

COMUNE DI URI

NORME DI ATTUAZIONE

VARIATO 2009

ARTICOLO 1 CONTENUTO DELLE NORME

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio in zone omogenee per le quali le presenti Norme di attuazione stabiliscono le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, gli indici e i parametri urbanistici.

ARTICOLO 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'Articolo 3 del Decreto dell'Assessore Regionale all'urbanistica del 20/12/83 n. 2266 /U sono :

1. Zone A centro storico – artistico o di particolare pregio ambientale

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Zone B completamento residenziale

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

3. Zone C espansione residenziale

Le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B

4. Zone D industriali, artigianali e commerciali

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

5. Zone E agricole

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

6. Zone G servizi generali

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed università, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

7. Zone H salvaguardia

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

8. Zone S spazi pubblici:

- S1 Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- S2 Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, etc.) ed altre;
- S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- S4 Aree per parcheggi pubblici;

ARTICOLO 3 DESTINAZIONI D'USO

Per ogni zona sono definite nel PUC una o più destinazioni d'uso specifiche d'attuazione con le relative norme tecniche

1. a) Residenziali

a1) residenza abitativa

a2) residenza legata alla attività agricola o pastorale

b) residenza mista :

b1) " e attività commerciali (negozi)

b2) " e attività artigianali (non moleste e/o inquinanti)

b3) " e attività di ristoro (bar, ristoranti)

b4) " e attività di svago (sociale culturale)

b5) " e attività direzionali

b6) " e attività di servizio (sanitario, tecnico, prof.)

2. c) Artigianato e Piccola Industria

c1) artigianato e piccola industria mista :

c2) " " " " e residenza

c3) " " " " e attività commerciali

c4) agricole produttive

3. d) Commerciali (commercio all'ingrosso, supermercati, magazzini)

d1) piccola industria

d2) depositi

4. g) Attrezzature Generali

g1)	“	tecnologiche
g2)	“	sportive e di svago
g3)	“	culturali
g4)	“	didattiche
g5)	“	sanitarie
g6)	“	assistenziali

ARTICOLO 4 TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento sono così classificati:

A) Nuove Costruzioni:

- sono interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operati su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione

B) Sopraelevazioni:

- sono interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di una parte della costruzione esistente

C) Ampliamenti:

- interventi che non rientrano nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari.

D) Manutenzione Ordinaria:

- sono interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

E) Manutenzione Straordinaria :

- opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

F) Restauro E Risanamento Conservativo

- interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità attraverso l'esecuzione di una serie di opere, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, che ne permettono destinazioni d'uso connessi compatibili Tali opere comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti e l'eliminazione degli elementi estranei.

G) Demolizioni Totale O Parziale

- sono interventi atti ad eliminare o ridurre il volume di un fabbricato esistente.

H) Opere Di Urbanizzazione Primaria

I) Opere Di Urbanizzazione Secondaria

L) Ristrutturazioni Parziali

M) Ristrutturazioni Totali Senza Demolizione Delle Strutture

ARTICOLO 5 INDICI E PARAMETRI

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio, consentiti dallo strumento urbanistico, sono regolati dai seguenti indici e parametri:

St Superficie territoriale

⇒ È la superficie totale di un'area nella quale si prevede un intervento urbanistico-edilizio tramite uno strumento attuativo, comprendente la superficie fondiaria, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf Superficie fondiaria

⇒ È la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da realizzarsi sia direttamente che previo strumento attuativo, computata al netto delle aree da destinare alla viabilità e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sc Superficie coperta

⇒ È la parte di superficie fondiaria risultante dalla proiezione della parte esterna delle strutture perimetrali dei fabbricati ed accessori, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie e le pensiline, con esclusione dei soli balconi.

