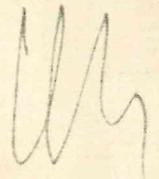


ADOTTATO

COMUNE DI FANO

PIANO REGOLATORE GENERALE



Progettista: Dott. Arch. MANLIO SALVIA

Consulente: Dott. Arch. LODOVICO TRAMONTIN

COMUNE DI FANO

Piano ADOTTATO con deliberazione
Consiliare n°626 del 27/11/1979

FANO, li 30 NOV. 1979

IL SEGRETARIO
Giovanni Cerni

IL SINDACO
Enzo Cicetti

COMUNE DI FANO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Fano, li 10 DIC. 1979

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Cerni



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

FANO, li

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

La presente Variante al Piano Regolatore si applica al territorio comunale definito dalle planimetrie di progetto per la porzione in riva sinistra del fiume Metauro, escluso il Centro Storico. Per la restante parte del territorio comunale valgono le prescrizioni contenute nella Variante approvata il 27.6.78 con D.P. Regionale n. 7638.

Gli immobili in contrasto con le destinazioni d'uso contenute nel Piano possono subire trasformazioni solamente per adeguarvisi. Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31 della legge 5.8.78 n. 457.

Le tavole di piano sono costituite dagli elaborati grafici:

alla scala 1:5.000 Variante al "Piano Regolatore Generale"

alla scala 1:2.000 Variante al P.R.G.: "Planimetrie di dettaglio".

Per le zone rappresentate in tavola a diversa scala fa sempre testo la scala maggiore.

ART. 1
APPLICAZIONE
DELLA VARIANTE
AL P.R.G.

CAPITOLO I - GENERALITA'

Il Piano si attua in coerenza con i Programmi poliennali di attuazione mediante;

- 1 - Piano particolareggiato predisposto dall'Amministrazione comunale;
- 2 - Piano di lottizzazione proposto dai proprietari delle aree;
- 3 - Piano di recupero ex art. 28 Legge 457/78;
- 4 - Intervento edilizio diretto applicando le prescrizioni di zona e le modalità di attuazione contenute negli elaborati di piano.

I Piani di attuazione approvati prima dell'adozione delle presenti Norme restano in vigore per tutto il tempo residuo di validità; l'attuazione di detti piani nelle parti non ultimate avverrà applicando tutte le indicazioni in essi contenute, anche qualora esistano difformità con le indicazioni della Variante.

Sono obbligatoriamente sottoposte a Piano particolareggiato o a strumento attuativo assimilabile ad esso come il Piano di Zona ed il Piano per gli insediamenti produttivi (art. 27 Legge 865/71) le seguenti zone:

- a - Il centro per le attività terziarie
- b - Le zone portuali
- c - Le zone per le attrezzature balneari.

Rimane inteso che l'Amministrazione Comunale potrà sottoporre a Piano Particolareggiato qualsiasi zona in attuazione del P.R.G. ove ravveda il preminente interesse pubblico.

Il perimetro delle zone è indicato nelle tavole di Piano.

I piani particolareggiati, i piani per l'edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi devono essere redatti in conformità con quanto prescritto dall'art. 13 della legge 1150/1942 e successive modificazioni, nonché dall'art. 3 della Legge regionale n. 19 del 16.5.1979.

ART. 2
ATTUAZIONE
DEL PIANO.

ART. 3
ZONE SOTTOPOSTE A PIANO
PARTICOLAREGGIATO.

Sono obbligatoriamente sottoposte a Piano di lottizzazione le seguenti zone:

- I - Zone residenziali di espansione;
- II - Zone turistiche di espansione;
- III- Zone artigianali di espansione;
- IV - Zone industriali di espansione;
- V - Centri di quartiere e di servizio;
- VI - Zone di ristrutturazione urbanistica.

Il perimetro delle zone è indicato nelle tavole di Piano, ovvero viene concordato fra il Comune e i proprietari delle aree quando viene proposto un intervento ricadente nei casi elencati.

