

ALLEGATO NOTA 2017 DEL 2-09-87

Loce



COMUNE DI BOTTIDA

PROVINCIA DI SASSARI

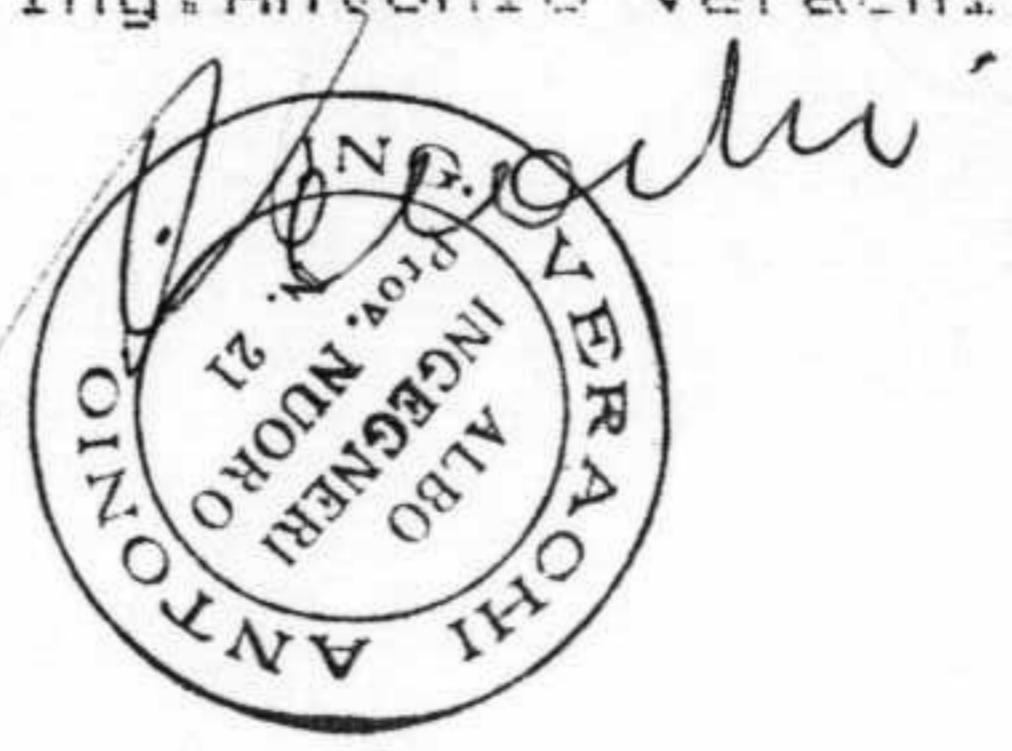
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

[Handwritten signature]

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Antonio Verachi)



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO REGIONALE DELLO SPUNTO E URBANISTICA

ALLEGATO al n. 29 GEN 1988

N. 44/U del

Cagliari, li - 2 FEB 1988



C/P per uso amministrativo
L'FUNZIONARIO DELL'ASSESSORATO

[Handwritten signature]

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

Norme di carattere generale

Art. 1

Estensione e portata della normativa del Piano di Fabbricazione

Tutto il territorio comunale s'intende interessato, per quanto riguarda le trasformazioni e le destinazioni d'uso, dal Piano di Fabbricazione nei modi indicati dalle presenti norme e dalle planimetrie allegate che ne fanno parte integrante.

Art. 2

Facoltà di deroga (vedi art. 92 R.E.)

~~L'Amministrazione Comunale potrà adottare norme edilizie speciali (anche in deroga alle specifiche prescrizioni di zona), per quanto riguarda la disposizione planimetrica, le volumetrie e il carattere architettonico di edifici che rientrano nelle seguenti categorie :~~

- ~~a) - edifici destinati a servizi generali e/o locali pubblici o gestiti da enti pubblici;~~
- ~~b) - edifici destinati a servizi generali e/o locali di proprietà privata;~~
- ~~c) - edifici prospicienti strade, piazze o luoghi urbani di particolare pregio ambientale;~~
- ~~d) - edifici ubicati, o da ubicare, nelle vicinanze di monumenti e/o manufatti di particolare pregio artistico o di interesse storico.~~

Art. 3

Requisiti igienico-edilizi e altezza minima di locali di abitazione ed altezza degli edifici in relazione alla distanza tra fabbricati o tra fabbricato ed asse stradale

Le caratteristiche igienico-sanitarie e le altezze minime dei locali di abitazione dovranno essere conformi a quanto disposto

dal Regolamento Edilizio, e dal D.M. 5/7/1975 e successive modificazioni o integrazioni.

Altezza dei fabbricati sulle vie.

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione e l'ampliamento in elevazione di quelli preesistenti sulle vie pubbliche non potrà essere superiore a una volta e mezzo la larghezza media del piano stradale prospiciente, salvo quelle maggiori indicazioni stabilite per le diverse zone del Regolamento Edilizio Comunale.

Tale altezza, tra edifici che si fronteggiano, può essere superiore a una volta e mezzo la loro distanza orizzontale, solo quando si tratti di fronti opposti, affatto secondari, da cui traggono aria e luce solo locali accessori d'abitazione.

Non sarà consentita l'altezza superiore a una volta e mezzo la larghezza sopra indicata, quando possa pregiudicare le condizioni igieniche delle costruzioni possibili o di quelle preesistenti, tanto da renderle inabitabili per deficiente illuminazione naturale, dovuta all'eccessiva altezza degli edifici.

TITOLO II

Modalità di attuazione

Art. 4

Strumenti legislativi

Il Piano di Fabbricazione del Comune di Bettida si avvale per la sua attuazione delle disposizioni di legge vigenti e delle disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica, che verranno emanate successivamente.

L'Amministrazione utilizzerà in particolare le facoltà concesse dai seguenti strumenti :

- a) - art. 18 legge 17.8.1942 n°1150 e successive modificazioni (legge urb.fond.);
- b) - legge 18.4.1962 n°167 e successive modificazioni;
- c) - legge 6.8.1967 n°765;

Gli aventi titolo ai sensi dell'art. 15 del regolamento edilizio devono presentare domanda in carta da bollo di autorizzazione alla lottizzazione.

Detta domanda va indirizzata al Sindaco e deve essere depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di proprietà plurime, è necessaria la sottoscrizione autenticata di tutti i proprietari o aventi titolo interessati; nel caso in cui manchi la firma di uno o più di questi soggetti la domanda si ritiene non presentata.

Ciascuno dei sottoscrittori è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice.

Alla domanda, a pena della irricevibilità della medesima, devono essere allegati, in cinque copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, dai presentatori nonché dal progettista:

- a) proposta di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765;
- b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;
- c) tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie del territorio delle aree, l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiarie, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
- d) eventuale documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;
- e) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti nonché del programma di attuazione pluriennale, in detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico;
- f) rilievo planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500, del terreno con l'indicazione del capisaldo di riferimento o, in sostituzione, estratto, in scala non inferiore a 1:500, del rilievo aerofotogrammetrico;
- g) estratto di mappa in scala non inferiore a 1:2000 e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiarie con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500, detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento,

di distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonabile, nonché gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività sociali, religiose e culturali, quelle destinate a verde attrezzato e a parco;

- i) planimetria, in scala 1:500, della rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche, di quella per l'illuminazione pubblica e privata, nonché della rete telefonica; detta planimetria deve riportare l'indicazione dei lotti, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle altre aree destinate ad usi pubblici.

Art. 9 : Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione.

Il Consiglio Comunale, avuto riguardo ai pareri degli organi di controllo di cui all'art. 18 del regolamento edilizio, decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione a scrutinio segreto.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti nonché alla prescrizione del-

i distacchi, la viabilità ~~veicolare~~ e quella pedonabile, nonché gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività sociali, religiose e culturali, quelle destinate a verde attrezzato e a parco;

i) planimetria, in scala 1:500, della rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche, di quella per l'illuminazione pubblica e privata, nonché della rete telefonica; detta planimetria deve riportare l'indicazione dei lotti, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle altre aree destinate ad usi pubblici.

Art. 9 : Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione.

Il Consiglio Comunale, avuto riguardo ai pareri degli organi di controllo di cui all'art. 18 del regolamento edilizio, decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione a scrutinio segreto.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti nonché alla prescrizione dello strumento urbanistico generale e del programma pluriennale di attuazione devono essere rigettate.

Il Consiglio Comunale, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto. La deliberazione deve essere notificata, entro 10 giorni dalla sua adozione agli istanti.

Art. 10 : Competenze regionali.

Il Sindaco, in casi di adozione del piano di lottizzazione, deve inviare la relativa documentazione all'Assessore regionale competente per l'approvazione del piano medesimo da parte di quest'ultimo.

Qualora l'Assessorato Regionale modifichi il P. di L., questo dovrà essere riesaminato dal Consiglio Comunale per l'approvazione.

Art. 11 : Convenzione.

Ai sensi del ~~VI~~ comma dell'art. 28 L. 17.8.1942, n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 70 l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

Detta convenzione deve prevedere:

- a) la concessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondarie elencate all'art. 30 del regolamento edilizio;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte, da determinarsi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- c) termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) b) del presente comma;
- d) l'impiego a fornire, a titolo di cauzione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione. Detta convenzione deve essere trascritta a cura dei lottizzanti.

Art. 12 : Autorizzazione alla lottizzazione.

Il Sindaco, intervenuta la positiva decisione dei componenti organi regionali, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso di altri proprietari interessati, si rinvia agli art. 13 e 15 della L.R. 28.4.1978, n° 30, all'art. 30 della L.R. 19.5.1981, n° 17.

- d) - art. 27 legge 22.10.1971 n°865;
- e) - art. 23 legge 17.8.1942 n°1150;
- f) - legge 28.1.1977 n°10;
- g) - legge 5.8.1978 n°457;
- h) - legge regionale 17/1981;
- i) - legge 28.2.1985 n°47;
- l) - legge regionale 11.10.1985 n°23;
- m) - formazione di consorzi volontari tra diversi proprietari di aree interessate dalle previsioni del P.d.F.

Art. 5

Strumenti urbanistici

Il Piano di Fabbricazione si avvale per la sua attuazione, oltre che le disposizioni di legge di cui all'art.4 dei seguenti strumenti urbanistici ed edilizi:

- a) - piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata e pubblica (P.L.C.) ai sensi dell'art.28 della legge 17.8.1942 n° 1150; ⊗ (vedi a fianco)
- b) - piani delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi delle leggi 18.4.1962 n°167 e 22.10.1971 n°365 e successive modificazioni.

Art. 6

Indicazione grafica delle modalità di attuazione del P.d.F.

Nelle planimetrie sono indicate le zone sottoposte a differenti modalità di attuazione del P.d.F.

- ~~a) - le zone per le quali sono obbligatorie le lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata di cui all'art.5a;~~
- ~~b) - le zone da destinare ad edilizia economica e popolare per le quali sono obbligatorie i PEEP di cui all'art.5b.~~

~~I comprensori dove sono obbligatorie le modalità di attuazione a, b, sono individuati da appositi simboli grafici, nelle rimanenti aree varranno le modalità di attuazione previste dalla specifica normativa di zona.~~

Lottizzazione su invito del Sindaco



Art. 38: Lottizzazione su invito del Sindaco.

Anche in assenza del Piano Particolareggiato di esecuzione, il Sindaco ai sensi dell'art. 38, X, XI comma della L. 17.8.1942, n° 1150 così modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un termine congruo, un progetto di lottizzazione.

Detto invito deve essere notificato nelle forme di legge.

Qualora i suddetti proprietari non aderiscano, l'autorità Sindacale, provvede d'ufficio alla compilazione del progetto, ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.42 n° 1150 e successive modifiche.



~~Il consiglio Comunale provvederà separatamente con apposita delibera, anche dopo l'approvazione del P.U.P., alla delimitazione di nuovi perimetri entro i quali potranno essere estese le modalità di attuazione a, b.~~



TITOLO III

Categorie operative edilizie

Art. 7

Categorie operative

I tipi di intervento su singoli edifici o su gruppi di edifici, in conformità con le singole prescrizioni di zona, sono quelli di seguito elencati e riportati nella tabella B :

a) Prevede la conservazione integrale degli impianti distributivi, delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia degli edifici. Per gli edifici destinati alla residenza é consentita esclusivamente la realizzazione dei volumi tecnici indispensabili qualora non alterino le caratteristiche architettoniche esterne.

b) Restauro con vincolo parziale (R)

Prevede la conservazione integrale delle sole parti che rivestono interesse urbanistico, architettonico, artistico. Per le parti rimanenti sono consentite le trasformazioni e gli interventi di cui al successivo comma c.

c) Ristrutturazione edilizia e risanamento (Rs)

Prevede le trasformazioni interne ed esterne necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche e di utilizzazione delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione degli impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni. Sono consentiti :

- l'incremento dei volumi esistenti in misura non superiore al 20%
- la demolizione totale e/o parziale delle strutture, parti di strutture che non rispondono ai requisiti di affidabilità o

non siano compatibili con esigenze dovute alla realizzazione degli ambienti,

- la ricostruzione delle parti ristrutturare con tecnologie e materiali correnti,
- l'incremento delle altezze esistenti per gli edifici che non superino l'altezza massima e l'altezza delle costruzioni immediatamente circostanti.

d) Demolizione con ricostruzione (Dr)

Opereranno particolari vincoli relativi alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni di zona.

e) Demolizione senza ricostruzione (D).

f) Interventi di nuova edificazione (Ne)

Opereranno particolari vincoli relativi alla densità e agli indici di edificazione in rapporto alle singole destinazioni di zona.

TITOLO IV

Zone territoriali omogenee e relativa disciplina urbanistica

Art. 8

Zone territoriali omogenee ai sensi del D. Assess. 20.12.1985 n° 2266/u e della legge 6.8.1967 n° 765.

Per l'applicazione delle disposizioni negli articoli successivi l'intero territorio comunale é ripartito nelle seguenti zone omogenee :

- Zona A : Centro Storico;
- Zona B : Di completamento residenziale;
- Zona C : Di espansione residenziale;
- Zona D : Di insediamento produttivo;
- Zona E : Agricola;
- Zona F : Turistica;
- Zona H : Parte di territorio di interesse generale;
- Zona S: Destinata a pubblica utilità;





DESCRIZIONE DELLE ZONE

Zona A

Centro storico, comprende la parte dell'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e particolare.

Zona B

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive di caratteristiche architettoniche e ambientali.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non è inferiore al 10% di quelle complessive aree già urbanizzate, con riferimento ai comparti della superficie di mq. 5.000 e a quelle della superficie di mq. 10.000 nel caso nel quale siano state realizzate le urbanizzazioni primarie (Art. 3 del D.N. 2266/U del 20.12.983)

Zona C

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che, risultino inedificati o nei quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie richiesti per la zona B.

