

prov. di ORISTANO

comune di TADASUNI

Piano urbanistico

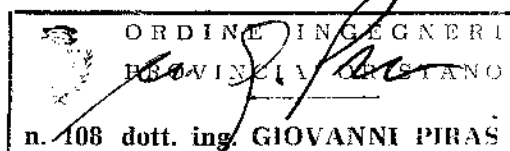
Elaborato

norme di attuazione

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

Dr. Ing. Giovanni Piras



data 24 MAG. 1996

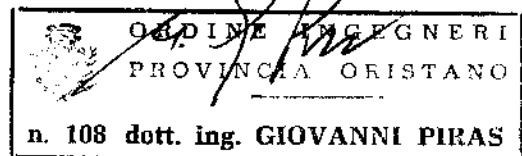
COMUNE DI TADASUNI

Provincia di Oristano

NORME DI ATTUAZIONE

Il Sindaco

Il Progettista



Data 24 MAG. 1996

I N D I C E

Art. 1 - Validità delle norme	pag. 1
Art. 2 - Cartografia e competenze	" 1
Art. 3 - Attuazione del piano urbanistico comunale	" 1
Art. 4 - Studi di utilizzazione	" 1
Art. 5 - Disposizioni generali	" 3
Art. 6 - Attuazione del P.U.C.	" 3
Art. 7 - Zona A - Centro storico	" 4
Art. 8 - Zona B - Completamento residenziale dell'aggregato urbano	" 4
Art. 9 - Protezione del nastro stradale	" 6
Art. 10 - Zona C - Di espansione residenziale con densità territoriale di 100 ab/ha	" 6
Art. 11 - Zona E - Agricola	" 7
Art. 12 - Zona E - Sottozone E3, E4	" 10
Art. 13 - Zona G - Aree di servizi tecnologici	" 10
Art. 14 - Zona F - Turistica	" 11
Art. 15 - Zona S - Servizi generali	" 11
Art. 16 - Zona H - Area di salvaguardia	" 12
Art. 17 - Viabilità nel territorio	" 12
Art. 18 - Viabilità degli insediamenti	" 12
Art. 19 - Studio di compatibilità ambientale	" 12
Art. 20 - Deroghe	" 13

Art. 1
VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio per quanto si riferisce alle zone del Centro Abitato, alle zone di espansione e le indicazioni di destinazione d'uso per l'intero territorio Comunale.

Art. 2
CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale il centro abitato di TADADASUNI, le sue zone di espansione e l'intero territorio Comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti 1:1.000 per il centro abitato e per la zona turistica e 1:10.000 per l'intero territorio Comunale ;

Art. 3
ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente P.U.C. si attua:

Per la zona A - mediante le norme previste nel piano particolareggiato .

Per la zona B - mediante concessione diretta e le limitazioni indicate per le zone B.

Per le zone C - a mezzo di lottizzazioni convenzionate .

Per le zone E - F - G - H - S l'utilizzazione avverrà secondo le prescrizioni riportate negli articoli seguenti

Art. 4
STUDI DI UTILIZZAZIONE

Gli studi di utilizzazione di comparti edificatori, attraverso cui puo' essere attuato il P.U.C., per le zone per cui sono necessari possono essere di iniziativa Pubblica e/o privata .

In essi l'edificazione viene definita e determinata con uno studio di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione convenzionato , esteso all'intero comparto, elaborato nel rigoroso rispetto degli indici e prescrizioni relative alle varie zone contenute nel comparto medesimo, redatto e firmato da un Professionista laureato (ingegnere o architetto).

Lo studio deve chiaramente prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una zona omogenea di territorio, la cui entità minima , senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nei relativi articoli.

Lo studio deve contenere :

- 1) - Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità , ai servizi, ai parcheggi, al verde e tutte le infrastrutture;

- 2) - Un piano finanziario contenente previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria relativa al comparto e gli eventuali collegamenti esterni e la ripartizione millesimale della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- 3) - Schema di convenzione di cui all'art. 28 della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del CO.RE.CO e del nulla-osta dell'Amministrazione Regionale ;
- 4) - Norme d'attuazione, relative al comparto, integrative a quelle del P.U.C.;
- 5) - Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e cartografia);
- 6) - Certificati catastali , estratti autentici di mappa elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto;
- 7) - Lo studio deve chiaramente indicare e determinare in scala 1:500:
 - a) la rete esecutiva di tutta la viabilità interna suddivisa per gerarchie con la delimitazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;
 - b) i dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali della zona (piano quotato ante e post sistemazione);
 - c) gli spazi riservati ad opere , impianti ed attrezzature di pubblico interesse ;
 - d) le sistemazioni interne ed esterne a verde, le attrezzature e servizi particolari quali :stazioni di servizio, chioschi, servizi commerciali etc.;
 - e) studio plani-volumetrico in scala 1:500 , contenente i massimi ingombri planimetrici ed altimetrici consentiti di tutti i fabbricati e la specificazione dei vari tipi edilizi previsti.