Nel Caso di interventi di ristrutturazione devono essere concordate con il Comune, sulla base di un progetto esteso all'intera area o al fabbricato da ristrutturare, le parti da conservare e risanare a quelle che devono essere demolite e sostituite, rispettando comunque gli indici contenuti nelle presenti norme.

Il Sindaco, così come previsto dall'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni, ha facoltà di richiedere un P. di L. anche in zone diverse da quelle sopracitate.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione esteso all'intera zona perimetrata e alla stipula tra l'amministrazione Comunale e la proprietà interessata di una convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 19.

Tali Piani dovranno indicare:

- 1) Le aree e le opere di urbanizzazione oggetto della cessione gratuita che derivano dalla applicazione degli indici stabiliti per le singole zone;
- 2) La partizione in lotti delle aree edificabili, precisando le condizioni planovolumetriche di edificazione, nonché le tipologie edilizie;
- 3) La destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- 4) La progettazione delle opere di urbanizzazione;
- 5) Le norme tecniche di attuazione, ove differiscano da quelle di zona.

I progetti di tali piani saranno costituiti dai seguenti elaborati;

- a - Stralcio del P.R.G.;
- b - Planimetria in scala I : 2000 - Indicazione dell'area interessata dall'intervento;
- c - Mappa catastale in scala I : 2000 - Indicazione delle proprietà interessate e certificato catastale di queste;

ART. 4
ZONE SOTTOPOSTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

- d - Rilievo dello stato di fatto in scala I : 500
Indicazione dell'altimetria, dei manufatti, delle caratteristiche naturali, delle alberature, della rete infrastrutturale;
- e - Planimetria generale di progetto in scala I : 500 - Indicazione delle sistemazioni a terra: viabilità e parcheggi, percorsi pedonali aree verdi, nonché le destinazioni d'uso delle restanti aree;
- f - Planimetria generale di progetto in scala I : 500 - Lottizzazione. Saranno indicate le aree di pertinenza di ciascun edificio (lotti), gli indici e i distacchi dai confini, le condizioni planivolumetriche, le tipologie adottate. Saranno inoltre distinte le aree pubbliche da quelle private o condominiali;
- g - Rappresentazione planivolumetrica dell'intero progetto alla scala I : 500;
- h - Profili altimetrici in scala I : 500;
- i - Schemi planimetrici in scala 1 : 200 delle tipologie edilizie adottate;
- l - Progetto di sistemazione del verde in scala 1 : 500, corredato da una relazione indicante le quantità e i tipi di essenze arboree, che saranno prevalentemente quelle naturali della zona;
- m - Progetti delle opere di urbanizzazione primaria con i relativi allacciamenti alla rete di distribuzione esistente; planimetrie in scala 1 : 500 e sezioni tipo in scala 1 : 200 corredati da preventivi di spesa;
- n - Tabella riassuntiva dei dati di progetto con almeno indicati:
 - St - superficie territoriale
 - Sf - superficie fondiaria
 - Su - superficie utile
 - S1 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria
 - S2 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria.
- o - Indicazione dei comparti edificatori di attuazione. Tale indicazione sarà prescrittiva nel caso di P. di L. con previsione superiore a mq 10.000 di Su;
- p - Prescrizioni per la progettazione edilizia esecutiva, con indicazioni di massima al riguardo di coperture, recinzioni, materiali di finitura esterna, ecc.;
- q - Relazione illustrativa del progetto, dei criteri di attuazione e relativo programma di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- r - Schema di convenzione redatto secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale.

La delimitazione delle zone con differenti destinazioni d'uso nell'ambito di aree da assoggettare a piani di attuazione è indicata: il Comune, sulla base del progetto planovolumetrico, può autorizzare una diversa distribuzione delle zone purchè sia rigorosamente rispettata l'entità delle superfici.

