



COMUNE DI PERDAXIUS

Provincia di Carbonia-Iglesias



PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE N. 4

ELABORATO
A02

NORME DI ATTUAZIONE

DATA GENNAIO 2016

IL SINDACO
Avv. Gianfranco Trullu

AGGIORN. APRILE 2017

IL RESP. DEL SERVIZIO
Ing. Valerio Marongiu

VISTO/VALIDAZIONE

COLLABORATORE
Ing. Laura Vacca

IL PROFESSIONISTA



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 1365 Dr. Ing. GUIDO VACCA



INDICE

Art. 1 - Oggetto delle norme	pag.	2
Art. 2 - Programma di Fabbricazione	"	2
Art. 3 - Azzonamento	"	2
Art. 4 - Norme per le lottizzazioni	"	2
Art. 5 - Convenzioni	"	3
Art.6 - Permesso di Costruire	"	4
Art. 7- Utilizzazione delle aree lottizzate	"	4
Art. 8 - Destinazione delle zone residenziali	"	5
Art. 9 - Attività e costruzioni nelle diverse zone	"	5
Art. 9 bis - Zona A – Centro matrice	"	5
Art. 10 - Zona B - Completamento residenziale	"	6
Art- 11- Zona C - Espansione residenziale	"	8
Art. 12 - Zona D - Industriale e artigianale	"	9
Art. 13 - Zona E - Agricola	"	10
Art. 14 - Zona G - Servizi generali	"	14
Art. 15 - Zona H - Rispetto	"	15
Art. 16 - Computo delle altezze e dei volumi	"	15
Art. 17 - Servizi pubblici	"	16

Art. 1
OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del regolamento edilizio del Comune e disciplinano tutta la materia attinente alla esecuzione di opere edilizie e di viabilità nell'aggregato urbano e nel territorio, stabilendo, per le diverse zone, gli standards urbanistici per la loro utilizzazione.

All'uopo, al Comune spetta di svolgere una potestà di controllo preventivo sulla attività costruttiva, che si manifesta attraverso il rilascio o il diniego di autorizzazioni o concessioni edilizie.

Art. 2
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Fino a quando non verrà definitivamente approvato il Piano Urbanistico Comunale, lo sviluppo edilizio sarà disciplinato dal vigente Programma di fabbricazione.

Art. 3
AZZONAMENTO

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona A - Centro matrice;
- Zona B - Completamento residenziale;
- Zona C - Espansione residenziale;
- Zona D - Industriale e artigianale;
- Zona E - Agricola;
- Zona G - Per edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale;
- Zona H - Di rispetto o di particolare pregio naturalistico;
- Zona S - Aree destinate a servizi per la collettività.

Nelle planimetrie allegate queste zone sono indicate con la predetta simbologia.

Art. 4
NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni devono essere redatte da un professionista abilitato a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

- a - Relazione tecnico illustrativa, da cui risultino gli standards urbanistici, le norme di attuazione e la descrizione delle opere di urbanizzazione previste;
- b - Planimetria in sc. 1:10.000, da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona della città o del territorio comunale;

- c - Planimetria Catastale con l'indicazione dei mappali interessati dalla lottizzazione;
- d - Planimetria Catastale di progetto, con la chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico per attrezzature, ecc.) e delle aree da destinare alla fabbricazione residenziale;
- e - Elenco delle ditte proprietarie dei terreni compresi nel piano di lottizzazione;
- f - Stralcio del vigente Piano Urbanistico Comunale;
- g - Planimetria con eventuali costruzioni esistenti, presenze naturalistiche ed ambientali ecc., in sc 1:1.000;
- h - Zonizzazione e viabilità in sc 1:500, da cui risultino le zone residenziali, le zone destinate al verde e quelle destinate ai servizi pubblici, la rete viaria, i parcheggi, ecc.;
- i - Planimetria in sc 1:500 riguardante gli impianti tecnici di distribuzione e di raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, rete idrica, illuminazione pubblica, ecc.);
- l - Planovolumetrico con le curve di livello del terreno, con l'indicazione delle suddivisioni in lotti delle aree edificabili, degli ingombri dei singoli edifici, dei distacchi, delle larghezze delle strade, in scala 1:500;
- m - Sezioni stradali in sc. 1:200;
- n - Tipi edilizi in sc. 1:200;
- o - Schema di convenzione da stipulare col Comune ai sensi dell' art. 28 della legge n. 1150 del 17.08.1942.