I proprietari riuniti in consorzio dovranno presentare un piano di Lottizzazione convenzionato, in conformità alle prescrizioni dell'art 28 della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, esteso all'intero comparto.

In assenza di iniziative dei proprietari, oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi , non riescono a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona, il Sindaco ha facoltà' di invitare i proprietari a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio .

Lo studio, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e termini previsti dalla vigente Legge Urbanistica per l'approvazione dei Piani di Lottizzazione.

Approvato e perfezionato lo studio esecutivo si dovrà procedere per ogni singolo fabbricato alla richiesta , corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio , della Concessione ad edificare.

Art. 5
DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano Urbanistico Comunale regola l'assetto urbanistico di tutto il territorio Comunale, secondo le indicazioni e prescrizioni delle presenti norme specifiche, secondo le norme del Regolamento Edilizio e le norme generali della legge 17/08/42 n° 1150 modificate ed integrate dalla legge 06/08/67 n° 765, comprese le norme di cui al Decreto ASS.EE.LL.R.A.S. del 20/12/83 n° 2266/U, L. 27/02/85 n° 47, L.R. 11/10/85 n° 23, L.R. del 22/12/89 n° 45, D.P.G.R 03/08/94 n.228.

Art. 6
ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- | | |
|-----------------------|--|
| Zona A : | - Centro storico |
| Zona B : | - Completamento residenziale del centro abitato. |
| Zona C : | - Espansione residenziale |
| Zona E.- Sottozona E2 | - Area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva; |
| " E3 | - Area utilizzabile a scopo gricolo-produttivo e residenziale; |
| " E5 | - Agricola marginale; |
| Zona F : | - Turistica già regolamentata da piano particolareggiato. |
| Zona G : | - Edifici, attrezzature ed impianti per servizi tecnologici |
| Zona H : | - Di salvaguardia (rispetto cimiteriale e depuratore) |
| Zona S - Sottozona S1 | - Area ed edifici per attrezzature scolastiche; |
| " S2 | - Area ed edifici di interesse collettivo; |
| " S3 | - Verde attrezzato ed impianti sportivi; |
| " S4 | - Parcheggi pubblici; |

Non è consentito l'asservimento di aree di diverse zone omogenee per utilizzarne gli indici di edificabilità.

Art. 7

ZONA A - Centro storico .

Gli interventi sono regolati dalle norme attuative previste dal piano particolareggiato.

Art. 8

ZONA B - Completamento residenziale dell'aggregato urbano .

L'edificazione in tale zona si attua :

- a) con concessione diretta quando l'indice fondiario massimo non sia superiore a 3 mc/mq²;
- b) subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto o quanto meno all'intero isolato quando è previsto un indice maggiore ai 3 mc/mq². In quest'ultimo caso l'indice fondiario non dovrà superare il rapporto di 5 mc/mq².

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

Nelle abitazioni esistenti, prive di servizi igienici, è consentita la costruzione degli stessi superando l'indice di edificabilità fondiario, a condizione che la superficie coperta dell'ampliamento non superi i mq. 12 (dodici) e l'altezza netta del locale non sia inferiore a m 2,40 e superiore a m 3,20 e che comunque l'ampliamento sia risolto in modo coerente alla costruzione principale.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; non si è tenuti al rispetto di detta norma per gli edifici previsti nelle aree edificabili o risultanti libere in seguito a demolizione contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato per i quali si dimostri che il rispetto della norma

comporti la inutilizzazione dell'area (impossibilità di sfruttamento degli indici edilizi) o soluzioni tecniche inaccettabili.

Sono ammessi fabbricati per abitazioni, ufficio e negozi, autorimesse private e pubbliche nonché laboratori artigiani non molesti e inquinanti, strutture ricettive, luoghi di riunione o per lo spettacolo, strutture sanitarie e servizi pubblici; si fa divieto di installazioni industriali, stalle ricoveri per animali, macelli.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità e non superino l'altezza di m 3.00. Sono pure consentite costruzioni principali nel rispetto degli indici edilizi, delle distanze, delle altezze e delle aree per la sosta privata.