Zona D

Comprende quelle parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi.

Zona E

Agricola comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei prodotti.

Zona E'

Zone barchine destinate a parco.

Zona F

Turistica.

Zona H

Comprende la parte di territorio destinata a fascia di rispetto (Impianto di depurazione, Cimitero, Mattatoio, Strade etc.

Zona S

Comprende quella parte di territorio destinata ad uso pubblico (Istruzione, Sport, Parchi, Attività comuni, parcheggi).

DELIMITAZIONE E SUPERFICIE DELLE ZONE

Zona A è delimitata dalle seguenti Vie: Via V. Emanuele, Via Corona, Via Goceano, Via Angioi, Via Regina Elena, Via Roma.

Zona B all'interno della quale sono state individuate le seguenti sub.zone B1 e B2.

Zona B1 è delimitata dalle seguenti Vie: Via V. Vittorio Emanuele, Via Corona, Via Goceano, Via Regina Elena, Via Nuoro lato sx. (fino all'incrocio di Via Regina Elena con Via Funtanedda)

Zona B2 è delimitata dalle seguenti vie: Funtana Ezza, S. Antonio (fino all'incrocio con Via Angioi), Campo Idda, Via Nuoro lato Dx. Strada Musiliches, Via Regina Elena (a Monte dell'incrocio con Strada Musiliches), Strada di nuova apertura tra la Via Campo Idda e Via S. Antonio.

Zona C compresa prevalentemente tra la S.S. 128 Bis per Bono e la strada Musiliches.

Zona D posta a lato della strada Nuoro Bottida.

Zona E1 posta tra la strada Bottida-Iskra e Bottida-Burgos.

Zona F posta a valle del nuraghe Sa Corona pros. vicente il Casello di Burgos.



SUPERFICI



<u>ZONA OMOGENEA</u>	<u>SUPERFICI MQ.</u>
A CENTRO STORICO	51.500
B1 COMPLETAMENTO	34.400
B2 COMPLETAMENTO	51.340
C ESPANSIONE	100.300
E AGRICOLA ESTERNA	5.121.237
E1 BOSCHIVA	181.400
F TURISTICA	50.000
D INSEDIAMENTO PRODUTT.	90.000
H RISPETTO CIMITERIALE	15.360
H1 ZONA DI RISPETTO AMBIEN. Fascia di rispetto di m.50 intorno emergenze archeologiche.	
H2 FASCIA DI RISPETTO STRAD.	62.500
H3 RISPETTO SPECIALE (Depuratore-Mattatoio)	14.500
S SERVIZI PUBBLICI (S1 S2 S3 S4)	79.354
<hr/>	
TOT.	5.772.537



NORME SPECIFICHE DI FABBRICAZIONE E DI VINCOLO NELLE ZONE
DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il territorio Comunale conformemente al decreto del Presidente della Giunta Regionale 1-08-977 n.9743-271 è suddiviso nelle seguenti zone omogenee, elencate precedentemente.

Art.9 Z O N A A

Centro storico artistico o di particolare pregio ambientale
Parti del territorio interessato da caratteristiche storiche, ambientali o tradizionali, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di tali caratteristiche.

La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle presistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o superfettazioni di epoca recente, prive di valore storico-ambientale.

Tali densità e cubatura possono essere superati, solo se disposti attraverso P.F. o P. di recupero, comunque, in caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni in seguito a demolizioni, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Le altezze degli edifici possono essere pari a quelle medie delle costruzioni circostanti.

Indagini svolte accuratamente all'interno della zona "A", hanno consentito di accertare altezze pari, all'attacco della gronda, ai ml. 7.50 misurati dalla strada a monte o dal piano di sistemazione del terreno a monte.

Tale parametro può essere consentito previa verifica estesa ad una superficie di 5.000 mq.

t. 10 Z O N E B

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive di caratteristiche architettoniche e ambientali.



Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la area utilizzata non è inferiore al 10% di quelle complessive aree già urbanizzate e da urbanizzare, con riferimento al comparto della superficie di mq. 5.000 e a quelle della superficie di mq. 10.000 nel caso urbanizzazioni primarie Art. 3 D.N. 2266/U del 20/12/983.

Z O N A B1

Sono state comprese nella Zona B1 le parti adiacenti alla zona A quasi totalmente edificate.

La zona B1 è caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, la tipologia è assimilabile a quella a schiera, con edifici elevantisi su due piani fuori terra.

L'altezza massima all'attacco della gronda sulla strada a monte o rispetto al piano di sistemazione del cortile a monte è di ml. 7.50.

All'interno di tale zona la proprietà è estremamente frazionata, ~~per cui il problema di predisposizione di piani parti colareggiati, lottizzazione convenzionata o di recupero di aree per ulteriori urbanizzazioni risulta di pura formalità;~~ come è stato precisato le urbanizzazioni sono complete e tenute con somma cura ed efficienza, sia quelle primarie che quelle secondarie.

I pochi lotti ineditati o risultanti da demolizioni o comprendenti il solo piano terra possono essere utilizzati fino all'altezza degli edifici circostanti preesistenti.

E' consentito il completamento di costruzioni comprendenti due piani fuori terra, fino ad un'altezza massima sulla strada a monte o sul piano di sistemazione del cortile a monte, pari a ml. 7.50.

Sono ammessi piani seminterrati aventi in affioramento il solo fronte sulla ^{strada} Va valle o sul cortile a valle.

L'indice fondiario massimo viene fissato ^{comunque in 3 mc/mq. -} in ~~5 mc/mq.~~ ^{in casi di concessione diretta a 5 mc/mq. in caso di Piano particolareggiato}
Nel caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione o ricostruzione sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiari quando non eccedono il 70% del volume preesistente.

ZONA B2

Comprende parti di territorio parzialmente edificato con riferimento alla densità delle costruzioni superiore al 10% di quelle edificabili.

Gli indici massimi inderogabili di fabbricabilità sono stabiliti come segue: Superficie coperta non dovrà superare i ^{40%} 2/5 della superficie totale del lotto; il volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a 4 mc./mq. ^{compiuto particolareggiato}

L'altezza massima sul piano di sistemazione dell'area non può superare i ml. 7.50.

La distanza dal confine di proprietà non deve essere inferiore a ml. 4.00. La distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a ml. 8.00.

Il distacco dal ciglio strad. non deve essere inferiore a ml. 3.00.

E' consentita, nei terreni in pendio la realizzazione del piano seminterrato con altezza massima, sul piano di sistemazione a monte, di ml. 7.50.

Per quanto concerne i lotti interclusi ineditati o ottenuti a seguito di demolizione, qualora esista l'urbanizzazione primaria e secondaria, è consentita l'edificazione con licenze dirette e con Ind. F. ^{non superiore a 3 (tre) mc/mq. -} ^{comunque}

Qualora si presenti il caso di sopraelevazione di case innalzatesi col solo piano terra, è consentita l'edificazione del piano I° in conformità alla tipologia prevalente del centro abitato.



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto del vecchio cimitero monumentale, è consentito il completamento fino ad una unità abitativa minima di mq. 110.00 utili, con le limitazioni sopra descritte.

Nel caso di fabbricati preesistenti con distacchi dai confini inferiori a ml. 4.00, la nuova costruzione è tenuta a rispettare il distacco dal confine di ml. 4.00 anche quando la somma dei distacchi dal confine comune sia inferiore a ml. 8.00. Chi si trovasse con un distacco inferiore, nel caso di nuove opere, comprese le sopraelevazioni, dovrà rispettare il distacco di ml. 4.00.



Art. 11 ZONA C

(Espansione Residenziale)

Comprende le parti del territorio destinate a nuove costruzioni



si residenziali, che risultino inedificati o nei quali la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzati richiesti per le zone B.

L'edificazione è regolata dalla presentazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata estesi a comparti minimi di 5.000 mq. o da piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Tali zone costituiscono le unità urbanistiche di espansione dell'abitato e sono destinate esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse collettivo e alle attività commerciali.

Secondo le disposizioni della normativa regionale viene assunto il parametro di 100 mc./ab. dei quali 70 mc. sono per la residenza, 20 mc. per servizi strettamente connessi con le residenze e 10 mc. per servizi pubblici.

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 fra i fabbricati secondo il D.P.G.R. 1.8.977 e successivi; si dovranno assicurare per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie nella misura di 12 mq/ab.

Tale quantità complessiva va ripartita di norma nel modo appresso indicato:

- | | |
|---|--------------|
| a) - Aree per l'istruzione | 4.00 mq./ab. |
| b) - Aree per attrezzature di interesse com. | 2.00 mq./ab. |
| c) - Aree per spazi pubblici attrezzati | 5.00 mq./ab. |
| d) - Aree per parcheggi in aggiunta alla superficie | |



cie a parcheggio prevista dall'art.18 della Legge n.765.)

1.00 mq/ab.

Indice di fabbricabilità territoriale

0.85 mc/mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria

1.75 mc/mq.
per case isolate

Indice di fabbricabilità fondiaria

2.00 mc/mq
per case a schiera

Numero max. dei piani

2

Altezza max.edifici

mt. 7.50

Distacchi minimi fra i fabbricati

mt. 8.00

Comparto minimo di lottizzazione

mq.5.000

Per la viabilità principale di collegamento fra le zone del medesimo abitato, le distanze da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere almeno pari a mt.8.00.

Lunghezza massima dei prospetti costituenti unico volume architettonico.

mt. 50.00

Superficie coperta del lotto

1/3

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree ricadenti nella zona C che a seguito di lottizzazioni adiacenti già approvate, risultino di superficie inferiore a quelle minime prescritte, potranno essere utilizzate mediante lottizzazione, fermo restando tutti gli altri limiti e vincoli.

ZONA C- 167-

ESPANSIONE RESIDENZIALE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Per tale zona vale interamente la normativa di cui alle

Art.12 ZONA D

Insedimenti produttivi. Sarà regolamentato con appositi piani particolareggiati *o piani di lotizzazione convenzionati*

Art.13 ZONA E

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) - 0.03 mc/mq. per le residenze;
- b) - 0.10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura

non possono essere localizzati in altre zone omogenee; Tali indici *può essere raggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale e le relative opere dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a mt. 500 dal perimetro urbano*

- c) - 0.20 per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche (Stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse)
- d) - 1.00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

L'indice delle opere di cui al punto C può ^{essere} elevato a mc. 0.50/mq. previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale e non potranno essere ubicate a una distanza inferiore ai 500 metri dal perimetro del centro urbano.

Art.14 ZONA E1 BOSCHIVA

Comprende le zone a vocazione forestale di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico interessate da attività agricole dirette o connesse con la pastorizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria 0.001 mc/mq.

Altezze mt. 5.00 (Salvo costruzioni particolari, silos, Serbatoi idrici ecc.)

E' ammessa ~~deroga per l'adeguamento~~ e la ristrutturazione di edifici esistenti con incremento per soli edifici destinati all'agricoltura o pastorizia, ^{pari del} 30% rispetto a quello esistente, *da applicarsi una sola volta nello stesso edificio*

E' ammessa la deroga ~~sulla destinazione d'uso~~ per attrezzature ^{pubbliche o} di pubblico interesse a carattere ricreativo.

Art. 15 ZONA F

Zona turistica verrà regolamentata con apposito Piano Particolareggiato. Il parametro rimane fissato in 60 mc/abitante di cui 50 mc per residenza 10 mc per servizi pubblici indice fondiario massimo è di 0.75 m³/mq.

Art. 16 ZONA H

Ai sensi del R.D. 27/07/934 N.383 e Legge 17 Ottobre 1967 N.983 sono comprese le aree in una fascia di metri 50 di raggio dal cimitero, in cui non è consentita alcuna volumetria.

ZONA H1 (ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE)

Rientrano nelle zone vincolate le aree del territorio comunale "non edificandi" ai sensi della Legge 1.06.939 N.1089 (tutela delle zone di interesse artistico e storico).

ZONA H2 (FASCIA DI RISPETTO STRADALE)

E' costituita dalle aree interessate dalle previsioni del P.di F. relative alla viabilità e ai servizi annessi.

Sono consentite soltanto opere necessarie alla manutenzione, alla ristrutturazione, all'adeguamento per l'uso stradale.



ZONA H3

Comprende le parti del territorio interessate dal raggio di influenza di mt.50 intorno ad infrastrutture pubbliche (Mattatoi) e mt.100 per il depuratore.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per tali zone è di 0.001 mc/mq.

Nelle zone soggette ai disposti dell'art.338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27/7/934N.1265 Legge 17/10/937 N.982 è vietato costruire fabbricati destinati a residenza permanente. Potranno essere ammessi edifici o servizi destinati alla agricoltura.

Art.17

ZONE S

ZONA S1

Sono consentite costruzioni con la specifica destinazione per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo, scuole elementari oppure altre con specifica destinazione indicata dal P.R.G. si rimanda alla normativa prevista dalla Legge vigente.

ZONA S2

Sono consentite costruzioni esclusivamente di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre di interesse generale, con specifica destinazione indicata nel P.R.G.

ZONA S3

Aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti.

ZONA S4

Aree destinate a spazi pubblici.



I volumi realizzabili nelle zone S1, S2, S3, sono pari al 10% dei volumi ammissibili per le singole zone omogenee. Tale percentuale è irrinunciabile da parte dell'Amm.ne Comunale, non potranno pertanto essere assegnati ai privati tali volumi, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze pubbliche. Possono essere invece utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota riservata ai servizi connessi con la residenza 20%, cui i privati espressamente rinuncino.

Inoltre i volumi pubblici possono essere incrementati con la procedura della deroga prevista dall'Art.16 della Legge 6.8.1967 n.765, senza pregiudizio per la quota di volumi spettanti ai privati, e sempre nel rispetto degli indici massimi inderogabili.

Sono da intendersi servizi strettamente connessi con la funzione residenziale;

- Studi professionali e laboratori artigiani ammissibili in zona residenziale;
- Locali per cantine, garages, vani scala condominiali, centrali termiche e simili;
- Negozi e centri commerciali, bar ristoranti e simili;
- Servizi sociali e culturali;

Sono invece definiti servizi pubblici, quegli edifici, impianti o attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amm.ne Comunale o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione, acquisizione o esproprio, e più specificatamente:

- S1 : Asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- S2 :

tive e per pubblici servizi (Uffici PT, Protezione Civile ecc.)