Art. 5 CONVENZIONI

La convenzione, che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune, riguarda le modalità e gli oneri relativi alla realizzazione del Piano di Lottizzazione, ed in particolare:

- 1 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente stesso, degli oneri finanziari ad esse relativi, ovvero quelli della loro esecuzione diretta;
- 2 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione dei relativi oneri finanziari dovuti al Comune;
- 3 - l'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzande e idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengano offerti o richiesti a scomputo degli oneri di cui al punto precedente;

- 4 - la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5 - l'impegno, da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- 6 - l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché i termini e i modi di esecuzione delle stesse;
- 7 - la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti indicati nel Piano di Lottizzazione;
- 8 - l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella Lottizzazione stessa;
- 9 - l'assunzione degli eventuali impegni di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001, art. 17.

Art. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso ad intervenire sugli immobili comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme e nei casi e con le modalità previste dal DPR 06.06.2001 n. 380, art. 16.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all' art. 17 della predetta legge, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione potrà essere concordata la cessione di una parte degli immobili connessi alle aree oggetto di Permesso di Costruire e giudicati dall'Amministrazione idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 7 UTILIZZAZIONE DELLE AREE LOTTIZZATE

I progetti dei fabbricati da erigersi nelle zone lottizzate, possono prevedere tipi edilizi non contemplati nel piano approvato e di volta in volta dovranno essere sottoposti all'approvazione da parte del Comune.

Per il frazionamento di più parti di aree fabbricabili isolate, ogni progetto dovrà riprodurre il tipo planimetrico di tutta la estensione di detta area nella scala di 1:500.

La superficie minima di terreno lottizzabile è fissata in mq 5.000.

Art. 8
DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni.

In esse potranno essere consentiti:

- negozi e pubblici esercizi;
- studi professionali e commerciali;
- laboratori per piccole lavorazioni, non moleste e non recanti pregiudizi all'igiene ed al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti;
- cliniche private ed ambulatori;
- alberghi, ristoranti;
- locali per pubblici spettacoli;
- locali per il tempo libero;
- autorimesse private e pubbliche.

Dalle zone residenziali sono escluse:

- macelli;
- ospedali;
- sanatori;
- industrie;
- stalle, porcilaie e scuderie;
- strutture prefabbricate e fabbricati adibiti a stoccaggio di cereali, mangimi, concimi, ecc.;
- tutte quelle attività anche artigianali che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 9
ATTIVITÀ E COSTRUZIONI NELLE DIVERSE ZONE

Le diverse zone devono comprendere le attività per le medesime indicate.

Le varie zone, a loro volta, sono divise secondo le diverse densità territoriali, cosicché ognuna di esse avrà particolari tipi edilizi.

Possono essere esercitati i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici di interesse pubblico, sempre con l'osservanza dell' art. 16 della legge 06.08.1967 n. 765.

Art. 9 bis
ZONA "A" - CENTRO MATRICE

In tale zona, in assenza di piano particolareggiato, sono consentiti con atto abilitativo diretto esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo o ristrutturazione, purché non vengano

modificate le caratteristiche tipologiche e non vengano aumentate superfici e volume preesistenti.

Per qualunque altro intervento è prescritta la preventiva formazione di un piano particolareggiato in conformità all'art. 52 delle norme di attuazione del P.P.R. e al D.A n. 2266/U del 20 12 1983 con apposite norme che in ogni caso dovranno rispettare le norme previste per le zone B.

Art. 10 ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Si considerano zone di completamento residenziale le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

L'attuale edificazione, mista nei caratteri edilizi ed eterogenea per le altezze, richiede uno studio corretto del disegno urbano, con particolare riguardo per i settori non ancora conclusi.