Nelle zone per le quali il Piano si attua con intervento diretto l'edificazione si realizza dietro rilascio della semplice concessione edilizia. Qualora l'intervento preveda una Su superiore ai mq. 5.000 ovvero un volume V superiore a mc 15.000 dovrà essere presentato un Progetto di Massima Planivolumetrico su cui il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, esprimerà un parere preventivo.

Tale intervento potrà essere articolato per comparti soggetti a singole concessioni edilizie, previo impegno unilaterale d'obbligo, esteso allo intero ambito del Progetto planovolumetrico, sul progetto di massima.

L'indice volumetrico non può superare i 3 mc per mq, ai sensi dell'art. 41 della Legge n.1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni.

ART. 5
INTERVENTO
DIRETTO.

CAPITOLO 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'utilizzazione degli indici su di una determinata superficie fondiaria esclude la possibilità di ulteriori successive richieste di concessioni edilizie con la sola eccezione dei casi di demolizione e ricostruzione.

ART. 6
EDIFICAZIONE
DEI LOTTI.

All'atto del rilascio della concessione edilizia verrà posto il vincolo delle superfici fondiarie e sarà trascritto nei modi e forme di legge.

Nei progetti relativi sia agli interventi edilizi diretti che agli interventi urbanistici preventivi (Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione), deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati secondo quanto prescritto dalle presenti Norme.

ART. 7
DESTINAZIONE
D'USO.

L'eventuale cambiamento di destinazione d'uso, purchè compatibile con le destinazioni di zona cui appartiene il suolo o l'edificio, è subordinato all'autorizzazione da parte del Comune.

Il Comune rilascia concessione edilizia sulle aree incluse nei programmi Pluriennali e, al di fuori di esse, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della Legge 28.1.1977 n. 10, sempre che non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano.

ART. 8
PROGRAMMA PLU
RIENNALE DI
ATTUAZIONE.

La concessione per gli insediamenti produttivi ricadenti in aree industriali, o a queste assimilabili; può essere data indipendentemente dalla inclusione di queste nel PPA ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 18 del 26.4.1979.

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai seguenti indici:

ART. 9

St SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale s'intende l'area corrispondente alla superficie d'intervento oggetto dei piani particolareggiati e di lottizzazione comprendente le aree per le urbanizzazioni S1 e S2 e la superficie fondiaria Sf;

Sf SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria si intende la superficie residua della superficie territoriale St al netto delle aree di urbanizzazione primaria S1 e di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti non inferiori alle unità minime di intervento previste dalle presenti Norme per le varie zone;

S1 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Indica la superficie minima destinata a norma della Legge 29 settembre 1964 n. 847, a strade, ad aree di sosta e parcheggio, a spazi di verde attrezzato;

S2 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Indica la superficie minima destinata alla realizzazione delle opere di servizio delle zone. Per le zone residenziali, tali superfici comprendono, n. 175, le aree destinate ad asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde attrezzato, parcheggi, edifici per il culto, centri sociali ecc.; per le zone non residenziali le aree minime destinate alle attrezzature di settore stabilite dalle presenti norme;

Sm SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO.

Indica l'area minima prescritta per ogni intervento edilizio o urbanistico (Piano d'attuazione);

Su SUPERFICIE UTILE

Indica la somma della superficie lorda di tutti i piani fuori terra delimitata dalle murature perimetrali. Per le parti di edificio completamente interrate o interrate per almeno un metro destinate a residenza, ad ufficio o ad attività commerciali, la superficie è valutata nella misura del 50% di quella effettiva; per le parti di edificio completamente interrate o interrate per almeno un metro destinate a locali per depositi, e magazzini e locali per impianti tecnici non di servizio alla residenza, la superficie è valutata nella misura del 25% di quella effettiva. Sono escluse dal calcolo delle superfici utili le superfici degli ambienti strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dall'estradosso dell'ultimo solaio dell'edificio stesso quali extracorsa degli ascensori, vani scale, serbatoi idrici, vasi di espansione degli impianti di riscaldamento, carne fumarie e di ventilazione. Sono inoltre esclusi dal calcolo della superficie utile i sottotetti non abitabili, i porticati, i balconi e le logge anche se coperte; i garages e le cantine nonchè i locali per impianti, qualora siano di servizio alla residenza ed interrati per almeno un metro.

It INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Indica il volume massimo in mc costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale a norma della Legge 6.8.1967 n. 765 e al D.I. 2.4.1968, n. 1444.

If INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Indica il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria a norma della Legge 6.8.1967 n. 765 e del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

Ut INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Indica la superficie utile lorda massima in mq costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale.

Uf INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Indica la superficie utile lorda massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Dt INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE

Indica la capacità insediativa attribuita alla zona omogenea ed è espresso in numero di abitanz

ti per ettaro.

Si assumono convenzionalmente le seguenti corrispondenze:

- zone residenziali 1 ab. = mc 80 V = mq 25 Su
- zone miste 1 ab. = mc100 V = mq 30 Su

h ALTEZZA DELLE FRONTI DEL FABBRICATO

Indica l'altezza delle fronti del fabbricato ed è misurata dalla differenza tra la quota definita dall'intersezione dell'estradosso delle falde del tetto nella copertura inclinata o dell'estradosso del solaio piano nella copertura a terrazzo con la faccia esterna del relativo muro perimetrale e la quota media del marciapiede o del terreno sistemato in assenza del marciapiede.

H ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

E' data dalla somma dei prodotti della altezza media di ogni singola fronte per lo sviluppo lineare orizzontale della stessa, diviso per il perimetro del fabbricato.

V VOLUME DEI FABBRICATI

E' la somma dei prodotti delle superfici utili "Su" di ogni piano per le relative altezze loro, misurate fra gli estradossi dei solai.

W INDICE DI VISUALE LIBERA

Indica il rapporto che deve esistere fra la distanza minima delle varie fronti dei fabbricati dai confini di lotto, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse;

P SUPERFICIE DI PARCHEGGIO PUBBLICO

Indica la superficie di parcheggio di uso pubblico, comprensiva degli spazi di circolazione e manovra interna ai parcheggi stessi.

Df DISTANZA MINIMA FRA I FABBRICATI

Indica la distanza minima fra le proiezioni dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza (compresi i balconi, le scale ecc. esclusi gli sporti di gronda).

Dc DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Indica la distanza minima del fabbricato dai confini con altre unità fondiari misurata nei punti di massima sporgenza.

Ds DISTANZA MINIMA DALLE STRADE

Indica la distanza minima del fabbricato dalle strade misurata nei punti di massima sporgenza.

- a) Gli indici territoriali si applicano nei piani particolareggiati e nei piani di lottizzazione nelle zone ove prescritto.
- b) Gli indici fondiari si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nell'attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazione approvati, sia nell'edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. L'indice di utilizzazione fondiaria, Uf, specifica le superfici utili costruibili su ciascun lotto.
- Nel caso di edificazione successiva a piani di attuazione, deve essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di utilizzazione fondiaria sui lotti stessi in modo che la superficie utile lorda edificabile risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi dei lotti, non sia superiore a quella che deriva dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di attuazione.
- Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto edificabile.
- c) I distacchi tra edifici e confini di lotto edificabile, tra gli edifici e i cigli stradali, quando non diversamente disposto, sono regolati dal criterio di visuale libera pertinente alle fronti prospicienti, fatto salvo quanto disposto dallo art. 9 del D.I. 2.4.1968 n. 1444.
- Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.
- d) Nelle sole zone soggette a piano attuativo è ammessa la costruzione a filo-strada relativamente alle strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto, e un distacco minimo di ml 3 dalle aree di urbanizzazione secondaria misurato a partire dalla proiezione degli eventuali aggetti dei fabbricati (compresi i balconi, le scale, ecc. esclusi gli sporti di gronde) o dal filo di fabbricato in mancanza di aggetti.
- I distacchi tra gli edifici progettati o tra diversi corpi di fabbrica sono definiti dal piano e possono differire da quelli prescritti per la zona.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