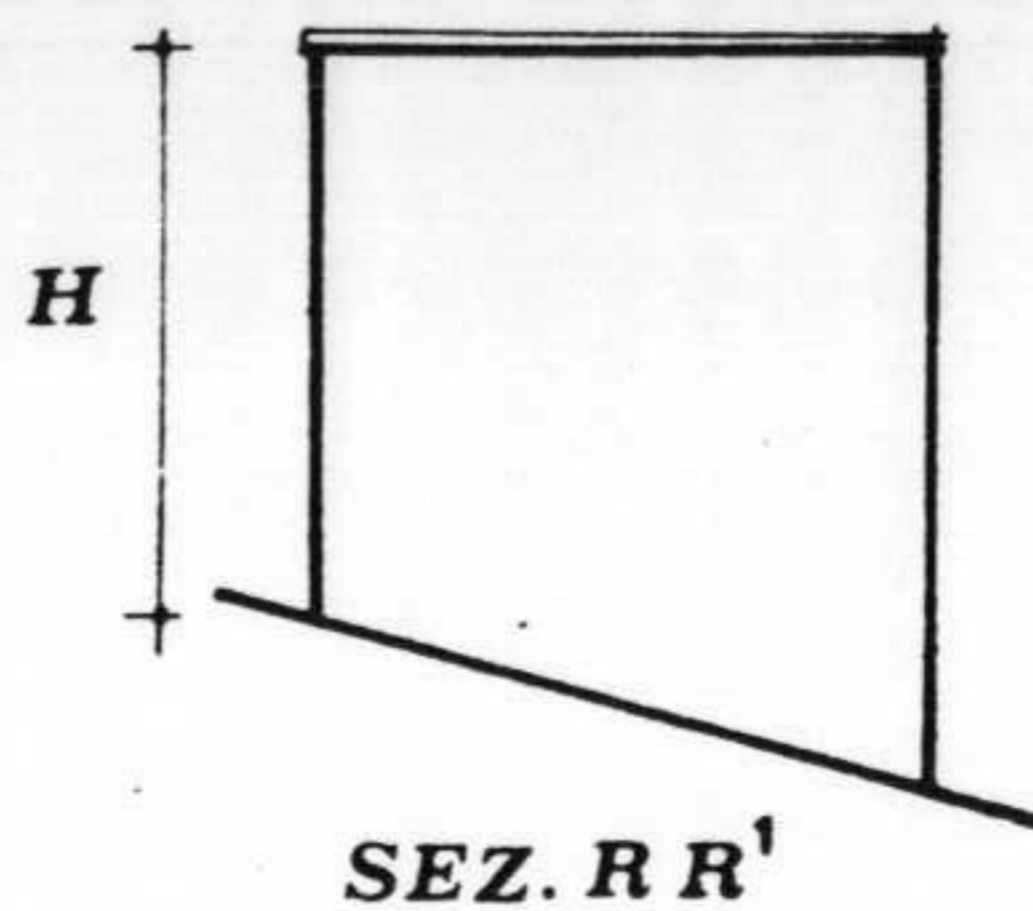
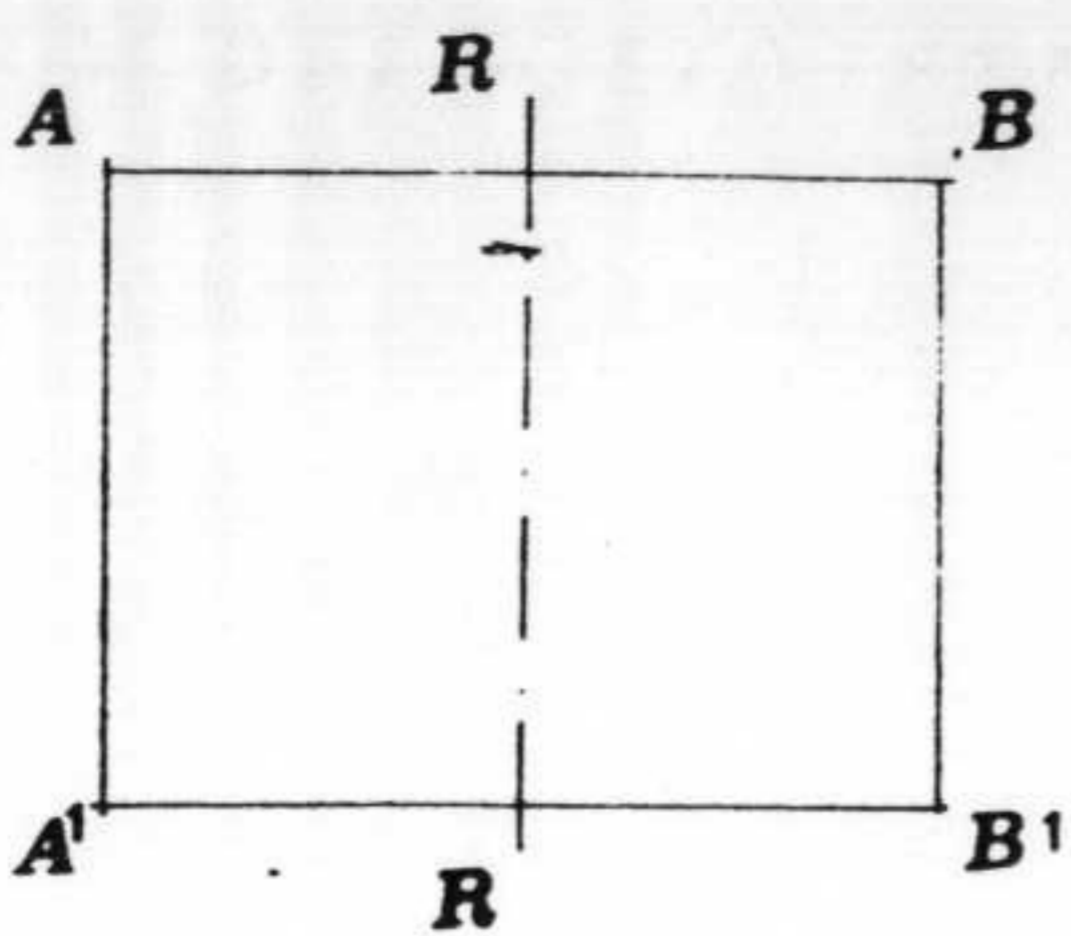
-S3 : attrezzature ed impianti pubblici effettivamente utilizzabili per lo sport, il gioco ecc.)

(Art.3 D.M. 1444/78; Circ. Ass. Enti Locali Finanze ed Urbanistica del 20.3.1978, N.2A).

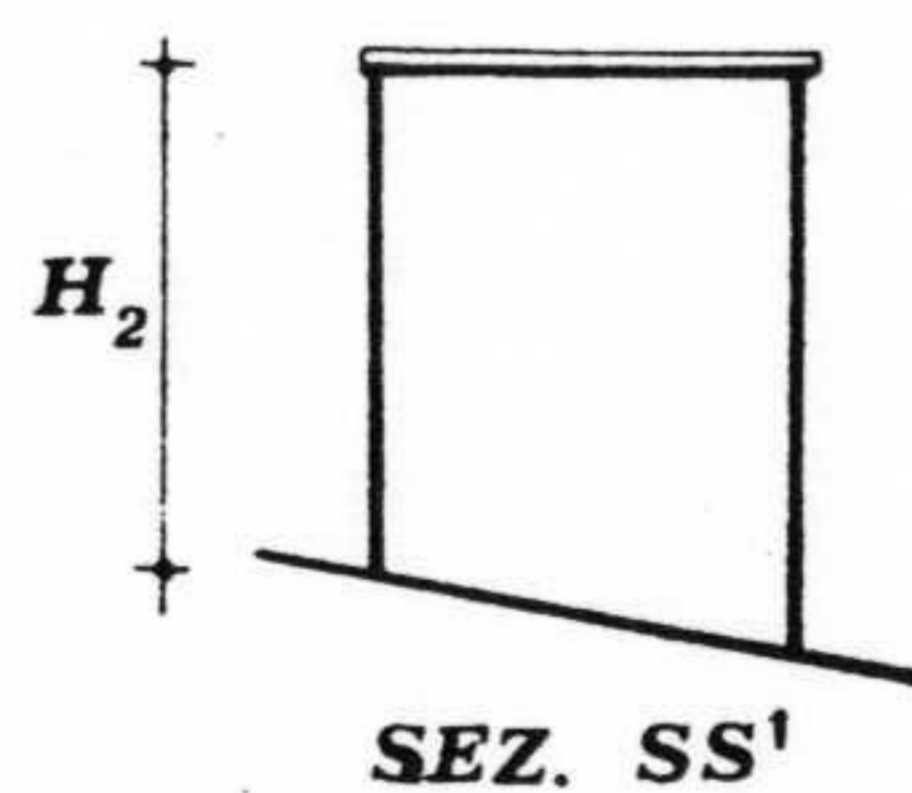
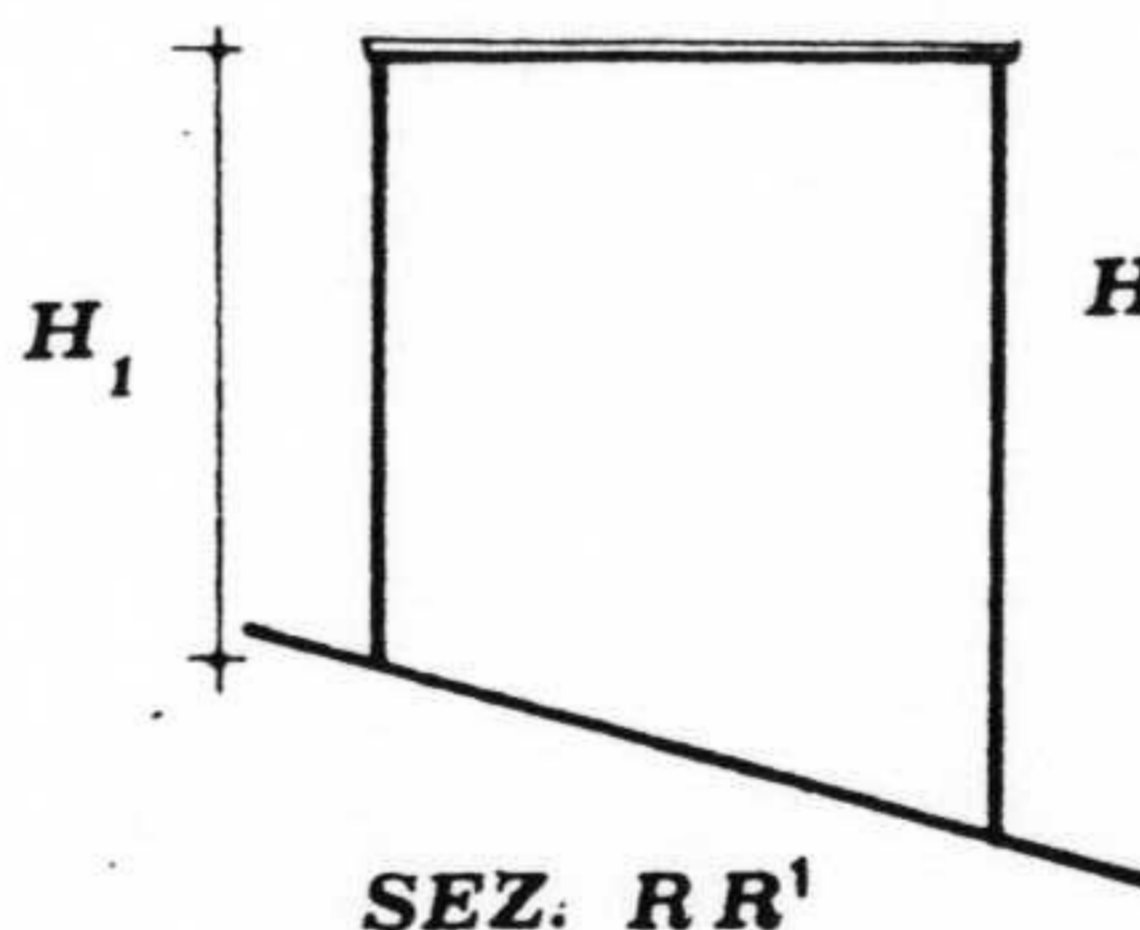
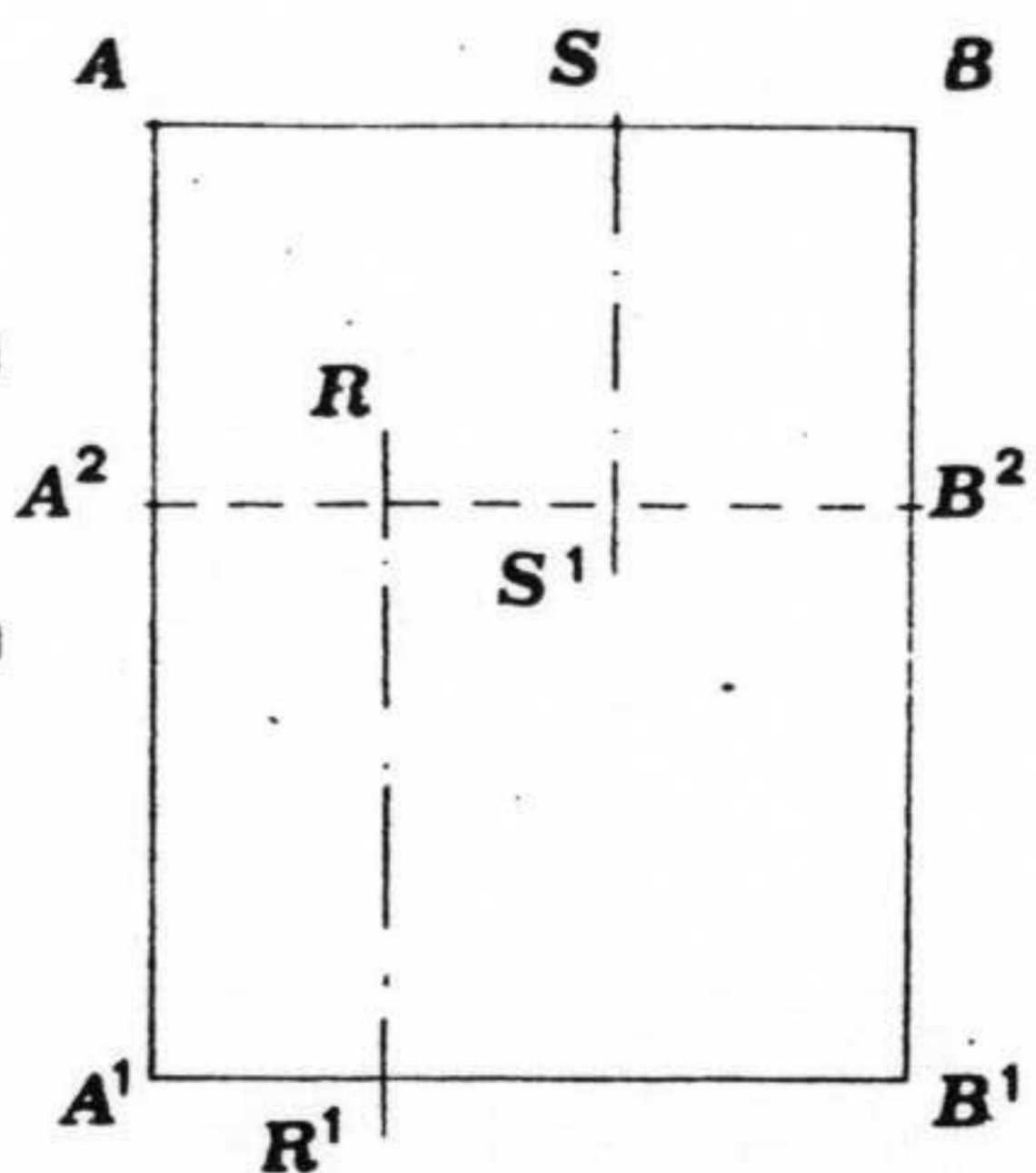
Tutti gli edifici pubblici e di uso pubblico dovranno essere conformi al D.P.R. 27/5/978, N.384 (Regolamento di attuazione dell'Art.27 della L.30.3.971, N.118 a favore dei mutilati e invalidi civili in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici).