Altezza massima per gli edifici. L'altezza degli edifici sarà pari a quella degli edifici preesistenti o circostanti e comunque non maggiore di m 9,50 misurata sul lato a monte, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Distanze tra edifici e dai confini: nel caso di viabilità già definita e di costruzioni adiacenti preesistenti gli edifici potranno sorgere allineati a quelli adiacenti. Le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto, al fine di rendere armonico il disegno urbano preesistente. In caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici dovranno allinearsi in modo tale da permettere una strada di larghezza non inferiore a ml 8,00. Sono previste costruzioni sul confine di proprietà; in caso di arretramento dal confine la distanza minima fra le pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml 8,00; sono ammessi distacchi minimi dal confine di ml 4,00;

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono soggetti alle norme previste per le nuove costruzioni ed è ammesso il rispetto delle distanze preesistenti.

Nelle aree edificabili o risultanti libere in seguito a demolizione contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza minore o uguale a ml 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze suddette comporti la inutilizzazione dell'area (impossibilità dello sfruttamento degli indici edilizi) o a soluzioni tecniche inaccettabili è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice civile. Si precisa che questo comma potrà essere applicato esclusivamente nel caso, che dovrà essere dettagliatamente dimostrato, dell'impossibilità di costruire in aderenza.

Le recinzioni verso strade avranno altezza massima della muratura, a monte, di ml 1,20 e dovranno essere studiate in modo che siano ben inserite con la situazione architettonica al contorno, i muri di cinta interni non potranno avere altezze maggiori di ml 2,00.

In caso di coperture a tetto sono esclusi i manti di copertura in lastre di cemento-amianto o in materiale plastico o similari e la pendenza non dovrà essere inferiore al 20%.

Le finiture degli esterni devono essere realizzate con intonaco e tinte neutre oppure in pietra o cemento faccia vista.

E' vietato l'uso di materiali riflettenti.

Art. 9

Protezione del nastro stradale

In tutte le zone omogenee diverse dalla B, ove si ravvivassero gli estremi per l'applicazione, è obbligatorio il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. del 1.04.1968 e successive integrazioni e modificazioni, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale con le eccezioni previste dalle norme regionali.

Dovranno essere inoltre rispettate le distanze riportate nel D.L. 30 Aprile 1992, n.285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n.495 e D.P.R. 26 Aprile 1993, n.147.

Art. 10

ZONA C - di espansione residenziale con densità territoriale di 100 ab/ha .

Comprende le zone del territorio destinate ad espansione edilizia residenziale in parte già regolamentate dal piano di lottizzazione convenzionato o comparti comunque soggetti a lottizzazione convenzionata di cui all'art. 4 delle norme di attuazione del piano .

Gli interventi edificatori sui lotti destinati alla residenza sono possibili nel rispetto degli indici indicati nelle singole convenzioni.

Tali zone costituiranno le unità urbanistiche di espansione dell'abitato e sono esclusivamente destinate alle residenze, ai relativi servizi di interesse collettivo, alle attività commerciali ed artigianali non inquinanti e non rumorose.

La superficie minima di terreno da lottizzare dovrà essere di 10.000 mq senza soluzione di continuità.

Nel caso di comparti con superficie inferiore ai 10.000 mq la lottizzazione dovrà essere estesa all'intero comparto .

Si possono realizzare lottizzazioni per superfici inferiori ai 10.000 mq , fino ad un minimo di 5.000 mq senza soluzione di continuità , purchè lo studio di massima sia esteso a tutto il comparto.

Nell'ambito di ogni singolo comparto l'edificazione e l'utilizzazione delle aree dovrà avvenire nel rigoroso rispetto dei limiti di densità, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti fra spazi destinati agli insediamenti privati ed ai servizi pubblici o per attività collettive stabilite dal Decreto ASS. EE. R.A.S. n° 2266 del 20/12/83 e delle presenti Norme appresso indicate .

Dovranno essere integralmente rispettate le cessioni minime di 12 mq/ab esclusa la viabilità .

Densità di popolazione

100 ab/ha

Superficie servizi	S1	4,0 mq/ab
"	S2	2,0 mq/ab
"	S3	5,0 mq/ab
"	S4	1,0 mq/ab

		12 mq/ab

Utilizzazione edilizia:

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq

il 10 % della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. n° 99743 - 271 del 01/08/1977 .