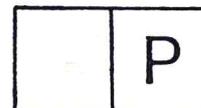
Il territorio comunale oggetto della Variante al P.R.G. è diviso secondo le diverse destinazioni d'uso in zone come di seguito descritto.

CAPITOLO 1 - ZONE PER LA VIABILITA' E ZONE FERROVIARIE

1. ZONE PER LA VIABILITA' ED I PARCHEGGI

ART. 11

Le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione la sosta dei veicoli e delle persone.



In tali zone è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità.

I tracciati viari, i nodi stradali ed i parcheggi così come individuati dalle planimetrie hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

2. ZONE FERROVIARIE

Nelle zone ferroviarie sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti la ferrovia: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici.



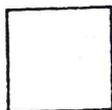
Le zone di verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi naturali ed attrezzati da destinare all'uso pubblico.

In tali zone debbono essere preservate e curate le alberature esistenti ed eseguite le opere di rimboscimento necessarie. Sarà possibile la costruzione di piccoli edifici per attrezzature come di seguito specificato, di servizio alle aree verdi e comunque compatibili con la destinazione generale di zona. Per le costruzioni esistenti qualora non si adeguino alle prescrizioni di zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dette zone si suddividono in:

- F1 - Zone a verde pubblico urbano e territoriale
- F2 - Zone a verde pubblico di quartiere
- F3 - Zone a verde pubblico attrezzato per lo sport
- F4 - Zone a verde attrezzato di servizio alla balneazione.

ART.12
ZONE DI VERDE
PUBBLICO F.



ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO E
TERRITORIALE:

F1



Nelle zone a verde pubblico urbano e terri- - DESTINAZIONE
toriale sono ammesse soltanto attrezzature di
gioco, sportive e ricreative, attrezzature per
il tempo libero limitate a chioschi e locali
di svago, lettura, ristoro e servizi .

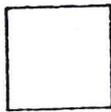
Tali interventi potranno essere eseguiti an - ATTUAZIONE
che dai privati qualora sia stato redatto un
piano di utilizzazione nella forma di Piano
Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione
e qualora venga stipulata una convenzione o un
atto unilaterale d'obbligo che garantisca l'u-
so pubblico delle aree, gli interventi di sal-
vanguardia e valorizzazione dei beni ambientali,
i modi della gestione, nonché i tempi e le sca-
denze di attuazione. E' ammessa l'attività a-
gricola qualora non sia in contrasto con la de-
stinazione di zona. In tali zone il Piano si
attuа attraverso Piani di attuazione o per in-
tervento diretto di mano pubblica.

- Ut: 40 mq/ha Utilizzazione territoriale - PRESCRIZIONI
- H : ml 5 Altezza massima
- P : 100 mq/ha Parcheggi pubblici
- W : 5 Visuale libera

Nell'ambito delle zone destinate a parco so - NOTE
no individuate le zone di rispetto assoluto, o
ve sono ammessi soltanto interventi volti alla
conservazione o al miglioramento delle condi-
zioni naturali.

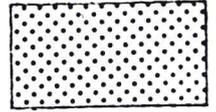
Tali zone sono contraddistinte dal simbolo





ZONE A VERDE PUBBLICO DI
QUARTIERE.

F2



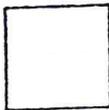
Nelle zone a verde pubblico di quartiere so - DESTINAZIONE
no ammesse soltanto attrezzature di gioco e im
pianti ricreativi culturali e sportivi in armo
nia con la destinazione generale di zona.