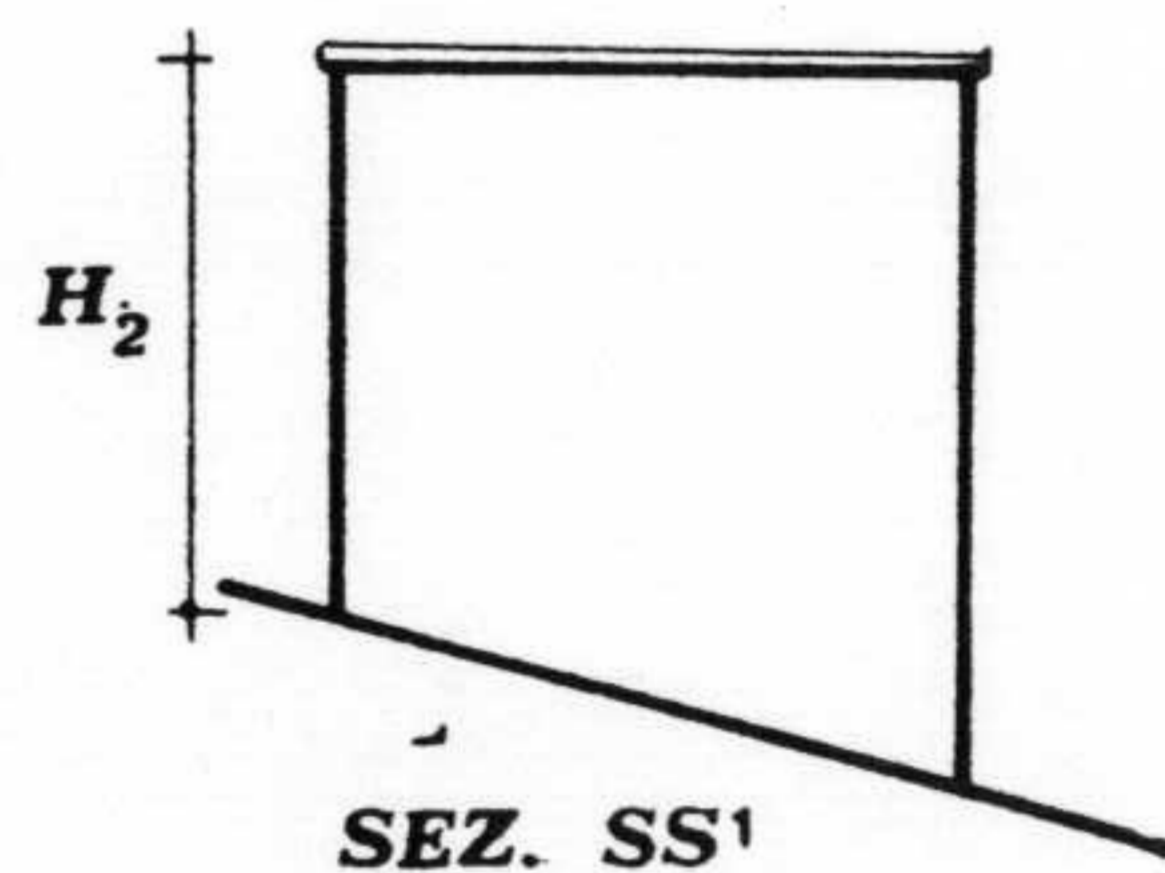
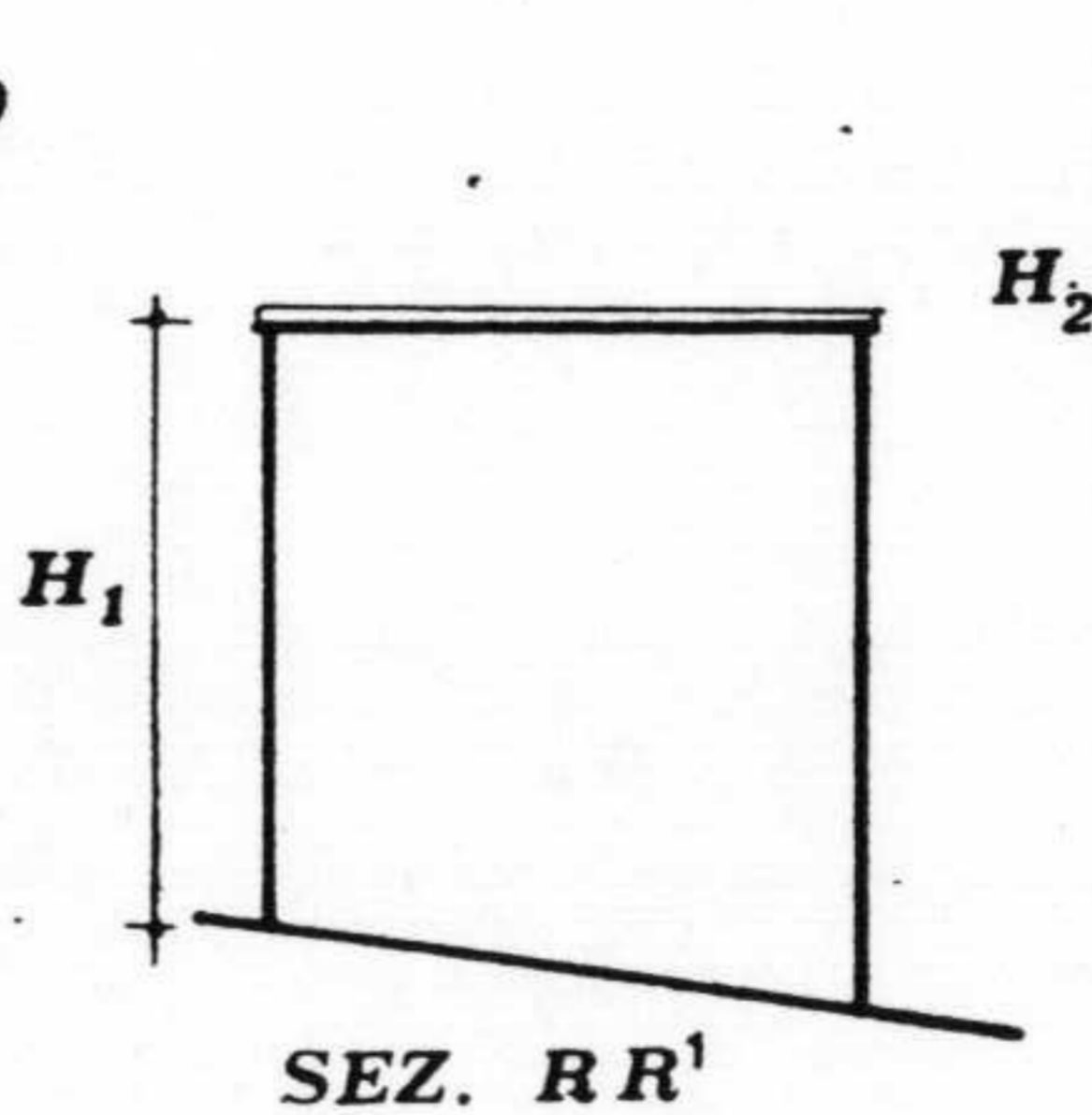
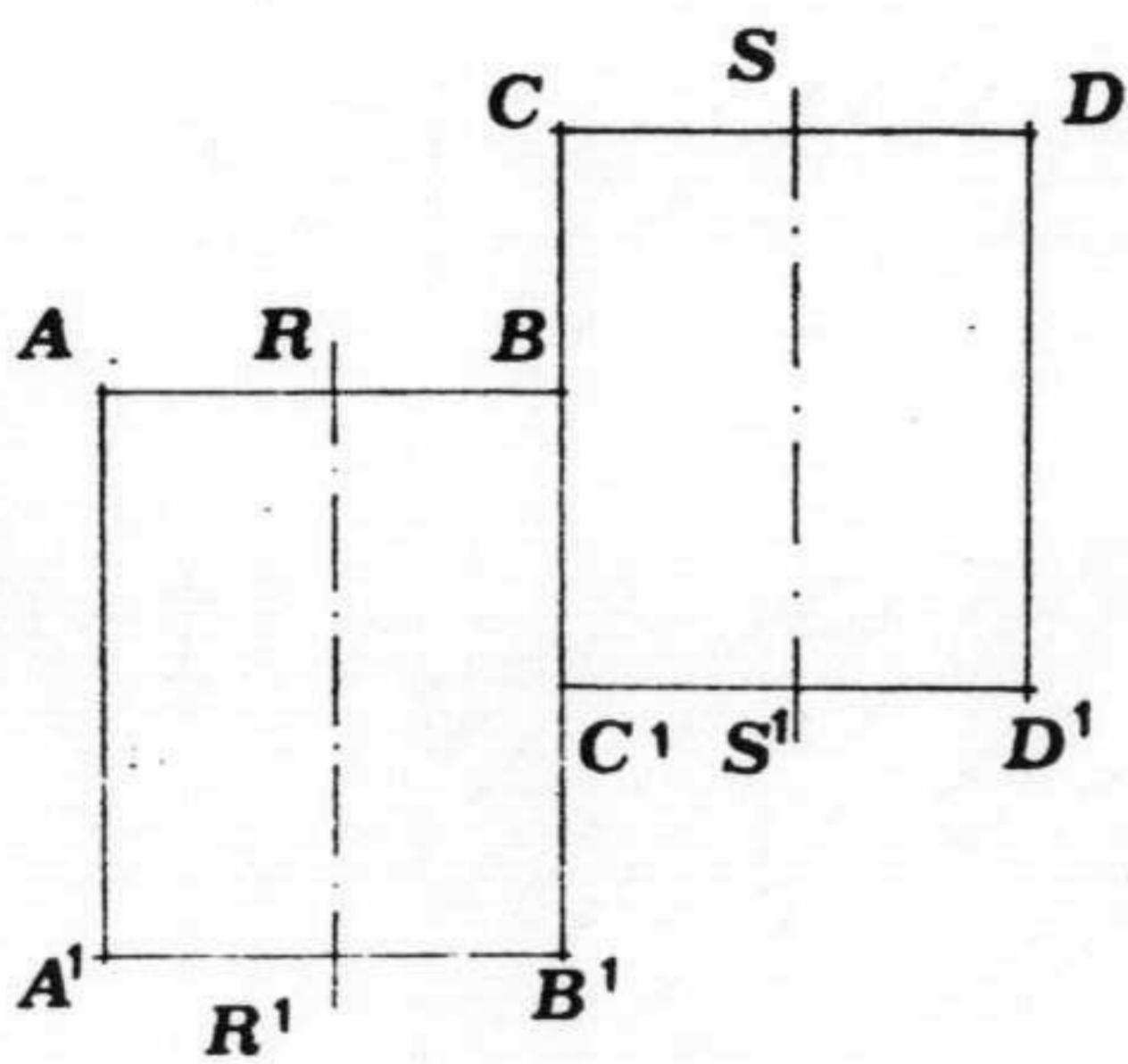
1) $AA' < 12\text{ m}$