L'individuazione degli standards urbanistici deve essere effettuata sulla base di una dotazione volumetrica di 100 mc/ab.

Distacchi minimi dai confini ml 4,00 oppure contiguità.

Distacchi minimi tra fabbricati non inferiore a ml 8,00 , oppure aderenza tra fabbricati .

Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale ml 4,00 .

Altezza massima . L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i ml 9,50 da misurare sul lato a monte .

Sono ammesse costruzioni a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, con fronti continui o sfalsati di lunghezza non superiore a ml 45 e costruzioni di tipo binato o isolato .

Il fronte minimo dell'unità edilizia comprendente la schiera è di ml 7,00.

Per ogni nuovo edificio nell'area di pertinenza del lotto dovranno essere previste idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione .

Gli spazi di pertinenza degli edifici e non utilizzati dovranno essere sistemati a verde privato .

Le recinzioni verso strada saranno a giorno e dovranno essere studiate in modo unitario, quelle interne non potranno avere altezze maggiori di ml 2,00 .

Art. 11

ZONA E - Agricola -

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

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

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

b) fabbricati per agriturismo;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e agli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- 0,03 mc/mq per le residenze;

- 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma;

- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma;

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0.50.

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

E' data la possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati (purchè interdipendenti ai fini dell'attività aziendale) per la determinazione della superficie minima indicata nei commi precedenti. In tal caso è fatto obbligo per il proprietario di trascrivere tale utilizzazione sui registri immobiliari, mentre per l'Ufficio Tecnico Comunale è fatto obbligo di riportare tale utilizzazione su apposita cartografia e su apposito registro.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale.

Per punti di ristoro devono intendersi: bar, ristoranti e tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative.

Nel caso di fabbricati per punti di ristoro, la superficie minima di intervento non deve essere inferiore ad Ha 3.00.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500, salva diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Le opere al punto a) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 150 mt dal perimetro del centro abitato.

~~Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) può essere incrementato fino ad un limite massimo di 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali~~

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per la prima lavorazione o imballaggio e simili.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori ai mc 3.000 , o con numero di addetti superiore a 20 unità, o numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del consiglio Comunale, al parere favorevole dell' Assessorato Regionali degli Enti Locali.

I nuovi fabbricati per allevamento zootecnico-intensivi debbono distare almeno mt. 50 dai confini di proprietà ed avere un rapporto di copertura non superiore al 50%. Detti fabbricati devono distare altresì dal limite delle zone territoriali omogenee A,B,C,F,G, 500 mt. **se trattasi di allevamento per suini o avicunicoli, e 250 mt. per bovini, ovicaprini, ed equini.**

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

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

Ogni serra, purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, necessita della sola autorizzazione edilizia.

L'altezza dei fabbricati ad uso di residenza non potrà superare i ml 7,50; la distanza tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml 8,00 e la distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a ml. 4,00.

Per tutti i fabbricati di qualsiasi tipo e per gli impianti è obbligatorio il rispetto della distanza dal ciglio stradale prescritta dal D.M. 1 Aprile 1968. Dovranno inoltre essere rispettate le distanze riportate nel D.L. 30 Aprile 1992, n. 285, D.P.R. 160 Dicembre 1992, n. 495 e D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147.

Nelle zone E possono essere redatti piani di bonifica, di rimboschimento e di trasformazione fondiaria ,ai sensi delle leggi vigenti che regolano la materia. Questi piani, nel rispetto delle norme generali relative alla zona potranno adottare soluzioni e normative speciali purchè inquadrare in modo organico nel contesto della zona.

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle contenute nelle leggi vigenti per quanto concerne ricoveri per animali. pozzi, concimaie, fosse settiche , non perdenti od impianti depurazione

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle , assieme alle concimaie e ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale

disposizione , è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo , onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di ml 10,00 .

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità puo' essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

E' consentito di individuare, nell'ambito della zona E, aree destinate all'agricoltura come prevalente utilizzo dei suoli, ma con interventi di agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto deve essere computata una cubatura massima di 50 mc.

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

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

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a Ha 3.00 individuata in progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto.

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

Art.12

ZONA E - SOTTOZONE E2, E3, E5.

In funzione delle caratteristiche produttive agricole la zona E viene suddivisa nelle seguenti sottozone:

- ✕ E2) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- E3) Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.
- E5) Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Art. 13

ZONA G : aree di servizi tecnologici.

Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti per servizi tecnologici quali magazzini per ricovero attrezzatura, depuratore, ecc. impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento ad un massimo di 1 mc/mq previa disposizione di apposito piano attuativo.

Fermo restando la destinazione per interesse pubblico l'Amministrazione Comunale può concedere per convenzione interventi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzatura o impianti di pubblico interesse (parcheggi o impianti di pubblico servizio), previa approvazione di piano attuativo.

Art. 14

ZONA F : Turistica

Comprende la zona esterna al centro urbano edificato destinata ad attività alberghiere, ricettive e ai relativi servizi, già regolamentata da piani particolareggiati.

Ogni possibilità edificatoria è condizionata al rispetto dei seguenti standards:

- indice fondiario massimo 0,75 mc/mq
- numero massimo di piani 3
- distacchi dagli edifici 8 ml
- distacchi dai confini 4 ml (o continuità)
- distacchi dal ciglio stradale: le distanze minime a protezione del nastro stradale, a secondo dell'importanza della strada, restano stabilite dal D.M. del 1 Aprile 1968 per la edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art.19 della legge 6/8/1987 n.765. Dovranno inoltre essere rispettate le distanze previste nel D.L. 30 Aprile 1992, n.285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n.495 e D.P.R. 26 Aprile 1993, n.147.

Le aree ricadenti in questa zona destinate a fasce di rispetto da viabilità di scorrimento dovranno essere destinate unicamente a parcheggi o ad aree di manovra, la cubatura di pertinenza potrà essere recuperata nelle aree non gravate dai vincoli.

Art. 15

ZONA S : Servizi generali

Comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino e si distinguono in :

- ZONA S1 - Comprende le aree e gli edifici per attrezzature scolastiche;
- ZONA S2 - Comprende le aree e gli edifici di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T. protezione civile, ecc.) ed altre.
- ZONA S3 - Comprende le zone per attrezzature ed impianti sportivi e verde attrezzato;
- ZONA S4 - comprende le aree per parcheggi pubblici;

E' prescritto l'indice fondiario massimo di 3 mc/mq, con possibilità di deroga ai sensi dell'art.16 della legge 6 Agosto 1967, n.765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Art. 16

ZONA H : Area di salvaguardia

Rappresenta la zona di rispetto cimiteriale e quella attorno al depuratore per cui l'edificazione è regolamentata dal T.U. sulle leggi sanitarie.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della legge 6.8.1967, n.765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Art.17

VIABILITA' NEL TERRITORIO

La larghezza delle sezioni stradali possono essere così stabilite:

- a) larghezza minima di ml. 12,00 per viabilità principale di interesse intercomunale;
- b) larghezza minima di ml 8,00 per viabilità secondaria del centro abitato;
- c) larghezza minima di ml. 6,00 per viabilità di servizio e penetrazione ai fondi.

Art. 16

VIABILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Per gli allineamenti nella zona B valgono le prescrizioni previste nell'art. 8 e quelle fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Per i nuovi allineamenti nella zona B sono previste sezioni stradali minime di ml. 8,00.

Nelle zone C di nuova espansione le sezioni stradali minime saranno di ml. 10,00 per la viabilità principale e di ml 8,00 per la viabilità secondaria.

Art.17

STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

I progetti, piani e programmi di trasformazione urbanistica e territoriale suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico-ambientale sul territorio sono sottoposti a previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale.

In tutti i casi in cui è prescritta la verifica di compatibilità paesistico ambientale, i proponenti soggetti pubblici o privati, debbono produrre i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta iniziativa di piano od edificatoria;
- descrizione analitica sia dell'ambito dell'oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo, per il contesto in considerazione, ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico;
- caratteristiche del proposto progetto, piano o programma, ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- simulazione degli effetti della proposta iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali;
- concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di impatto ambientale sarà oggetto di attento esame da parte dell'Amministrazione Comunale che valuterà l'impatto e suggerirà eventuali correzioni al progetto prima di consentirne l'attuazione.

Si richiamano le principali disposizioni di legge che disciplinano la materia: L.29/6/1939, n.1497, L.1/6/1939, n.1089, L.8/8/1985, n.431, D.M. 21/9/1984, L.8/7/1986, n.349, L.R. 7/6/1989, n.30, DD.P.C.M. n.377/1988 e n.27 dicembre 1988.

Art.18

DEROGHE

Le presenti norme sono derogabili secondo i termini e le modalità delle leggi vigenti.