Gli interventi potranno essere eseguiti an- - ATTUAZIONE
che dai privati previa stipula di una conven-
zione od atto unilaterale d'obbligo che garan-
tisca l'uso pubblico delle aree, gli interven-
ti di salvaguardia e di valorizzazione dell'am
biente naturale, i modi della gestione, nonchè
i tempi e le scadenze di attuazione.

In tali zone il Piano si attua per interven
to diretto o attraverso Piani di attuazione.

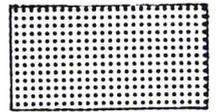
- | | | |
|-----------------|----------------------------|----------------|
| - Ut: 200 mq/ha | Utilizzazione territoriale | - PRESCRIZIONI |
| - H : ml 5 | Altezza massima | |
| - P : 100 mq/ha | Parcheggi pubblici | |
| - W : 2 | Visuale libera | |

- NOTE



ZONE A VERDE ATTREZZATO PER
LO SPORT.

F3



Dette zone sono destinate alla costruzione di impianti sportivi quali: piscine coperte e scoperte, palestre, maneggio e qualsiasi altro edificio connesso all'attività sportiva e relative attrezzature di servizio.

- DESTINAZIONE

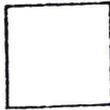
Gli interventi potranno essere eseguiti anche dai privati qualora sia stato redatto un Piano di utilizzazione nelle forme di Piano Particolareggiato al fine della realizzazione di un complesso integrato di attrezzature per lo sport e venga stipulata una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo che garantisca l'uso pubblico delle aree, i modi della gestione nonchè i tempi e le scadenze di attuazione.

- ATTUAZIONE

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o attraverso Piano Particolareggiato.

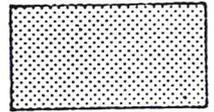
- | | | |
|--|--|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Ut: 2500 mq/ha - H : libera - W : 2 - P : 500 mq/ha | <ul style="list-style-type: none"> Utilizzazione territoriale Altezza massima Visuale libera Parcheeggi pubblici | <p>- PRESCRIZIONI</p> |
|--|--|-----------------------|

- NOTE



ZONE A VERDE ATTREZZATO DI SERVIZIO ALLA BALNEAZIONE.

F4



Nelle zone a verde attrezzato di servizio alla balneazione sono ammesse soltanto attrezzature di gioco ed impianti ricreativi e sportivi in armonia con la destinazione di zona.

- DESTINAZIONE

Gli impianti possono essere eseguiti anche dai privati previo piano di utilizzazione nella forma di P.P. o P.L. e previa stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

- ATTUAZIONE

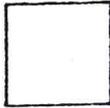
In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o attraverso il Piano di attuazione.

- Ut: 200 mc/ha Utilizzazione territoriale
- H : ml 4 Altezza massima
- P : 200 mc/ha Parcheggi pubblici
- W : 2 Visuale libera

- PRESCRIZIONI

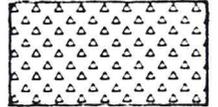
Le attrezzature stagionali direttamente al servizio della balneazione come stabilimenti balneari, cabine chioschi smontabili ecc. sono esclusi dal calcolo della Ut.

- NOTE



ZONE PER ATTREZZATURE DI SCALA
URBANA E TERRITORIALE.

F5



Le zone per attrezzatura di scala urbana e territoriale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature scolastiche (escluse le scuole dell'obbligo) culturali, sanitarie, ricreative, per pubblici uffici, assistenziali, commerciali, religiosi, ecc. Sono escluse le destinazioni produttive e residenziali, ad eccezione degli alloggi dei custodi.

- DESTINAZIONE

Le aree per attrezzature vincolate a specifiche destinazioni d'uso sono contraddistinte nelle tavole di piano con adeguata simbologia.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica con progetto esteso all'intera zona o attraverso piani di attuazione.