It Indice di fabbricabilità territoriale

⇒ Definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie territoriale (mc/mq)

If Indice di fabbricabilità fondiaria

⇒ Definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria (mc/mq)

Ic Indice di copertura

⇒ Definisce la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da fabbricati (mq/mq)

V Volume

⇒ Il computo dei volumi ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità va calcolato secondo le seguenti modalità:

1. il computo va effettuato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte o, qualora questo venga modificato, dal piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede, sempre che la copertura del tetto sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%, intendendosi che l'appoggio del tetto sull'estradosso dell'ultimo solaio a filo facciata non può superare i 50 cm.
2. nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio, al volume computato secondo la modalità precedente va aggiunto il volume reale chiuso dalle falde o quello al di sopra dell'ultimo solaio a meno che non siano volumi tecnici.
3. i vani dei piani seminterrati non adibiti a cantine, garage o simili

partecipano al computo dei volumi; per il computo di tali volumi si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte e a valle.

4. in caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Ip Indice di piantumazione

⇒ Definisce il numero di piante ad alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile con l'eventuale specificazione delle essenze.

ARTICOLO 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del PUC avviene mediante la predisposizione di strumenti urbanistici di dettaglio:

- **Piani Particolareggiati**
- **Piani Di Lottizzazione A Destinazione Residenziale, Produttiva, Turistica, Artigianale, Di Servizi Generali.**
Il Piano di lottizzazione è richiesto per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi.
I Piani devono essere approvati dal Consiglio Comunale.
- **Piani Di Zona E.E.P**
- **Piani Di Intervento Produttivi P.I.P**
- **Concessioni Edilizie Dirette**
- **Regolamento Edilizio:** il nuovo regolamento edilizio fa decadere il vecchio e prescrive le norme per la corretta attuazione del PUC.

ARTICOLO 7 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Comprendono le zone corrispondenti alla parte più antica dell'abitato di particolare pregio ambientale e tradizionale.

Per tali zone vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano particolareggiato che ne disciplina l'edificazione.

ARTICOLO 8 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B (Articolo modificato con delibera C.C. n. 19 del 02.04.2010)

La zona B comprende aree che non hanno le caratteristiche testimoniali ed ambientali della zona A, comprende aree non completamente edificate, in cui, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici, è consentita la nuova edificazione su aree libere.

Gli interventi di cui sopra dovranno eseguirsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a)	<p><u>Indice di fabbricabilità massimo ammesso:</u> 3.00 mc/mq <u>Rapporto massimo di copertura:</u> $Q = 0,50$ mq/mq. Per costruzioni già esistenti, con Sc superiore a 0.50, è ammessa la sopraelevazione nell'ambito della superficie coperta esistente, sino all'esaurimento dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso.</p>
b)	<p><u>Altezza dei fabbricati – Altezza dei fronti:</u> E' la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale nel punto più favorevole, rilevabile fra il piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede e l'intradosso dell'ultimo solaio. L'altezza massima dei fabbricati sul fronte strada, non deve essere superiore alla misura corrispondente ad una volta la larghezza stradale e comunque non deve superare mt. 7,50. Possono superare l'altezza di cui sopra, i volumi tecnici purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili e realizzati con soluzioni formalmente progettate (canne fumarie, extra corsa ascensori, serbatoi, ecc.). Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuali parapetti, che nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di metri 1,50; - i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a metri 1,00; - i volumi tecnici;
c)	<p><u>Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata:</u> mt. 8,00</p>
d)	<p><u>Distanza minima dai confini:</u> le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare mt. 4,00</p>
e)	<p><u>Distacco tra gli edifici:</u> la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate. In caso di pareti non finestrate, tale distanza non può essere inferiore a m 4. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a 20.00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze tra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del codice civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice Civile.</p>
f)	<p><u>Calcolo dei volumi:</u> valgono integralmente le norme riportate nell'art. 40 del Regolamento Edilizio.</p>
g)	<p><u>Piantumazione a verde:</u> tutele aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.</p>
h)	<p><u>Superficie minima a parcheggio:</u> nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc di costruzione.</p>

E' facoltà dell'Amministrazione stabilire le quote di riferimento in funzione delle esigenze di fruibilità delle urbanizzazioni primarie e delle infrastrutture.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Gli allineamenti tra corpi di fabbrica arretrati possono essere imposti dal Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia.

Sono consentiti gli arretramenti, purché, superiori a metri 3,00.

Destinazioni d'uso consentite: a1, b1,b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3,g1, g2, g3, g4, g5, g6.

Dimensionamento, per le nuove costruzioni commerciali, delle aree destinate a parcheggio in "ZONA B".

