quattro metri lineari.

12.8. ARRETRAMENTO

Gli edifici devono distare dal confine con le strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal DM 1444/68 non meno di quindici metri lineari e nel DLE 285/92 con il DPR 495/92, modificati con il DPR 147/93 ed in ultimo con il DPR 610/96.

12.9. DISTACCHI DAI CONFINI

Da tutti gli altri confini, non meno di quindici metri.

12.10. DISTACCO FRA EDIFICI

Fra pareti finestrate e fra edifici non aderenti, non inferiore a trenta metri.

12.11. TIPI EDILIZI

Sono ammessi solo tipi edilizi isolati.

12.12. PARCHEGGI PRIVATI

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti che comportino la modifica di destinazione, e anche per tale modifica senza opere, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo 41 sexies della L. 1150/42, come introdotto con l'articolo 18 della L. 765/67, e modificato con l'articolo 2 della L. 122/89.

TITOLO OTTAVO. ZONA S. SERVIZI.

Art. 13. Disposizioni generali

La zona comprende le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico e i parcheggi nella misura non inferiore a 12 mq/ab così come previsto dal Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n. 2266/U e così ripartiti:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nella misura di 4,00 mq/ab;
- sottozona S2 per attrezzature di interesse collettivo: culturali, sociali, assistenziali, religiose, amministrative, ecc. nella misura di 2,00 mq/ab;
- sottozona S3 per il verde pubblico attrezzato e lo sport nella misura di 5,00 mq/ab;
- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1,00 mq/ab.

In tutte le sottozone qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle singole sottozone gli interventi edilizi di sistemazione devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura.

Per le sottozone S1 e S2 l'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 2,00 mc/mq.

13.1. DESTINAZIONI D'USO.

13.1.1. Sottozona S1

Il Piano Urbanistico Comunale non individua alcuna nuova area con questa destinazione in quanto il rispetto degli standard è verificato con la superficie già esistente.

La destinazione degli ambiti della sottozona può essere variata, fermo restando tuttavia l'uso pubblico, secondo le procedure di cui alla legge n.1/1978 e previa verifica del rispetto degli standard.

Nel caso di cambio di destinazione è consentito l'ampliamento delle volumetrie esistenti con l'esercizio del potere di deroga secondo l'art.16 della Legge n.765/67.

13.1.2. Sottozona S2

Tutte le aree ricadenti in questa tipologia di servizi risultano edificate

Nel caso di ampliamento degli edifici esistenti valgono i seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 2,00 mc/mq;
- il rapporto di copertura non deve essere superiore a 0,50;
- l'altezza massima non può superare i mt.7,50

Tutti gli interventi edilizi devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura da realizzare. Nel caso che questa imponga parametri differenti da quelli sopra riportati si ritengono prioritari questi ultimi.

13.1.3. Sottozona S3

Comprende le aree destinate a parco e verde attrezzato, ad impianti sportivi, a piazze e verde di quartiere.

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 0,10 mc/mq, derogabile ai sensi dell'art.16 della Legge n.765/67 nel caso di impianti sportivi al coperto.

13.1.4. Sottozona S4

Comprende le aree per la sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati e degli automezzi di servizio.