- ATTUAZIONE

- Ut: 4500 mq/ha Utilizzazione territoriale
- H : libera Altezza massima
- P : 1000 mq/ha Parcheggi pubblici

- PRESCRIZIONI

Le zone destinate ad attrezzature di scala urbana e territoriali si distinguono in:

- NOTE

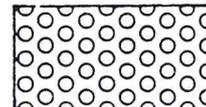
- a - Istruzione (scuole superiori)
- b - Ospedale
- c - Stazione delle autocorriere
- d - Elipporto e aeroporto turistico
- e - Autoporto
- f - Cimitero

I
H
AU
EA
AP
C



ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

F6



1. ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

Le zone destinate all'istruzione si distinguono in:

- a - Zone destinate a scuola materna ed asilo nido
- b - Zone destinate alla scuola dell'obbligo

SM
SO

Le zone di cui alla lett. a) comprendono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento degli asili nido e delle scuole materne e delle attrezzature accessorie di detti insediamenti.

L'intervento è subordinato ad un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Uf: 0,6 mq/mq Utilizzazione fondiaria
- W : 1 Visuale libera
- P : 1000 mq/ha Parcheggi pubblici
- H : libera Altezza massima

- DESTINAZIONE

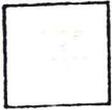
- PRESCRIZIONI

Le zone di cui alla lett. b) comprendono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per la scuola elementare, per la scuola media e per le attrezzature accessorie di detti insediamenti. L'intervento è subordinato ad un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Uf: 0,6 mq/mq Utilizzazione fondiaria
- W : 1 Visuale libera
- P : 1500 mq/ha Parcheggi pubblici
- H : libera Altezza massima

- DESTINAZIONE

- PRESCRIZIONI



ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE
COLLETTIVE.

F7



Le zone destinate ad attrezzature collettive - DESTINAZIONE
comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, rappresentative, religiose e ricreative.

L'intervento è subordinato a un progetto urbanitario esteso alla intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - ATTUAZIONE

- | | | |
|------------------|-------------------------|----------------|
| - Uf: 0,6 mq/mq | Utilizzazione fondiaria | - PRESCRIZIONI |
| - W : 1 | Visuale libera | |
| - P : 1500 mq/ha | Parcheggi pubblici | |
| - H : libera | Altezza massima | |

- NOTE

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Sono esclusi da tali zone: depositi o magazzini di vendita di merce all'ingrosso, supermercati ed attività commerciali al minuto con superficie di vendita superiore a mq 380, industrie, laboratori artigianali produttori rumori ed odori molesti, ricoveri d'animali e ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale.

ART. 15

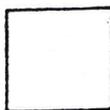
Per gli edifici di questo tipo già esistenti è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Se demoliti non possono essere ricostruiti con analoghe destinazioni di uso. Sono ammesse stazioni di servizio per autoveicoli.

- Le zone residenziali si dividono in:
- Zone residenziali di completamento dei nuclei di residenza esistenti (Zone B)
 - Zone residenziali di espansione (Zone C)

Tali zone comprendono le zone già urbanizzate e assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del Decreto Interministeriale 2/4/1968 n. 1444 e si dividono in:

- B1 - Zone residenziali intensive di completamento dell'edificazione esistente.
- B2 - Zone residenziali semintensive di completamento dell'edificazione esistente.
- B3 - Zone residenziali di completamento dei nuclei agricoli esistenti.

ART. 16
ZONE DI COM-
PLETAMENTO
(B).



ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE.

B1



In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione in base ai seguenti indici: - ATTUAZIONE

- Uf: 1 mq/mq Utilizzazione fondiaria
 - H : ml 17,50 Altezza massima del fabbricato
 - Sm: Superficie minima d'intervento
 - Lotti di pertinenza dell'edificio esistente in caso di intervento sull'esistente ovvero di demolizione e ricostruzione:
 - Lotto di mq 600 con la sola eccezione dei lotti interclusi.
 - W : 0,5 Visuale libera
 - Df: ml 10 Distanza minima tra i fabbricati
 - Dc: ml 5 Distanza minima dai confini
 - Ds: filo strada Distanza minima dalle strade.