A tal fine si prescrivono interventi che, nel rispetto dei limiti di densità edilizia dell'art. 4 del Decreto dell' Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. del 20.12.1983 n. 2266/U, consentano una edificazione fondiaria che non superi i 3 mc/mq.

Nei casi in cui è possibile uno studio coordinato, di iniziativa comunale, esteso ad un intero isolato, detto indice potrà raggiungere, al massimo, il valore di 5 mc/mq.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1 - le costruzioni possono sorgere a filo stradale o a filo esterno del marciapiede, se esiste un allineamento costituito da fabbricati esistenti.

Qualora non esista un allineamento costituito da fabbricati esistenti, le costruzioni sorgeranno in arretramento di almeno m 2,00 dal ciglio esterno del marciapiede e, se non è presente il marciapiede, di almeno m 3,50 dal ciglio esterno del manto stradale con larghezza già definita.

Ove le costruzioni sorgano in arretramento rispetto alle costruzioni esistenti, la continuità lineare sul filo stradale o sul filo esterno del marciapiede dovrà essere assicurata da una recinzione a giorno.

Lo spazio restante tra il fabbricato e la strada, a seguito di arretramento, dovrà essere decorosamente sistemato e mantenuto.

2 - le costruzioni possono sorgere sui confini o a una distanza da essi di m 4,00.

Ai fini della costruzione sul confine occorre che ci sia il consenso scritto del proprietario confinante.

Qualora la proprietà effettiva del lotto confinante non sia ancora definita (per successione, divisione in corso, ecc.), colui che intende edificare sul confine

chiederà, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, agli intestatari catastali o agli eredi e, in ogni caso, agli eventuale diritto su detto terreno, il consenso scritto di cui al comma precedente. In caso di mancata risposta entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, il consenso si intende accordato e il richiedente dovrà allegare alla richiesta del Permesso di Costruire la relativa dichiarazione ai sensi del D.Lgs 445/2000. Il consenso non si intende accordato anche in presenza dell'opposizione di uno solo degli aventi diritto.

Quando sul confine esista già un fabbricato, le costruzioni possono sorgere in aderenza col fabbricato esistente o a una distanza da esso di m 8,00.

3 - la densità fondiaria massima per le nuove costruzioni non potrà superare i 3,00 mc/mq. Per gli interventi di risanamento conservativo e per altre trasformazioni conservative, volte al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, la densità fondiaria potrà superare il predetto indice, ma dovrà risultare contenuta in quella preesistente, computata senza tener conto di eventuali sovrastrutture recenti, prive di valore tradizionale o ambientale.

4 - l'altezza massima (come prevista dall'art. 36 del R. E.) dei corpi di fabbricato previsti a filo stradale o in arretramento da esso, non può superare il valore di m 8,00.

Detta altezza non deve, comunque, superare la distanza esistente con gli altri fabbricati.

5 - la superficie coperta non deve superare il 75% della superficie del lotto. In caso di demolizioni di fabbricati esistenti, la cui superficie coperta è superiore al 75% della superficie del lotto, ne è consentita la ricostruzione con la stessa superficie coperta, mentre i volumi non dovranno superare quelli consentiti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario.

6 - E' prescritta in m 8,00 la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estende sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20, 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, il Comune, con dispositivo del Responsabile del Servizio, può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

7 - Ogni costruzione dovrà prevedere apposite aree entro il lotto per il parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

8- I cortili e tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio devono essere sistemati e mantenuti a giardino. Su detti spazi è, inoltre, consentita la costruzione di locali accessori a servizio delle abitazioni, da realizzarsi preferibilmente in aderenza al fabbricato principale, a tre metri da esso o sul confine, di superficie massima di mq 20 e 3 metri di altezza; gli stessi concorrono al computo delle superfici coperte e, se chiusi su tutti i lati, al calcolo dei volumi insediati. La realizzazione di detti manufatti sul confine è consentita, esclusivamente, nel caso in cui sia presente un muro di confine e la loro altezza non può, in ogni caso, superare quella del muro esistente.

9 – Le zone “B₁” (Perdaxius) e “B₃” (frazioni) sono soggette ad atto abilitativo diretto.