Parcheggi.

Gli edifici ed i locali adibiti ad attività commerciale devono essere dotati di parcheggi pertinenziali per la clientela, i quali sono quantificati sulla base dei seguenti parametri:

- PA: Numero di stalli di parcheggi riservati alla clientela;
- SP : Superficie di parcheggio riservata alla clientela, espressa in mq., comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra.

Si assume la correlazione: $1PA = 25 \text{ mq. di SP}$.

La SV assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando la SV dei diversi esercizi.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in aree contigue alle strutture di vendita, ovvero collegate almeno ad un ingresso pedonale per la clientela senza interruzione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Dotazioni di parcheggi pertinenziali alla clientela (Zona B).

1) Strutture di vendita alimentari (SVA)

- Per esercizi di vicinato $PA=SP \geq 0$
- Per le MSV con $SV \leq 250 \text{mq}$ $PA \geq 0,04 \times SV$ $SP \geq 1 \times SV$
- Per le MSV con $SV > 250 \text{mq}$ e $\leq 1500 \text{mq}$ $PA \geq 0,112 \times SV - 18$ $SP \geq 2,8 \times SV - 450$

2) Strutture di vendita non alimentari (SVNA)

- Per esercizi di vicinato $PA=SP \geq 0$
- Per le MSV $PA \geq 0,03 \times SV$ $SP \geq 0,75 \times SV$

3) Strutture di vendita miste (SV alimentare non superiore al 20% della SV globale e, comunque, non superiore a 300 mq).

- Se l'autorizzazione commerciale specifica la SV alimentare e la SV non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:
 $PA \text{ totale} = PA \text{ alimentare} + PA \text{ non alimentare}$
 $SP \text{ totale} = SP \text{ alimentare} + SP \text{ non alimentare}$
- Se l'autorizzazione per la vendita di alimentari e non alimentari specifica solo la SV totale, si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare e, per il calcolo della dotazione minima di parcheggi, valgono le formule di cui al punto 1), ossia che la stessa sia tutta alimentare.

Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci (SP mov.)

Ogni MSV deve essere dotata di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci ad essa pertinente.

- Per le MSV deve essere verificata la seguente relazione:
 $SP \text{ mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ mq}$

Le aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci (SP mov), devono essere:

- Contigue all'esercizio commerciale;
- Di uso esclusivo dei veicoli adibiti al rifornimento merci;
- Posizionate in modo tale che l'accesso alla viabilità pubblica sia idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al rifornimento merci;
- Avere una forma tale da poter iscrivere in essa un rettangolo di misure non < a mt. 5x10.

Verifica delle condizioni di compatibilità.

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'accorpamento, l'ampliamento, la modifica del settore merceologico (alimentare e non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata alla verifica, autocertificata da un ingegnere o architetto esperto in pianificazione e regolamentazione del traffico, delle seguenti condizioni di compatibilità di cui alla Delibera della G.R. 29.12.2000 n. 55/108.

Definizioni. Al fine dell'applicazione delle presenti norme, si intendono:

- (SV): Superficie di Vendita di un esercizio commerciale – E' la superficie utile destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavoro, uffici e servizi.
- (SLP): Superficie Lorda di Pavimento di un esercizio commerciale – E' la somma di tutte le superfici che costituiscono l'esercizio commerciale, al lordo delle murature (si assume convenzionalmente che il rapporto tra la SV e la SLP non possa essere superiore a 0,75).
- (MSV): Medie Strutture di Vendita – Sono le strutture di vendita aventi SV superiore a 150 mq. e non superiore a 1.200 mq..
- (GSV): Grandi Strutture di Vendita – Sono le strutture di vendita aventi SV superiore a 1.200 mq. e non superiore a 2.500.
- (SVA): Strutture di Vendita Alimentari – Sono le strutture di vendita esclusivamente alimentari o quelle miste in cui vi sia una prevalenza di SV alimentare.
- (SVNA): Strutture di Vendita Non Alimentari – Sono le strutture di vendita esclusivamente non alimentari o quelle miste con prevalenza di SV non alimentare, cioè con una SV alimentare non superiore al 20% della SV globale e, comunque, non superiore a 300 mq.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda alla delibera G.R. 29.12.2000 n. 55/108 e alle altre norme sovraordinate in materia.