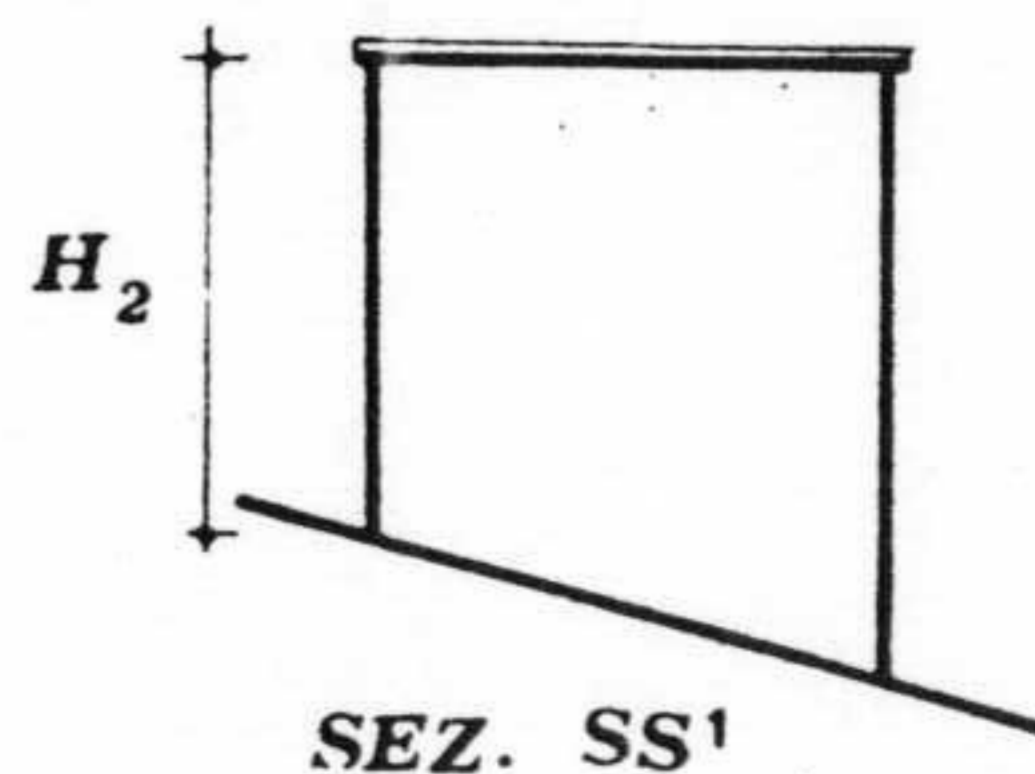
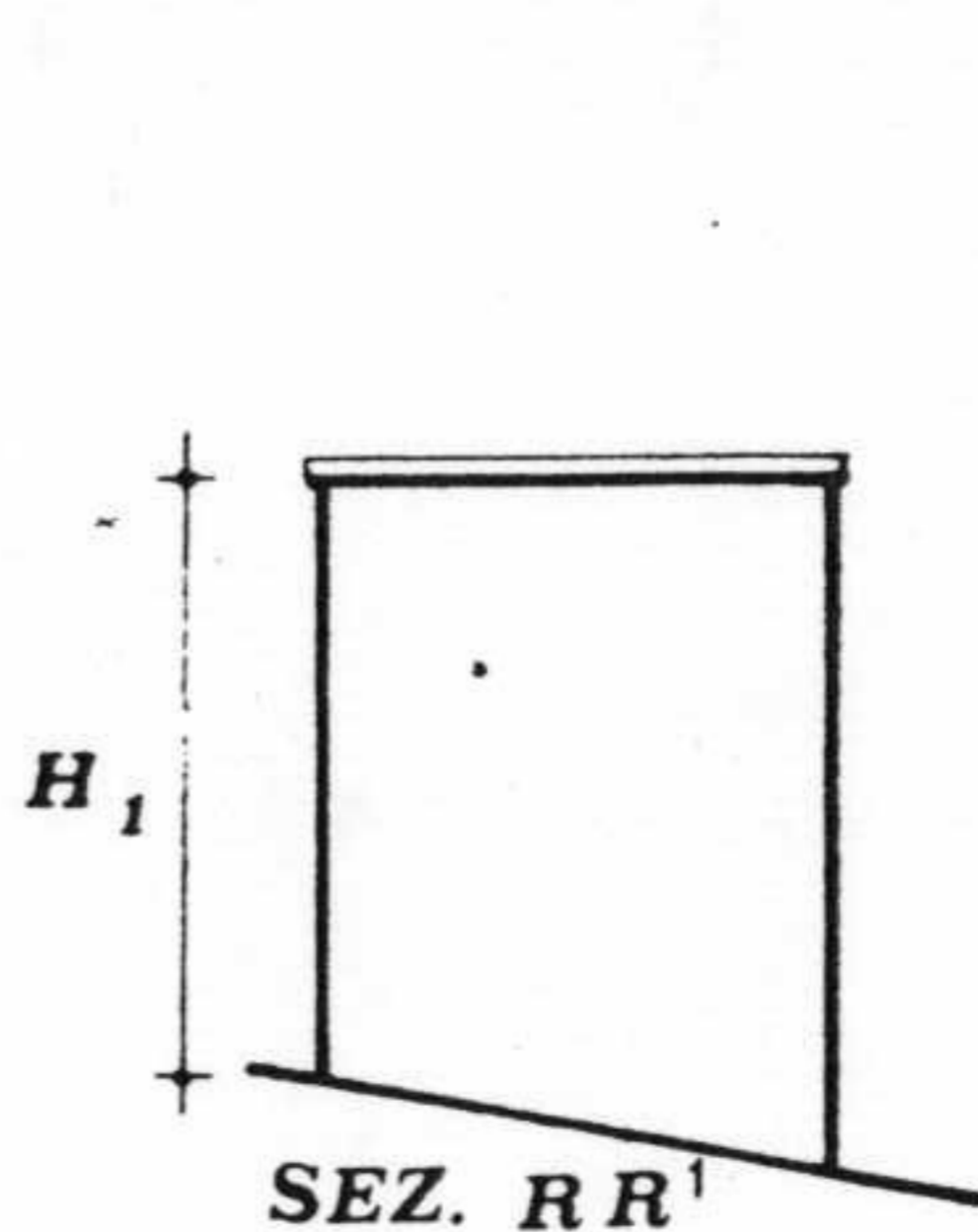
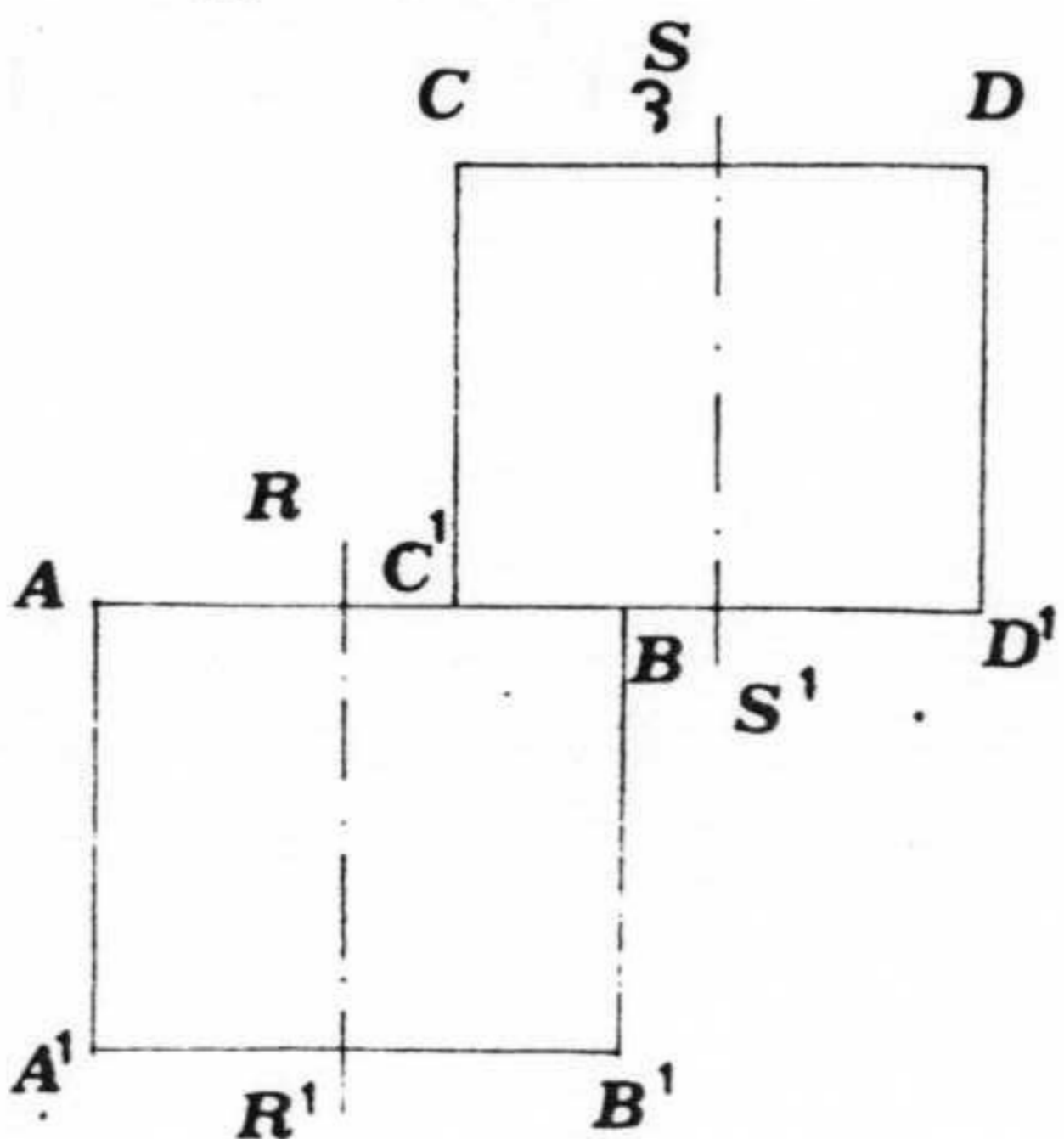
2) $AA' > 12\text{ m}$
 $A'A^2 = 12\text{ m}$