10 – Nelle zone classificate B2, nelle quali sono già state eseguite le principali opere di urbanizzazione primaria, ma che risultino particolarmente inedificate, prima del rilascio dell’atto abilitativo, il Comune dovrà predisporre uno studio plano volumetrico che individui la viabilità necessaria da cedersi gratuitamente al Comune, i lotti edificabili e le zone da destinare a uso pubblico, dove necessario.

Il Piano Planovolumetrico verrà approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 11

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono le parti di territorio destinate ai nuovi complessi residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso la presentazione di piani di lottizzazione approvati a norma di legge e nel rispetto delle presenti norme. Per tali zone le lottizzazioni devono avere per oggetto la sistemazione urbanistica di superfici continue estese non meno di 5.000 mq. Può essere ammessa una superficie minore se essa risulti interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti.

Il piano di lottizzazione non deve presentare soluzione di continuità o esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie lottizzata. La superficie minima del lotto è fissata in mq 300.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,00 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità fondiario sarà quello calcolato nel piano di lottizzazione nel rispetto dell' indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq.

L'indice di copertura è di 0,50 mq/mq.

L'altezza massima è (come definita all'art. 36 del Regolamento Edilizio) di m 7,50.

I distacchi dai confini non dovranno risultare inferiori a m 5,00. Il piano di lottizzazione potrà prevedere fabbricati in aderenza o a schiera.

La distanza tra fabbricati prospicienti, di cui almeno uno con parete finestrata, non potrà essere inferiore a m 10,00.

Nell'ambito dei lotti dovranno essere previsti parcheggi privati in ragione di un minimo di 1,00 mq ogni 10 m³ di costruzione.

Tutti gli spazi non occupati dalla edificazione o da strade o da parcheggi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Nelle zone C1 saranno consentiti solamente complessi residenziali destinati all'edilizia economico popolare

Nelle porzioni già compromesse, è facoltativa l' applicazione delle disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.

I piani di lottizzazione dovranno prevedere la ripartizione della superficie interessata, in modo da destinare ai sottoelencati servizi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, percentualmente non meno di:

1. aree per istruzione	(S1)	4 %
2. aree per attrezzature pubbliche	(S2)	2 %
3. spazi pubblici attrezzati	(S3)	5 %
4. parcheggi pubblici	(S4)	1 %
TOTALE SERVIZI		12 %

Per quanto attiene alle distanze a protezione del nastro stradale, valgono le disposizioni relative alle zone agricole E, art. 13 ultimo comma.

Le larghezze stradali non dovranno essere inferiori a m 9,00 per la viabilità principale (1,50+6,00+1,50) e a m 7,50 (6,00+1,50) per la viabilità secondaria, compresi eventuali marciapiedi.

Art. 12

ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Interessano le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

Nella zona industriale e artigianale sono consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche), le costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria, quali le abitazioni dei custodi, gli alloggi per il personale dirigente e specializzato, ecc., magazzini, depositi, silos, fabbricati per servizio ecc., locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai.

Le zone industriali vengono separate con verde dalle limitrofe zone residenziali.

Per l' edificazione è obbligatoria la lottizzazione.

Il comparto minimo deve essere di 10.000 mq.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici 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. Per le strade principali è prescritta una larghezza minima di m 12,00 (1,50+9,00+1,50), mentre per le secondarie di m 8,00 (1,00+6,00+1,00).

Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale:		2,00 mc/mq
Indice massimo di copertura:		0,60 mq/mq
Distanza dai confini:	sul confine o a distanza di	5,00 m
Distanza tra fabbricati:	in aderenza o a distanza di	10,00 m
Lotto minimo:		1.000,00 mq
Altezza massima degli edifici		12,00 m

Il limite di altezza di m 12,00 può essere superato solo per motivi tecnici dovuti a esigenze particolari per l'installazione di impianti che richiedano altezze superiori.

Art. 13

ZONA E - AGRICOLA

(aggiornato alle direttive sulle zone agricole con la variante n°2 - delibera C.C. n. 34/2002)

Ai fini delle presenti norme si considerano zone agricole 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 e alla coltivazione industriale del legno.