ARTICOLO9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Sono quelle già edificate in esecuzione di piani attuativi e le zone d'espansione residenziale previste nel P.U.C.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Lo studio del piano di lottizzazione deve essere esteso al perimetro indicato dal P.U.C.;
- La volumetria complessiva assegnata a ciascun comparto comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.
- Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, commerciale,

artigianale non molesta né inquinante (a1, b1,b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, d2, g1, g2, g3, g4, g5, g6).

- La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 12 mq/abitante così suddivisi:
 - ◆ S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4.00 mq/abitante
 - ◆ S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2.00 mq/abitante
 - ◆ S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 5.00 mq/abitante
 - ◆ S4 (aree per parcheggi pubblici) = 1.00 mq/abitante
- Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici e vincoli:
 - ◆ It = 1.00 mc/mq
 - ◆ If = 2.20 mc/mq
 - ◆ Ic = 0.50 mq/mq
 - ◆ H max = 7.50 ml
 - ◆ Distanza minima dalla strada = 3.00 ml
 - ◆ Distanza dai confini di proprietà = 4.00 ml
 - ◆ Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 8.00 ml
 - ◆ Piani fuori terra = 2
 - ◆ Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
 - ◆ Lotto minimo = 300.00 mq

L'edificazione nell'ambito delle singole unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata i quali devono comprendere tutte le aree all'interno del perimetro di minimo intervento, rappresentate negli elaborati grafici del Piano.

ARTICOLO 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

Definiscono le zone del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli

Gli interventi sono subordinati alla stesura di un Piano di iniziativa pubblica (P.I.P.) oppure di iniziativa privata esteso all'intera area indicata nel Piano.

Le superfici da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Distacco minimo dalle strade statali o provinciali	ml. 60,00
Distacco minimo dalle strade di lottizzazione	ml. 6,00
Distacco minimo dai confini	ml. 6,00
Distacco minimo tra pareti	ml. 6,00
Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata	ml. 10,0
H massima	ml. 7,50

Sono fatte salve maggiori altezze per attrezzature particolari tipo silos, ecc.....

-Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale ad ogni 100 mq

di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

-Obbligo di un posto auto per addetto, ubicato all'interno dell'area di proprietà, oltre a quelli precedentemente prescritti.

-Obbligo di piantumazione (un albero ad alto fusto ogni mq 50 di lotto edificabile)

-Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura in cls di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: b1, b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, d1, d2

- attività artigianali
- attività commerciali
- attività di piccola industria non moleste per rumorosità e per inquinamento atmosferico
- residenza connessa alla attività di custode non superiore ai 100 mq di superficie lorda da eseguirsi all'interno dell'edificio produttivo.

_Indici e parametri

⇒ **If** = 2,00 mc/mq

⇒ **It** = 3.00 mc/mq

⇒ **Ic** = 0,50 mq/mq

⇒ Lotto minimo = 300.00 mq

ARTICOLO 10 bis ZONA TERRITORIALE OMOGENEA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRO – INDUSTRIALI

(Articolo introdotto con la variante al P.U.C. approvata)

Definisce la zona del territorio destinata a nuovi insediamenti produttivi agro – industriali ai sensi dell'articolo 5, comma 4, delle Direttive per le Zone Agricole

Gli interventi sono subordinati all'approvazione , da parte del Consiglio Comunale, di un piano di utilizzo, nel quale vengano chiaramente indicate ubicazioni, superfici, volumi, infrastrutture di servizio ed in particolare il sistema di smaltimento e/o di depurazione delle acque reflue esteso all'intera area indicata nel Piano.

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- indice di edificabilità: 0.03 mc/mq;
- altezza massima: 7.50 m;
- distacco minimo dalla strada provinciale: 40.00 m;
- distacco minimo dalle strade di lottizzazione: 6.00 m;
- distacco minimo dai confini: 6.00 m;
- distacco minimo tra pareti : 6,.0 m;
- dist.min. tra pareti, di cui almeno una finestrata: 10.00 m;
- documentazione fotografica e simulazione dell'intervento
- l'intervento è subordinato all'approvazione , da parte del Consiglio Comunale, di un piano di utilizzo, nel quale vengano chiaramente indicate ubicazioni, superfici, volumi, infrastrutture di servizio ed in particolare il sistema di smaltimento e/o di depurazione delle acque reflue.