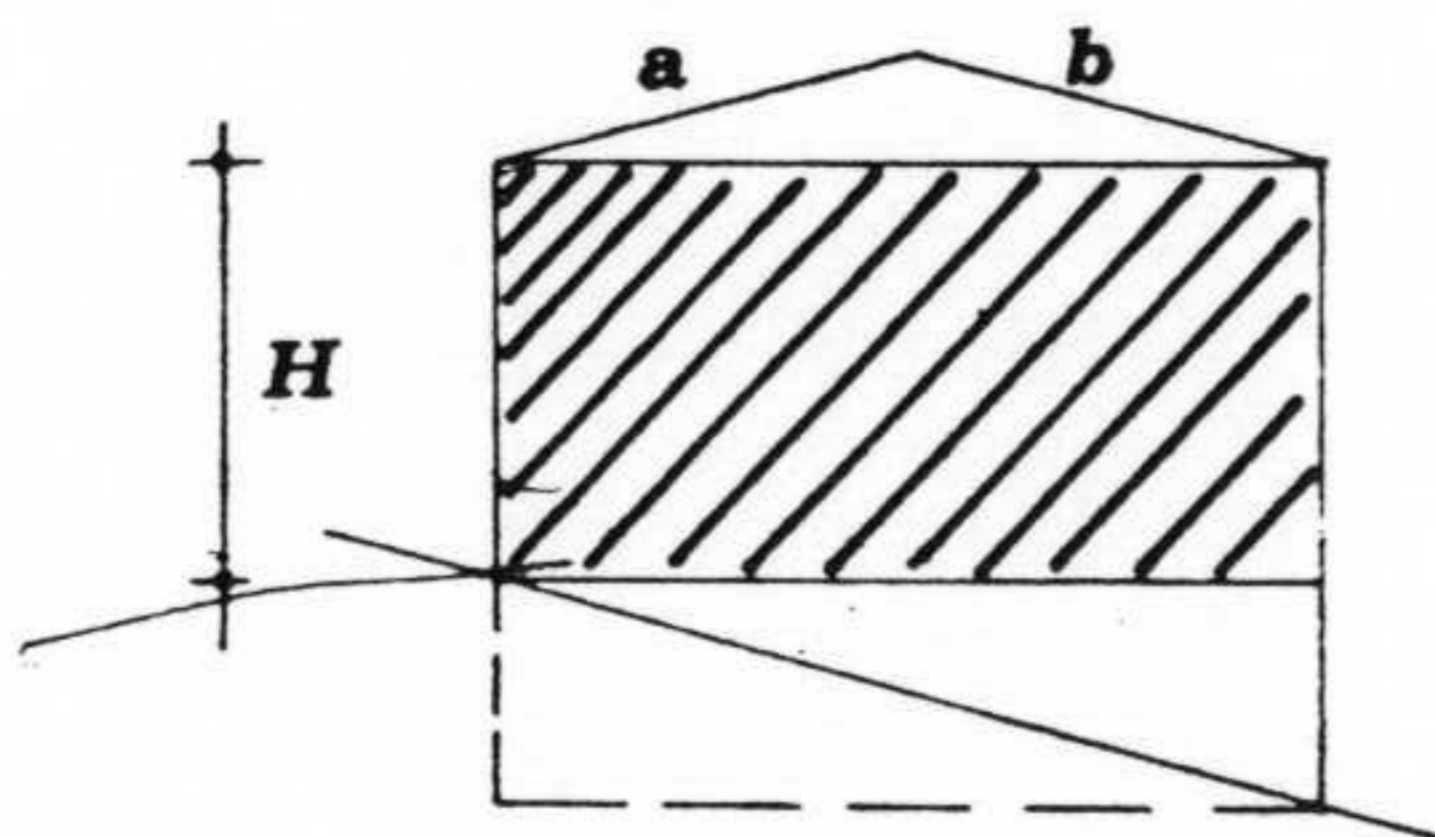


3) corpi sfalsati

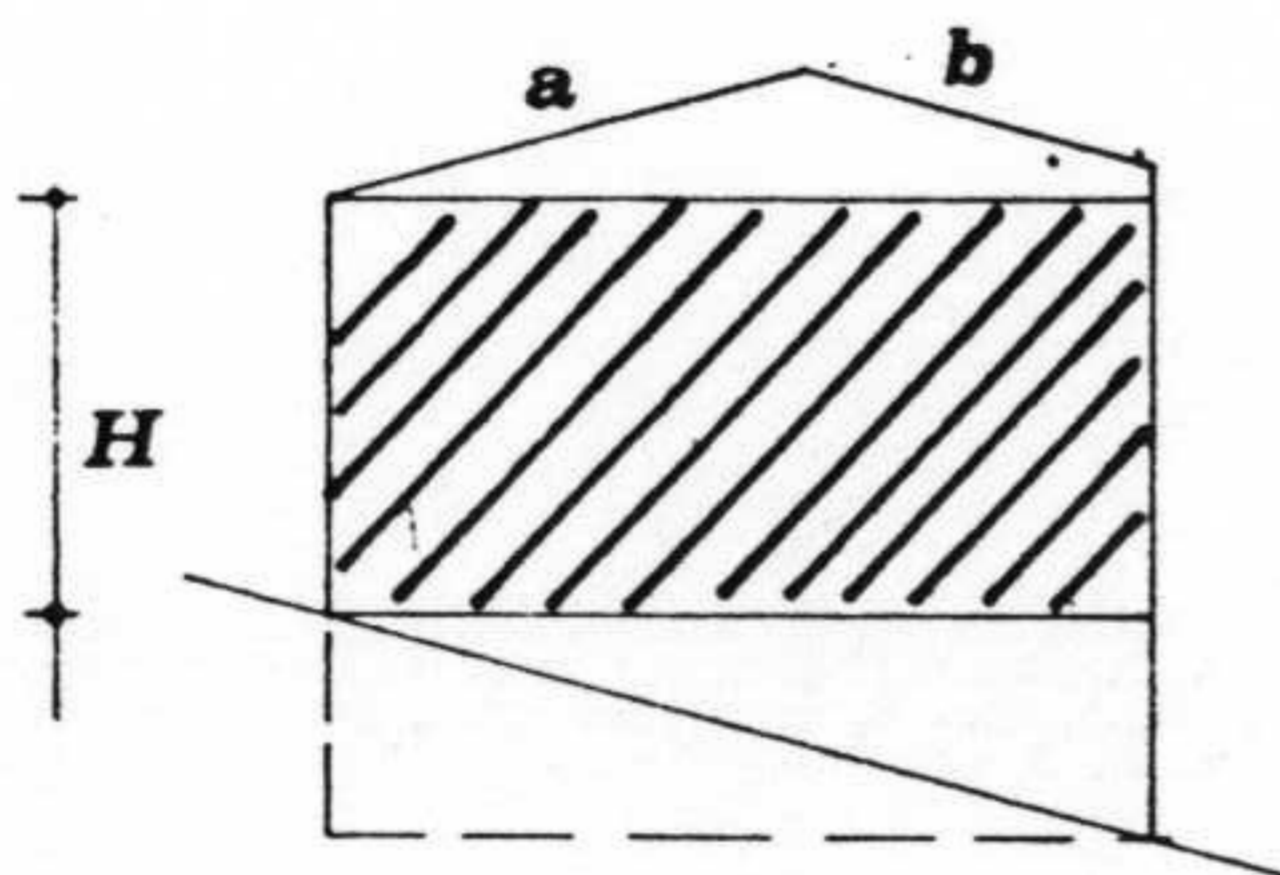


4) corpi sfalsati

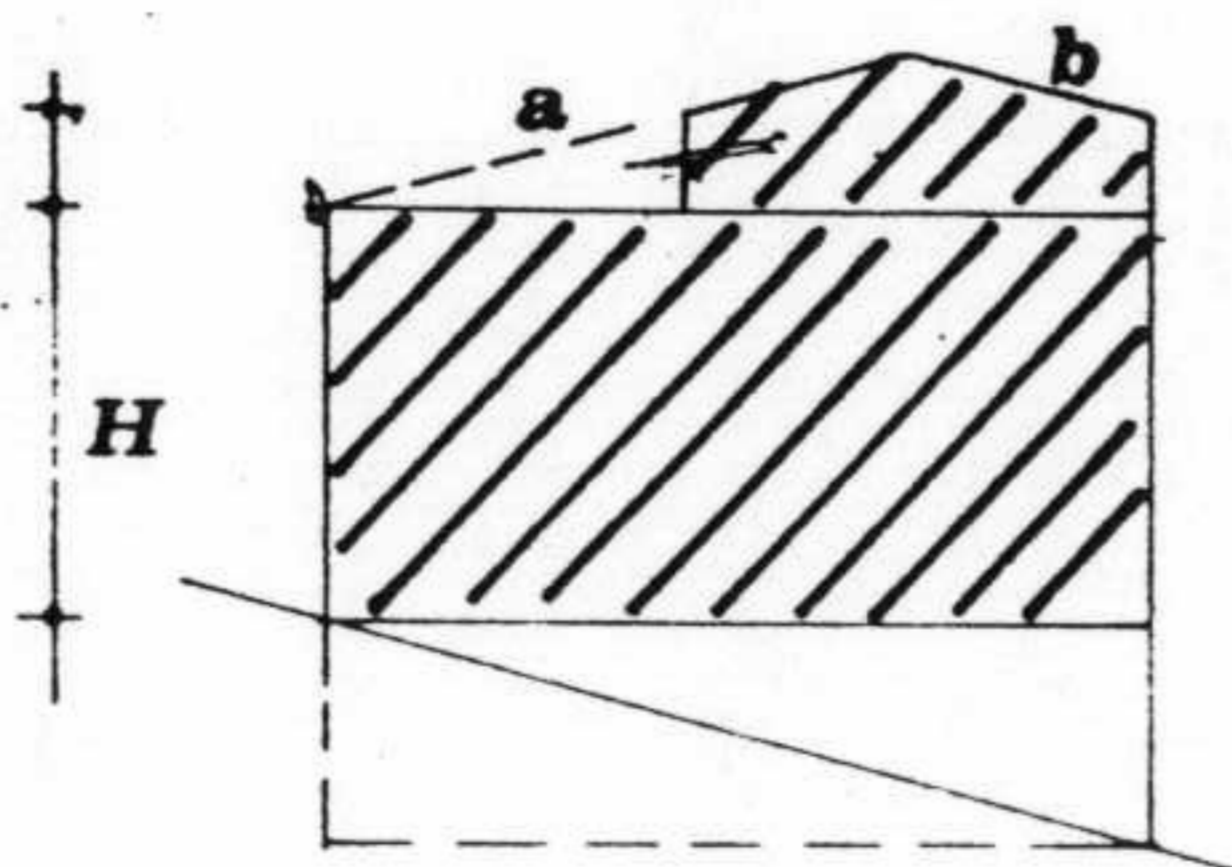




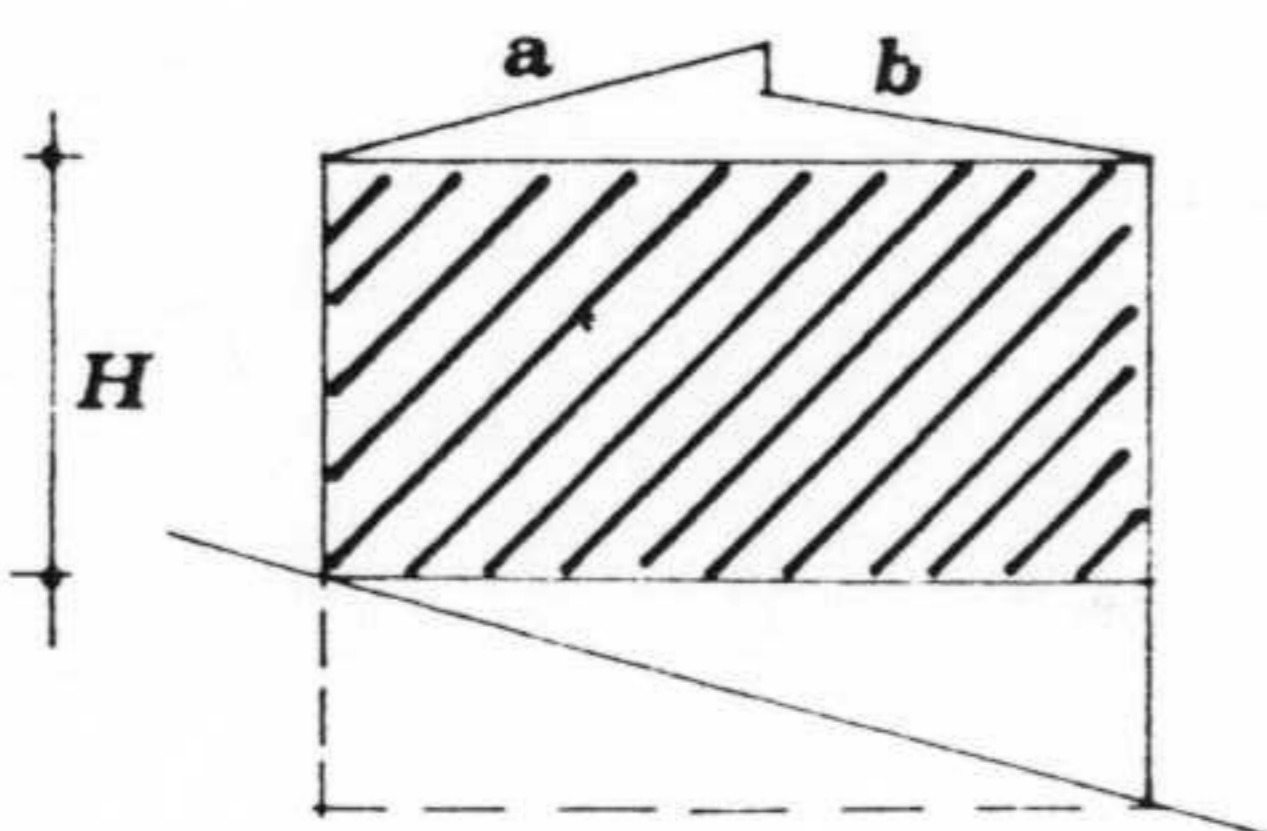
5) Pendenza < 35%
 $a = b$



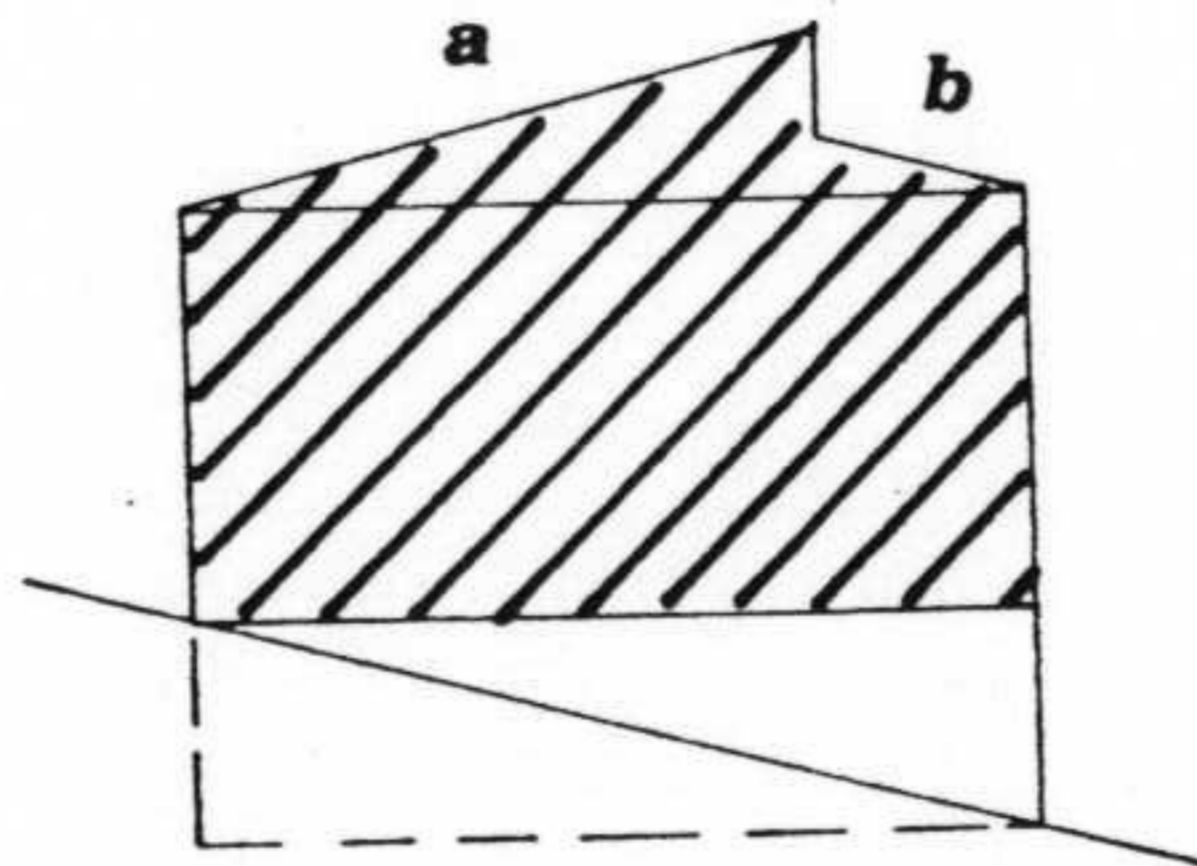
6) " " " " " < 35%
 $a \neq b; (a - b) < 1/5 a$



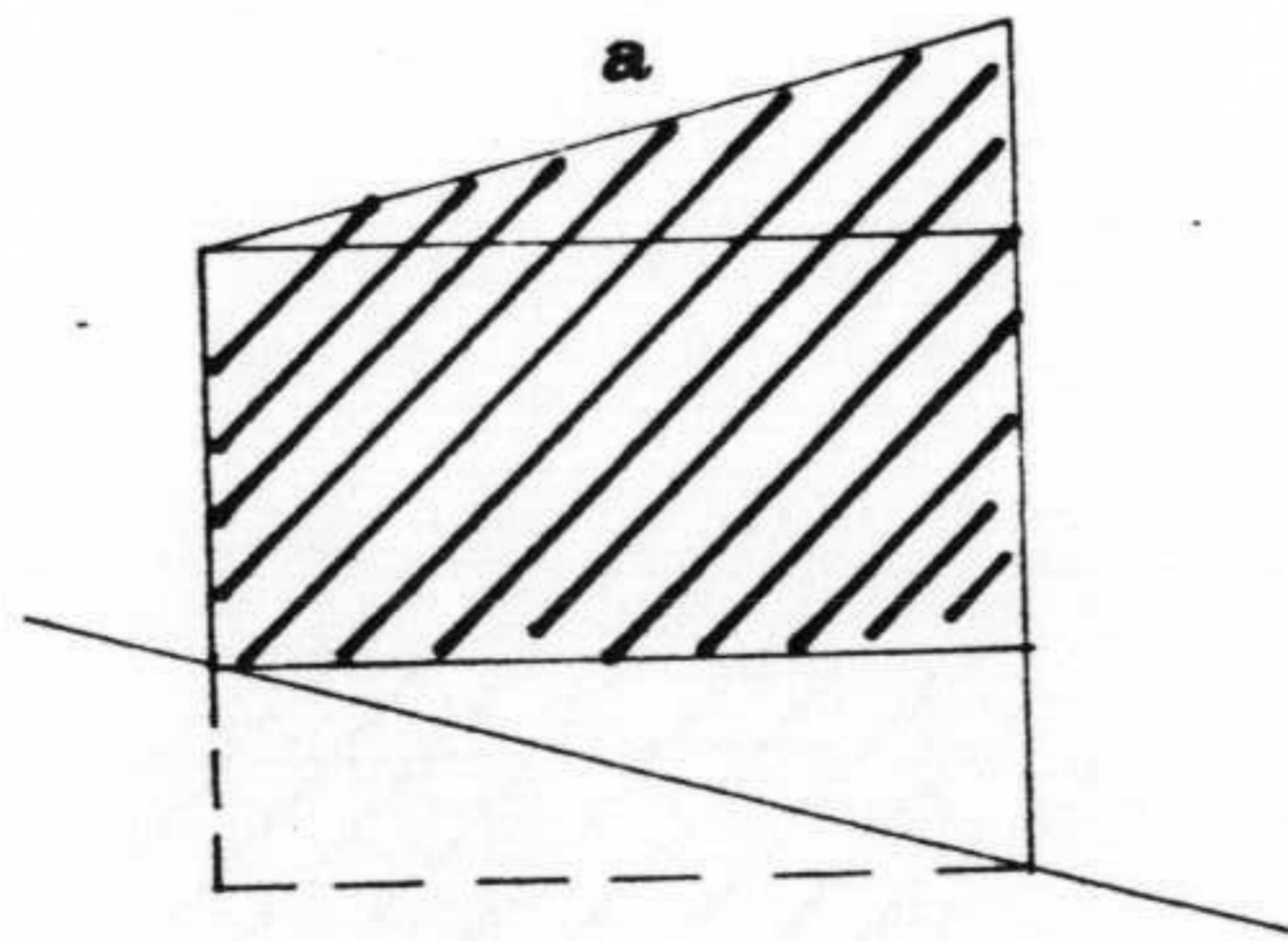
7) " " " " " < 35%
 $a \neq b; (a - b) < 1/5 a$