Criteri per l'edificazione

Nelle zone agricole 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 degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

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

e – impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, Centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, che dovranno avere le dimensioni minime necessarie per lo specifico utilizzo;

Gli indici massimi che potranno essere applicati sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Detti indici verranno applicati separatamente per ciascuna tipologia di intervento.

Per gli impianti di cui alla lettera e) non è stabilito un indice massimo.

L'altezza massima nei prospetti, per i fabbricati destinati alla residenza, al ristoro, all'agriturismo e simili, non deve superare 7,50 metri.

Il distacco minimo dai confini deve essere di m 5.00, mentre quello tra fabbricati deve essere di m 10.00. In presenza di accordo tra confinanti, le costruzioni potranno sorgere sul confine.

All'interno del comparto aziendale possono essere realizzati locali accessori a servizio delle attività agricole. Questi potranno sorgere in aderenza o a una distanza non inferiore a 3,00 metri dai fabbricati della stessa proprietà. Per quanto riguarda le distanze dai confini si applica quanto previsto per i fabbricati principali.

Le strutture prefabbricate e i fabbricati da adibire a deposito di cereali, mangimi, concimi, ecc. e fienili devono essere realizzati a una distanza di almeno 150 metri dalle zone edificabili.

Per quanto attiene alle distanze a protezione del nastro stradale dovranno essere osservate le norme contenute nel Nuovo Codice della Strada (D.L. n° 285 del 30.04.1992 e successive modificazioni e del Regolamento di Attuazione n° 495/1992), ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale e alle strade vicinali, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi comuni o tra centro abitato e frazioni o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici o industriali.

In questo caso, la distanza dal confine stradale deve essere di almeno m 4.00.

Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è stabilita in mq 10.000, fatta eccezione per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali la superficie minima di intervento è stabilita in mq 5.000. E' consentita la realizzazione di locali, di superficie non superiore a 20,00 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, a servizio dell'attività agricola, su terreni di superficie non inferiore a mq 1.000, per le aziende agricole che utilizzano corpi aziendali confinanti, che consentano il raggiungimento delle superfici minime richieste.

Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in 30.000 mq. Per il raggiungimento della superficie minima potranno essere utilizzati più corpi aziendali confinanti, purché ricadenti all'interno del territorio comunale.

Per il raggiungimento della superficie minima di 10.000 mq è consentito usufruire anche di terreni non confinanti con quello su cui deve sorgere il fabbricato, purché ricadenti nel territorio comunale. Il volume realizzabile verrà, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma restando la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Le aree già computate per precedenti interventi edificatori potranno essere utilizzate solo per la quota di superficie ancora disponibile, una volta dedotta la superficie già utilizzata nel precedente intervento a carico di queste aree.

La cessione del diritto di superficie a terzi sarà consentita purché effettuata con scrittura privata fra le parti, regolarmente registrata presso l'ufficio del registro competente per territorio.

Restauro e ampliamento di costruzioni esistenti

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, anche se il relativo volume supera gli indici precedentemente elencati, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione, l'ampliamento, nei limiti degli indici relativi a ciascuna zona, e la demolizione e la ricostruzione per motivi di sicurezza o di tutela della pubblica incolumità o per un utilizzo più funzionale delle strutture, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, per i quali è richiesto il parere ai sensi delle leggi vigenti.

Le costruzioni esistenti e non più funzionali alle esigenze del fondo, possono essere destinate ad altro uso, compreso l'uso residenziale.

Per l'ampliamento del volume residenziale dovrà essere utilizzata l'eventuale parte rustica contigua all'edificio da ampliare e non più necessaria alla conduzione del fondo.

Annessi rustici, allevamento zootecnico industriali e insediamenti produttivi agricoli

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

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze sopra descritte 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'art. 878 del C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà e non viene stabilito un limite di volumetria.

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

Le serre, purché volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate previa autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire, nelle zone vincolate, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29.06.1937 n. 1497 e successive modificazioni.

Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall' art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria esistente e alle norme di sicurezza e di accessibilità.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati 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 e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti previsti per il restauro e l'ampliamento delle costruzioni esistenti, in area agricola adiacente, anche con superficie inferiore a quella minima fissata nel presente articolo.