ARTICOLO 11 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Definiscono le zone del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti

Si sono previste tre sottozone classificate in base alle direttive per le zone agricole impartite con Decreto Regionale n. 228 del 03/08/94 che sono

- E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata :
- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni
- E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali
- fabbricati per agriturismo così come normati all'Articolo 3 DPR n.228 del 03/08/94
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti sportivi etc.)
- è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi inoltre interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

INDICI E PARAMETRI

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici :

Indici massimi

- 0,20 mc/mq per i 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;

- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Superfici minime del fondo agricolo per consentire l'edificabilità :

- per impianti serraicoli, orticoli ed impianti vivaistici ha 0,50
- per residenze, fabbricati e strutture necessari alla conduzione del fondo ha 1,00
- per agriturismo e punti di ristoro ha 3,00
- per punti di ristoro, con annessa la residenza, indipendenti da una azienda agricola ha 3,00
- per punti di ristoro uniti con residenza ed attrezzature per la conduzione del fondo ha 6,00
- nelle vari zone E per il raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, cioè appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda a condizione che venga prodotto un atto notarile di vincolo registrato e trascritto.

Le distanze da osservare sono le seguenti :

dai confini di proprietà

- Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di 10m dai confini per le zone E2 e E3 e 15 m per le zone E1 fatti salvi i distacchi di cui al DI n.285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992
- nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà.
la distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m dalla viabilità
- nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30
- nel caso di strade comunali, consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m 20
- nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, G e sono:

- m 500 se si tratta di allevamenti per suini
 - m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli
 - m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocapri ed equini
- Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'Articolo 878 del CC per quanto attiene le distanze dai

confini di proprietà.

- Rapporto di copertura

I fabbricati per allevamenti zootecnico -intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli
- Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi
- Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
- i fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati.
- Nelle aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo (deposito attrezzi) di dimensione interna massima 4.00x4.00 m ed altezza media di m 3.00 .Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona.
- Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale n.285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Articolo 31 della L. n.457 del 05/08/78;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita.
- Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n.319 del 10/05/76, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna ; nello stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

ZONA E1

Sono quelle aree maggiormente produttive per gli usi agricoli, destinate alle colture specializzate.

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** :

- residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- destinazione produttiva agricola
- punti di ristoro
- agriturismo
- strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

Sono ammessi i seguenti **interventi**.

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione edilizia
- sopraelevazione
- ampliamento
- nuova costruzione
- demolizione totale o parziale

__Indici e parametri __

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

⇒ **If** = 0,03 (incrementabile con delibera del Consiglio Comunale a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali)

⇒ **hmax** = 4,50

⇒ **lotto minimo** = ha 1.00

- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo

⇒ **If** = 0,03

⇒ **hmax** = 3,50

⇒ **lotto minimo** = ha 1.00

- per impianti serraicoli, impianti orticoli e impianti vivaistici

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

⇒ **lotto minimo** = ha 0,50

- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale

⇒ **If** = 0,10 mc/mq

- ⇒ **hmax** = 6,50 m
- ⇒ **lotto minimo** = ha 3.00

- per punti di ristoro

- ⇒ sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6.50.
- ⇒ Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.
- ⇒ quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

- per vani destinati ad agriturismo

- ⇒ **lf** = 0,015 mc/mq
corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per posto letto
Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.
- ⇒ **hmax** = 6,50 m
- ⇒ **lotto minimo** = ha 3.0

ZONA E2

Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola

Sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** :

- residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- destinazione produttiva agricola
- punti di ristoro
- agriturismo
- strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

Sono ammessi i seguenti **interventi**.