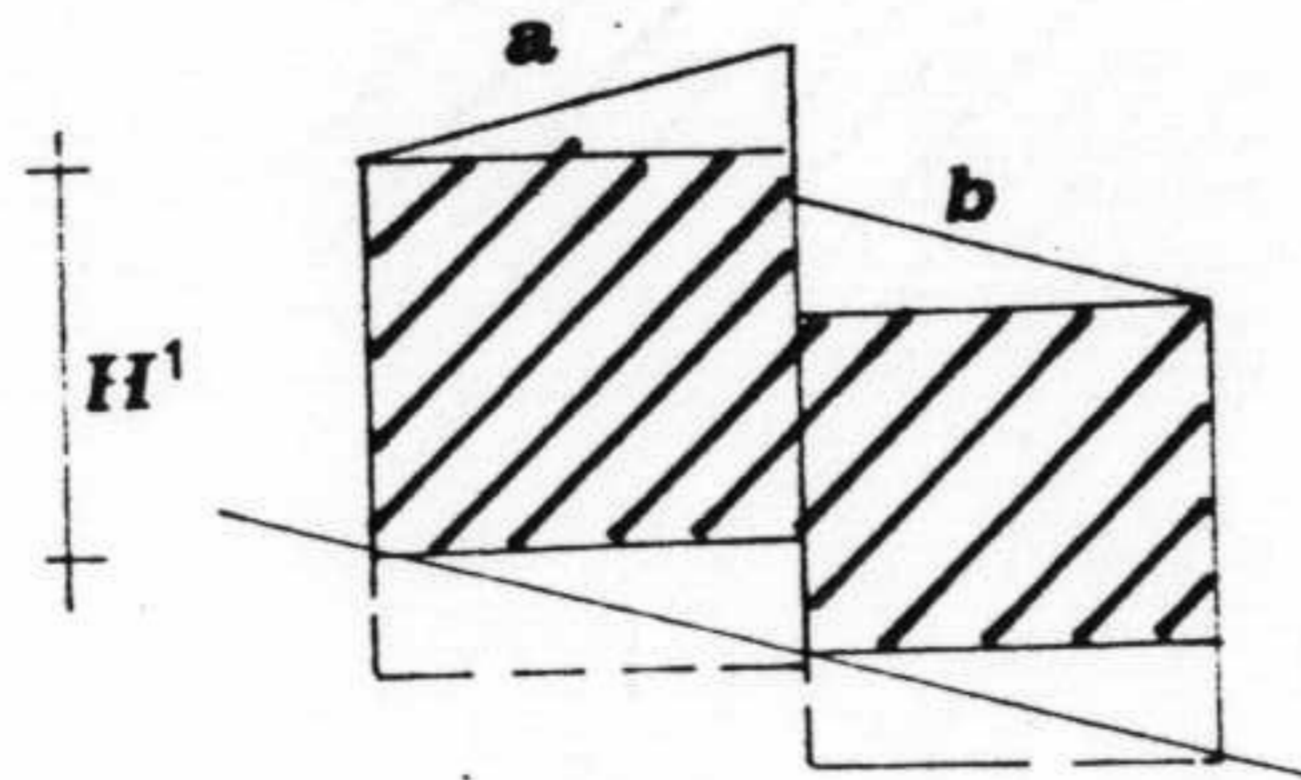
8) " " " " " < 35%
 $a = b;$
 $a \neq b; (a - b) < 1/5 a$



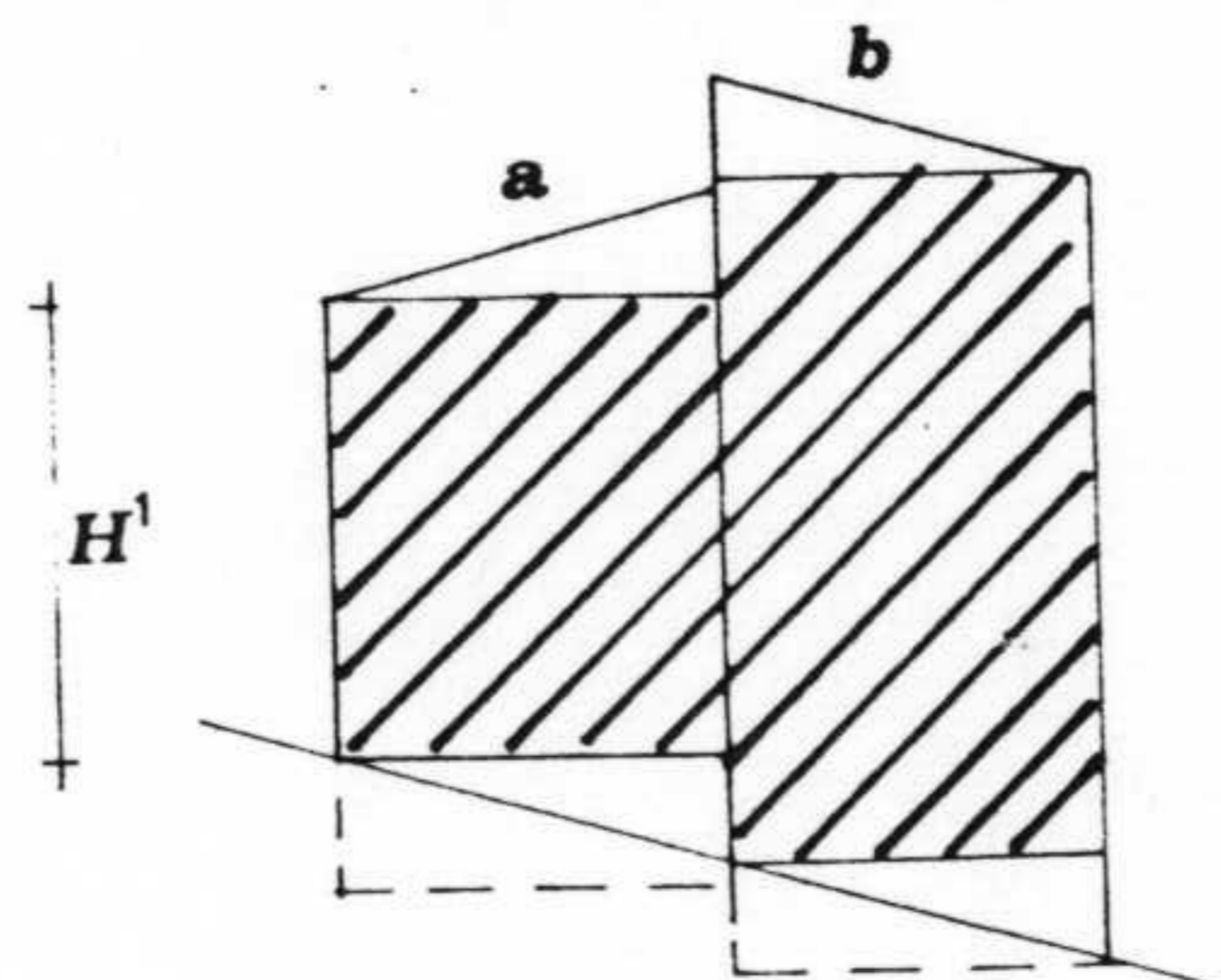
9) Pendenza 35%
 $a \neq b; (a-b) > 1/5a$