Smaltimento dei Reflui

Per lo smaltimento dei reflui che non recapitano in pubblica fognatura, ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 11.05.1999 n° 152, come modificato dal D.Lgs n° 258/00, dovranno essere rispettate le norme e del regolamento comunale approvato con delibera CC n° 22 del 10.09.1997, emato ai sensi della L.R. n° 34/1997 e successive modificazioni.

Individuazione delle sottozone agricole

Con la presente variante le zone agricole non vengono suddivise in sottozone, la cui individuazione avverrà in fase di approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

Agriturismo

Nelle zone agricole è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesto il Permesso di

Costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va 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 in cui viene esercitato l'agriturismo non deve essere inferiore a tre ettari.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare il fondo individuato nel progetto in modo da ottenere, nella parte su cui sono ubicati i fabbricati, una superficie inferiore a tre ettari e a mantenere la destinazione agro-turistica dei posti letto.

Per le strutture destinate all'agriturismo si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone agricole.

Il progetto relativo alle opere destinate all'agriturismo dovranno prevedere le residenze, le attrezzature e gli impianti, a meno che siano già esistenti e siano adeguati per le finalità indicate in progetto.

Punti di ristoro

Nelle zone agricole sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario pari a 0,01 mc/mq, incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati sarà di tre ettari.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di tre ettari vincolata per i punti di ristoro, va aggiunta quella minima di tre ettari relativa al fondo agricolo.

Art. 14 ZONA G - SERVIZI GENERALI

Interessano le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, ospedali, depuratori, impianti di potabilizzazione, ecocentri, inceneritori, cimiteri o simili.

Nelle zone di cui sopra, le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesistico circostante.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare i 3.00 mc/mq.

E' obbligatorio il rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale di cui al Nuovo Codice della Strada.

Le zone G1 saranno destinate alla sola realizzazione di ecocentri.

La zona G2 è destinata a servizi cimiteriali.

Art. 15 ZONE H - DI RISPETTO

Interessano le parti di territorio non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività e comprendono le fasce di rispetto nonché le aree da sottoporre a vincolo particolare.

Sono da intendersi zone H anche le golene dei fiumi, gli stagni, le zone umide, per una larghezza di 50mt. le aree di rispetto cimiteriale, le fasce intorno a questi e simili.

Per questa zona è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell' art. 7 del DPR 06.06.2001 n. 380, per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Anche per questa zona vale l'obbligo del rispetto delle distanze di cui all' ultimo comma dell' art. 13 delle presenti norme.

Art. 16 COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

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

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

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12,00 di lato.

Non vengono computati come volumi i volumi tecnici non abitabili, quali torrette degli ascensori, torri di raffreddamento, camini, scale a servizio di più abitazioni, passaggi coperti, purché aperti da almeno due lati, verande aperte su tre lati, verande aperte su uno o due lati, fino alla profondità di due metri e il piano pilotis, a

condizione che esso non sia chiuso e sia adibito a parcheggio o spazio pedonale. Eventuali parti del piano pilotis chiuse su tutti i lati concorrono al computo dei volumi.

Art. 17 SERVIZI PUBBLICI

Le zone omogenee individuate dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, con eccezione delle zone G, comprendono anche le aree destinate ai servizi, che vengono indicate con i seguenti simboli:

- S1 - Istruzione;
- S2 - Attrezzature di interesse comune;
- S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport;
- S4 - Parcheggi;

Nelle aree destinate agli impianti sportivi sarà consentita solo la costruzione degli impianti di carattere sportivo, in base a progetti che saranno di volta in volta autorizzati previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

L'indice di fabbricabilità è prescritto in 3,00 mc/mq e l'indice di copertura in 0,50 mq/mq. A detto indice si potrà derogare in presenza di particolari esigenze.

Le altezze sono libere secondo le esigenze specifiche.

I distacchi tra i fabbricati prospicienti non dovranno essere inferiori a m 10,00.

I distacchi dall'asse stradale non dovranno essere inferiori a m 6,00.