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione edilizia
- sopraelevazione
- ampliamento
- nuova costruzione
- demolizione totale o parziale

__**Indici e parametri**__

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
 - ⇒ **If** = 0,03 (incrementabile con delibera del Consiglio Comunale a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali)
 - ⇒ **hmax** = 4,50
 - ⇒ **lotto minimo** = ha 1.00

- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo
 - ⇒ **If** = 0,03
 - ⇒ **hmax** = 3,50
 - ⇒ **lotto minimo** = ha 1.00

- per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici
 - ⇒ le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.
 - ⇒ **lotto minimo** = ha 0,50

- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale
 - ⇒ **If** = 0,10 mc/mq
 - ⇒ **hmax** = 6,50 m
 - ⇒ **lotto minimo** = ha 3.00

- per punti di ristoro
 - ⇒ sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6.50.
 - ⇒ Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.
 - ⇒ quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

- per vani destinati ad agriturismo
 - ⇒ **If** = 0,015 mc/mq
 - corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per posto letto
 - Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica.

- ⇒ **hmax** = 6,50 m
- ⇒ **lotto minimo** = ha 3.0

ZONE E5

Sono quelle aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale..

- residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali
- punti di ristoro
- strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

Sono ammessi i seguenti **interventi**.

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento
- nuova costruzione
- demolizione totale o parziale

Indici e parametri

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali
 - ⇒ **If** = 0,01 mc/mq
 - ⇒ **hmax** = 3,50
 - ⇒ **lotto minimo** = ha 5.00

- per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo
 - ⇒ **If** = 0,03
 - ⇒ **hmax** = 3,50
 - ⇒ **lotto minimo** = ha 3.00

- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale
 - ⇒ **If** = 0,10 mc/mq
 - ⇒ **hmax** = 6,50 m
 - ⇒ **lotto minimo** = ha 3.00

- per punti di ristoro
 - ⇒ sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6.50.
 - ⇒ Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.

⇒ quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

Qualora una zona E5 avesse caratteristiche di una delle altre zone e, ad essa si applicheranno, previa verifica della sussistenza della condizioni da parte dell'A.C., gli indici ed i parametri della zona corrispondente.

ARTICOLO 12 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G

Articolo così modificato con la deliberazione C.C. n. 29 del 10.09.2005 e con la deliberazione C.C. n. 3 del 09.02.2009

Definiscono le zone del territorio da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e/o privati ad uso pubblico di interesse generale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e superiore, musei, parchi comunali, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, centri polifunzionali, mercati, impianti tecnologici e simili. L'attuazione avviene tramite Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o p.l di iniziativa privata, esteso all'intera zona. L'indice territoriale viene stabilito in fase di piano attuativo sia per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici preesistenti, sia per le nuove costruzioni.

- G1 SERBATOIO IDRICO COMUNALE

COMPATIBILITÀ: Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico
INTERVENTI: Nuove costruzioni
VINCOLI: Da definirsi in sede di piano di utilizzo
Altezza max: non superiore a ml
6.50
INDICI: It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

- G2 AREA CIMITERIALE Piano approvato dall'Amministrazione Comunale

- G3 e G4 AREE URBANE PER DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

COMPATIBILITÀ: Funzioni legate alla vendita di carburante
INTERVENTI: Costruzione di stazione di servizio con integrazione di strutture complementari.
Messa in opera di serbatoi e pompe di distribuzione.
Manutenzione ordinaria e straordinaria
VINCOLI: Rispetto di tutte le norme relative alle distanze dalla strada ed alla pubblica sicurezza.
Previsione di area di sosta autoveicoli pari al 30% dell'intera area.
INDICI: Rc = 0.20 mq/mq
It = 0.30 mc/mq
H max = 3.00 m

- G5 IMPIANTO DI DEPURAZIONE COMUNALE

COMPATIBILITÀ:	Funzioni connesse alla depurazione dei reflui urbani
INTERVENTI:	Nuove costruzioni
VINCOLI:	Da definirsi in sede di piano di utilizzo Altezza max: non superiore a ml 6.50
INDICI:	It = 0.01 salvo piano di utilizzo in cui potranno essere prescritti nuovi indici

- G6 AREE EXTRAURBANE PER STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI CARBURANTI

Ai lati delle strade extraurbane, provinciali e statali, anche in deroga alle prescrizioni sulle zone agricole, è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione carburanti, anche GPL, comprese le attrezzature connesse al solo servizio dell'utenza automobilistica (quali officine meccaniche, autolavaggi, vendita ricambi, bar-ristoro e simili).