10) " " " " "
 $a \neq b; b=0$

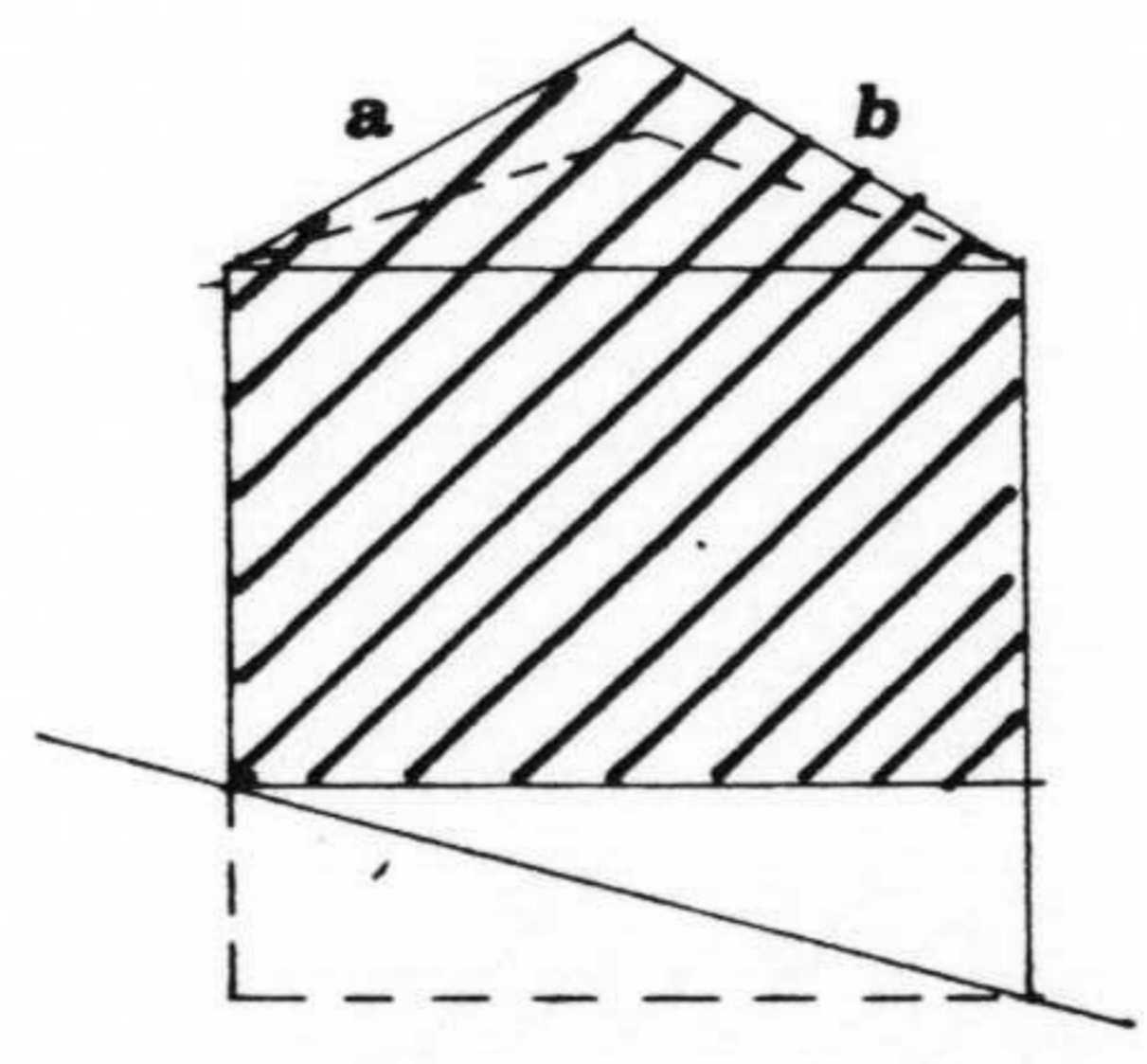


$H^2(1)$ " " " " "
Corpi falsati
 $a \neq b; a=b$

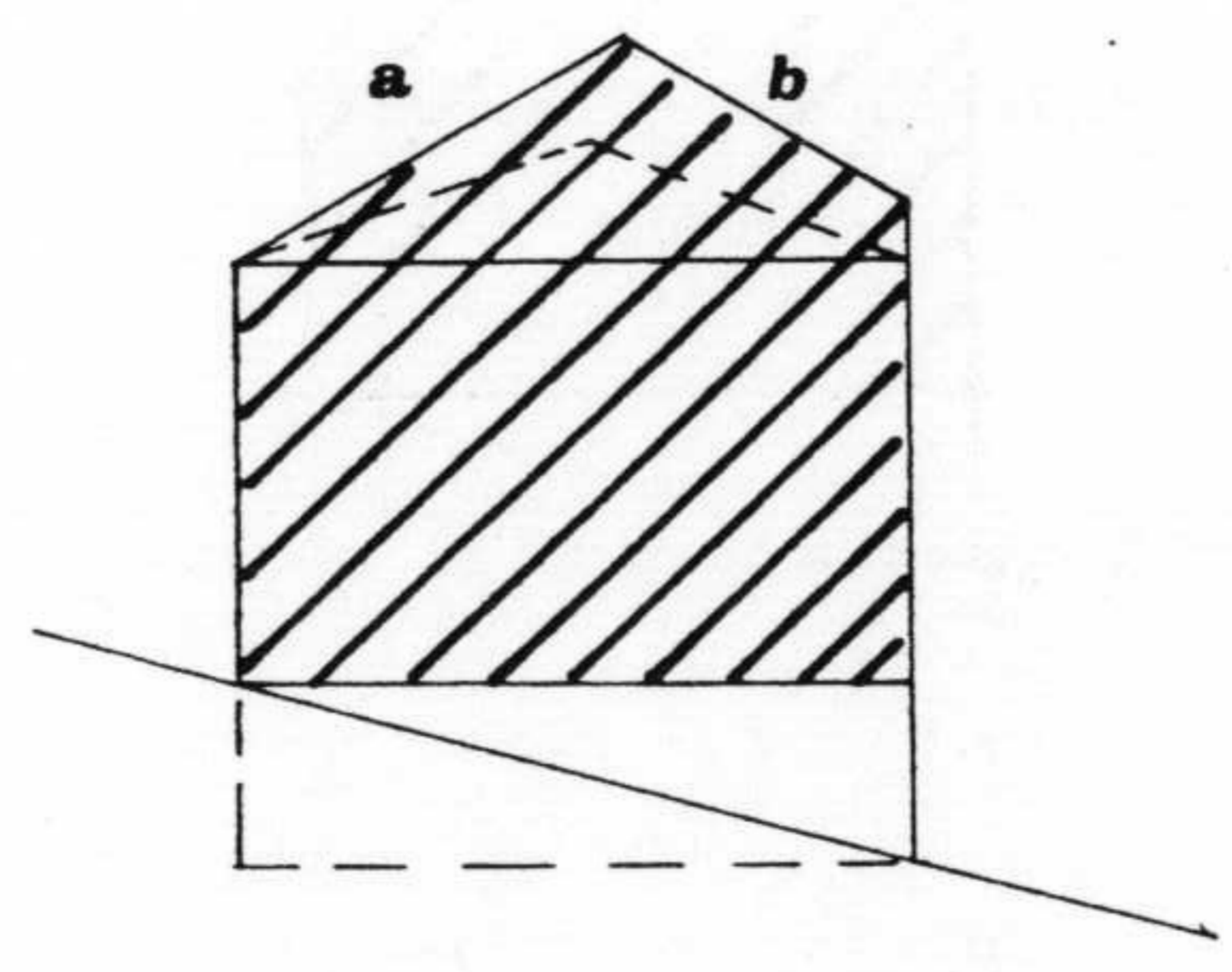


$H^2(2)$ " " " " "
 " " " " "
 $a=b; a \neq b$

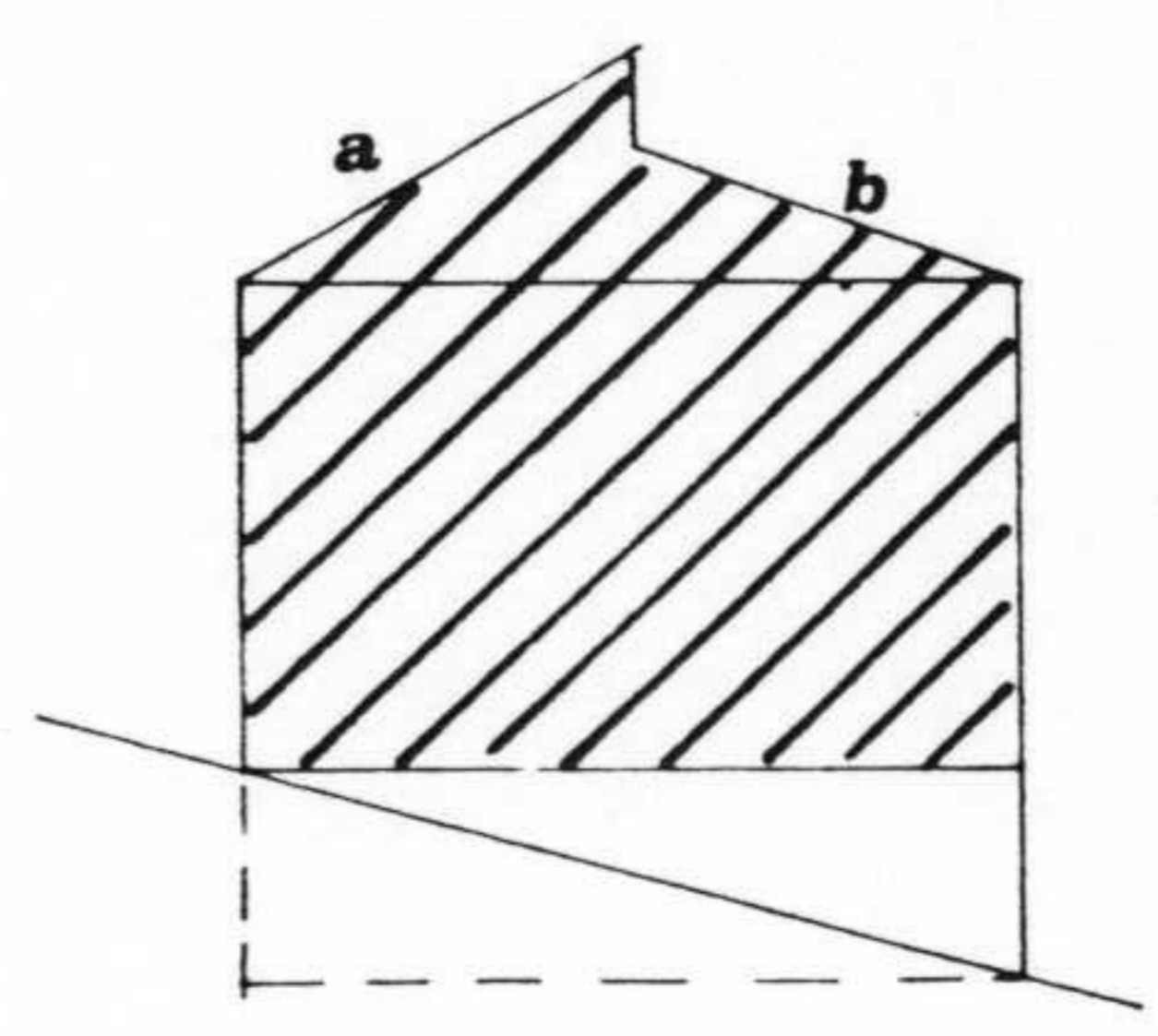
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



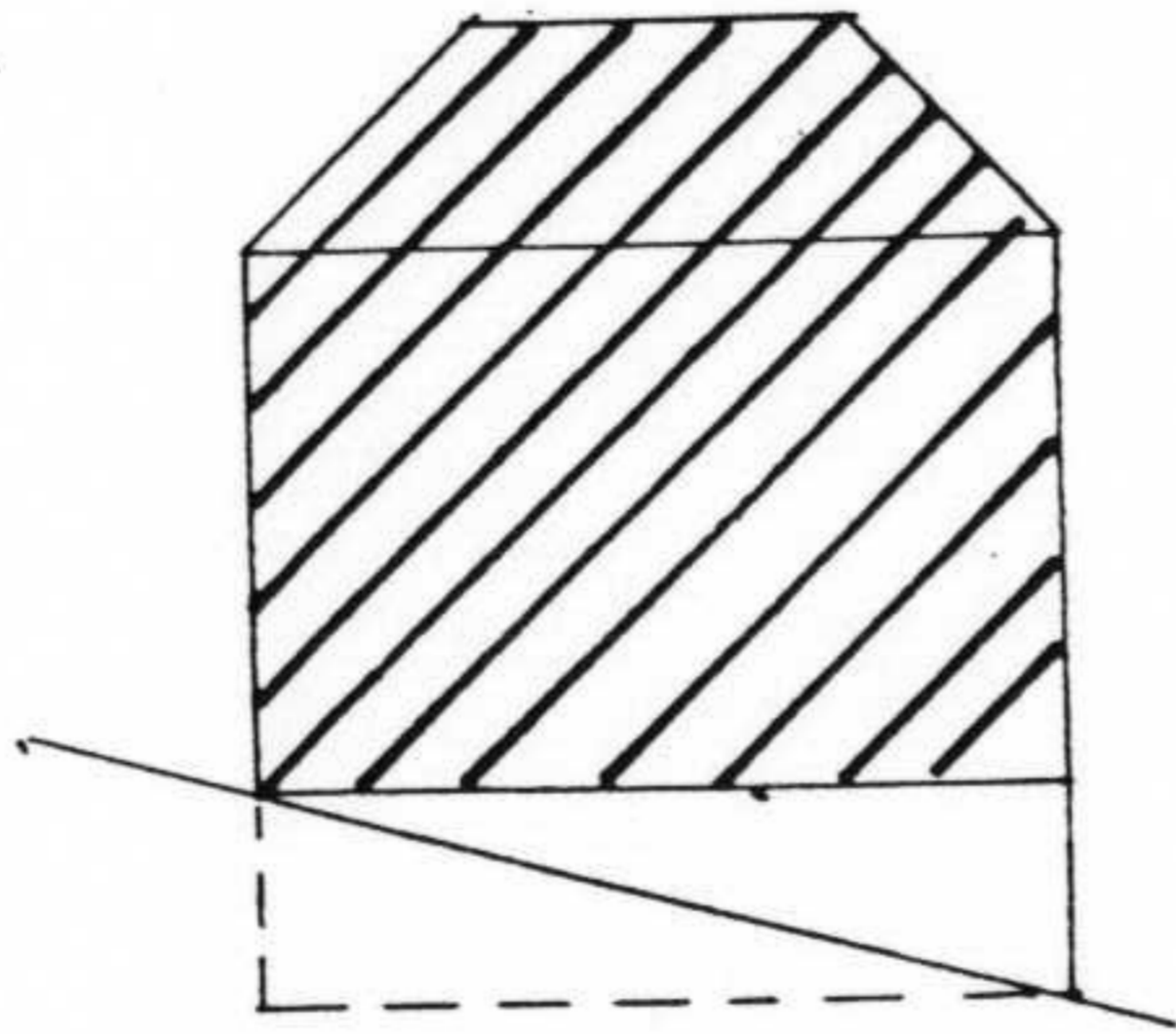
13) **Pendenza > 35 %**
a = b



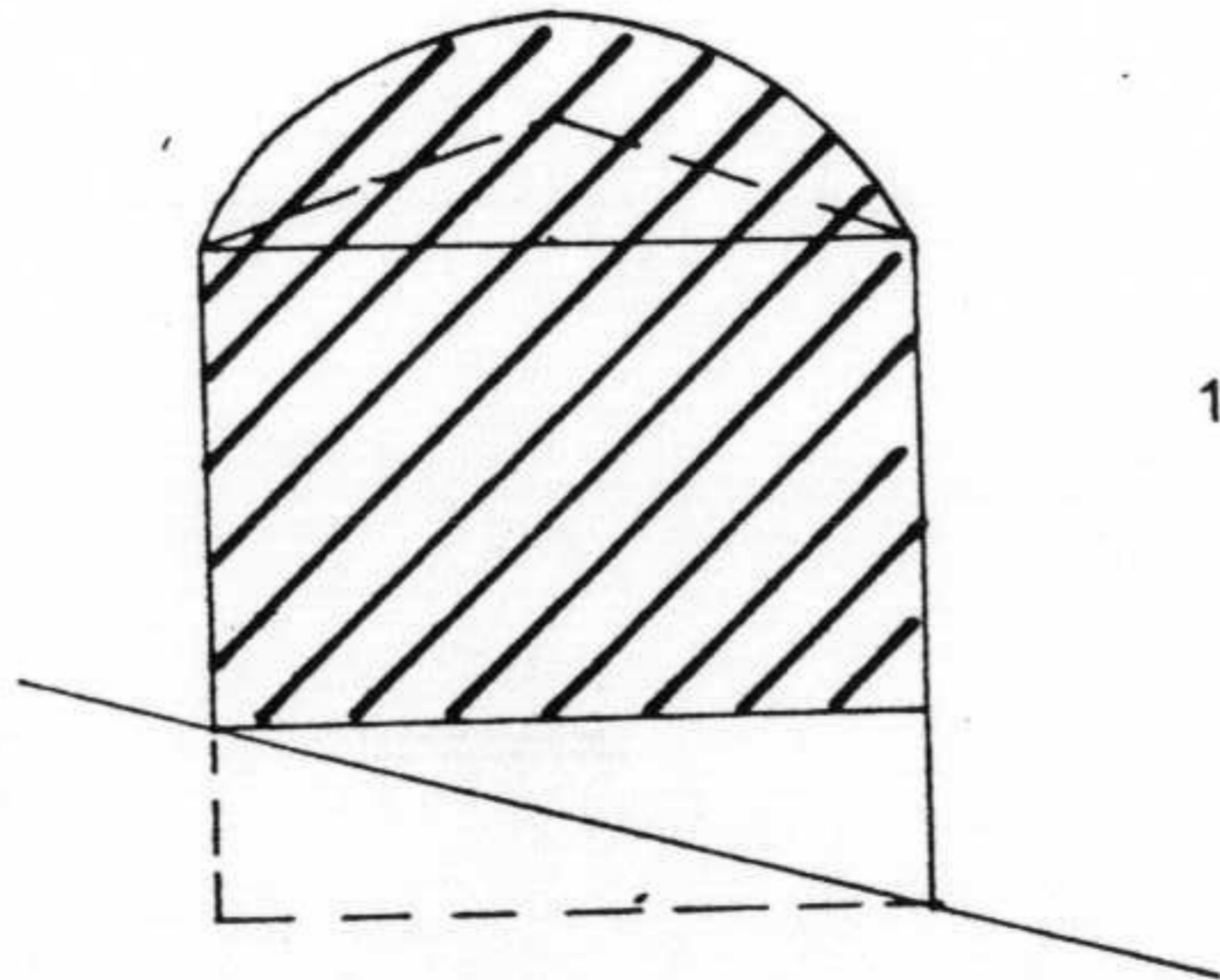
14) " " " " " "
a > b



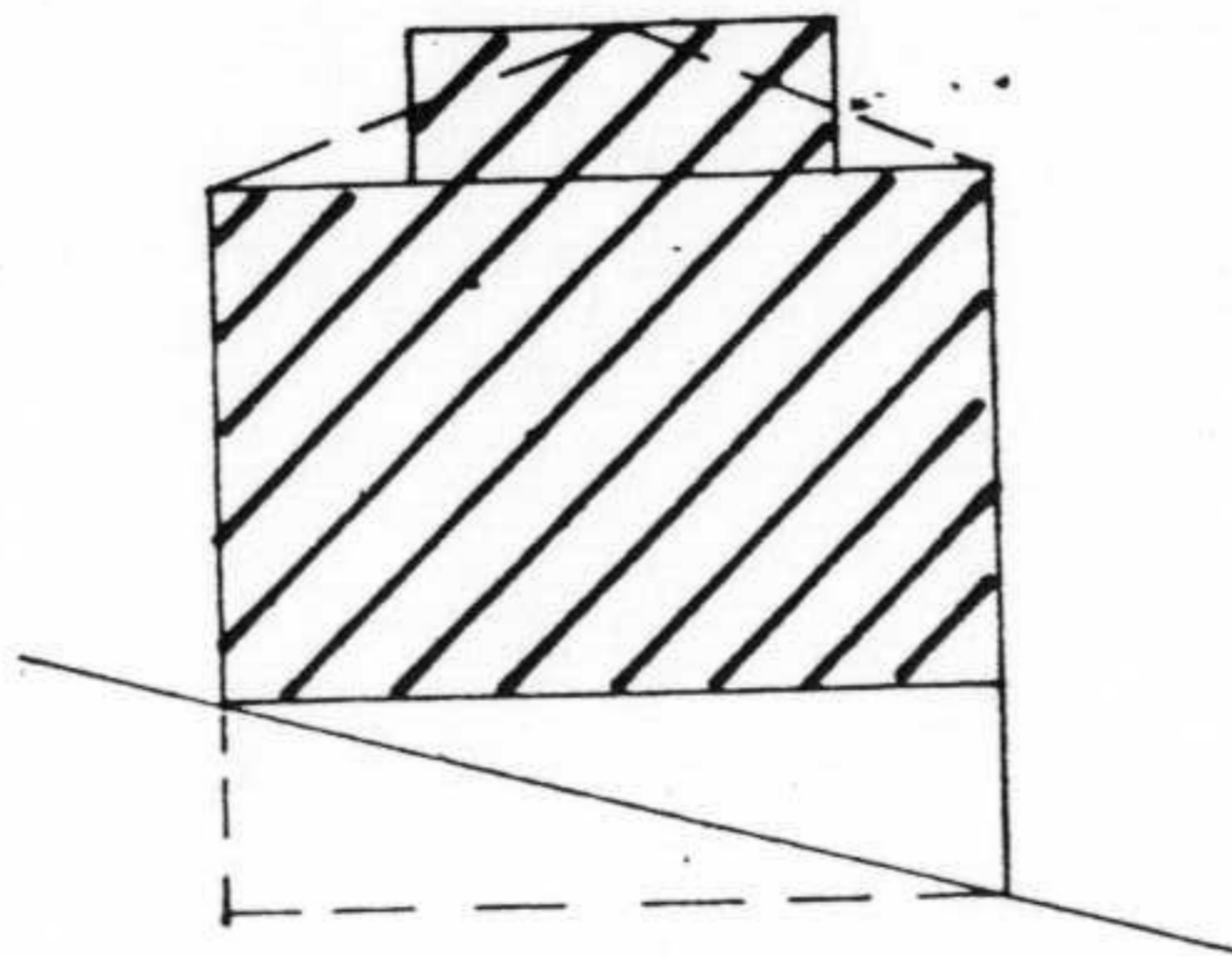
15) " " " " " "
a = b; a > b



16) **Pendenza > 35 %**



17) **Cupola**



18) **Attica**