La localizzazione, anche ai sensi del D.Lgs n. 32 del 11.02.1998, è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale e potranno estendersi oltre dette fasce nelle quali potranno essere ubicate le attrezzature di servizio costituenti volumetrie.

L'esatta ubicazione degli impianti, dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale, sulla base di proposte contenenti le necessarie specifiche planimetriche sull'organizzazione dell'impianto, con particolare riferimento all'accessibilità dei veicoli e alla sicurezza, alla distanza da curve e dossi, la cui approvazione è di competenza del Consiglio Comunale. Tale approvazione è il presupposto per il successivo rilascio della concessione edilizia sulla base del progetto esecutivo presentato ai sensi delle disposizioni del P.U.C. corredato dalle approvazioni degli organi competenti.

La distanza tra diversi impianti di distribuzione di carburanti non dovrà essere inferiore a metri 3.000.

L'area di pertinenza di ogni impianto non dovrà essere inferiore a mq. 4.000 (le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto).

Le volumetrie delle attrezzature di servizio dovranno rispettare l'indice territoriale 0,30 mc/mq.

E' ammessa la realizzazione di un solo piano fuori terra e di locali interrati e/o seminterrati. In ogni caso l'altezza massima non potrà superare i metri 4,00 ad eccezione della pensilina.

I fabbricati destinati alle attrezzature degli impianti saranno ubicati ad una distanza minima di metri 30,00 dalla sede stradale comprese le corsie di accesso all'area; Le distanze minime dei fabbricati dai confini dei lotti adiacenti non dovranno essere inferiore a 10 metri.

Eventuali impianti di distribuzione GPL dovranno rispettare le norme di cui al D.P.R. 24.10.2003, n. 340 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento recante disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di GPL), nonché le altre norme specifiche in materia.

Le parti dell'area non direttamente funzionali alle esigenze dell'impianto dovranno essere sistemate a giardino. Fermo restando le

necessità relative alla visibilità e alla sicurezza, ai confini del lotto dovranno essere messe a dimora essenze ombreggianti.

Per quanto non espressamente riportato, si fa esplicito richiamo alla Deliberazione di G.R. n. 45/7 del 05.12.2003.

- G7 AREA DESTINATA ALLA CREAZIONE DELL'ECOCENTRO COMUNALE

<i>COMPATIBILITA':</i>	<i>Funzioni connesse alla raccolta differenziata dei rifiuti</i>
<i>INTERVENTI:</i>	<i>Costruzione ecocentro</i>
<i>VINCOLI:</i>	<i>Rispetto di tutte le norme relative alla realizzazione di ecocentri.</i>
<i>INDICI:</i>	<i>I.T. = 0.10 mc/mq</i>

ARTICOLO 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H

Definiscono le zone di particolare pregio naturalistico, destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, o di rispetto delle infrastrutture di rete, di rispetto cimiteriale attorno agli agglomerati urbani o ad alcune preesistenze archeologiche nelle quali non è consentito alcun intervento di trasformazione.

ARTICOLO 14 ZONE S

Sono gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Si prevede che i privati proprietari che cedano all'Amm.le C.le il 75% delle superfici delle zone S, così come delimitate nella zonizzazione del PUC, possano utilizzare il restante 25% di superficie che rimane in proprietà per tutte le destinazioni proprie delle attrezzature in zona S; su tale quota del 25% il soggetto privato potrà utilizzare un indice volumetrico territoriale esteso a tutto il comparto di 0.50 mc/mq.

INDICE

- ART. 1 CONTENUTO DELLE
NORME.....
- ART. 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO
COMUNALE.....
- ART. 3 DESTINAZIONI
D'USO.....
- ART. 5 TIPI DI
INTERVENTO.....
- ART. 6 INDICI E
PARAMETRI.....
- ART. 7 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL
PIANO.....
- ART.8 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
A.....
- ART.9 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
B.....
- ART.10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
C.....
- ART.11 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
D.....
- ART.12 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
E.....
- ART.13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
G.....
- ART.14 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
H.....
- ART.15 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
S.....