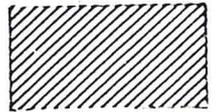
- PRESCRIZIONI

Sono ammesse le costruzioni a filo strada in osservanza di quanto stabilito per i limiti di altezza e di distanza dal D.I. 2.4.1968 n. 1444. - NOTE



ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI COM-
PLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE.

B2



In tali zone il Piano si attua per interven - ATTUAZIONE
to diretto o attraverso Piano di Attuazione in
base ai seguenti indici:

- Uf: 0,7 mq/mq Utilizzazione fondiaria
- H : ml 8,50 Altezza massima del fabbricato
- W : 0,5 Visuale libera
- Df: ml 10 Distanza minima tra fabbricati
- Dc: ml 5 Distanza minima dai confini
- Ds: ml 5 Distanza minima dalle strade.

- PRESCRIZIONI

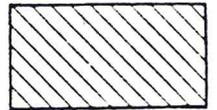
Sono ammesse le costruzioni a filo strada
in osservanza di quanto stabilito per i limiti
di altezza e di distanza dal D.I. 2.4.1968 nu-
mero 1444.

- NOTE



ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
DEI NUCLEI AGRICOLI ESISTENTI.

B3



- DESTINAZIONE

- ATTUAZIONE

In tali zone valgono le prescrizioni delle zone di completamento B2 salvo che gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione. - PRESCRIZIONI

Le superfici utili su eventualmente aggiunte su ciascun lotto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme non possono eccedere in nessun caso i 120 mq. - NOTE

Le zone di espansione residenziali comprendono le zone non ancora urbanizzate o parzialmente urbanizzate e assimilabili alle zone residenziali omogenee "C" del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

ART. 17
ZONE DI ESPAN-
SIONE (C).

Tali aree comprendono anche zone soggette a Piano per l'edilizia economica e popolare o a Piano Particolareggiato o a Piano di Lottizzazione già approvati alla data di adozione della Presente variante generale.

In caso di discordanza fra le indicazioni di Variante (norme e zonizzazione) e quelle contenute nei piani attuativi approvati fanno testo queste ultime.

Le zone residenziali di espansione si dividono in:

- C1 - Zone residenziali d'espansione intensiva
- C2 - Zone residenziali d'espansione estensiva



ZONE RESIDENZIALI D'ESPANSIONE
INTENSIVA.

C1

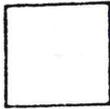


In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani di Lottizzazione) in base ai seguenti indici:

- ATTUAZIONE

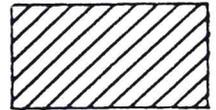
- PRESCRIZIONI

- Ut: 7000 mq/ha Utilizzazione territoriale
- H : ml 22,00 Altezza massima del fabbricato
- W : 1 Visuale libera
- Df: ml H max Distanza minima tra fabbricati
- Dc: ml $1/2 H_{max}$ Distanza minima dai confini
- Ds: ml 7,5 se $l < 15m$ Distanza minima dalle strade
- ml 10 se $l > 15m$ Distanza minima dalle strade
- S1: da convenzionare Aree per opere di urbanizzazione primaria
- S2: 18 mq/ab Aree per opere di urbanizzazione secondaria



ZONE RESIDENZIALI D'ESPANSIONE
ESTENSIVA.

C2



In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani di Lottizzazione) in base ai seguenti indici: - ATTUAZIONE

- PRESCRIZIONI

- Ut: 3500 mq/ha Utilizzazione territoriale
- H : ml 8,50 Altezza massima del fabbricato
- W : 1 Visuale libera
- Df: ml H max Distanza minima tra fabbricati
- Dc: ml 5 Distanza minima dai confini
- Ds: ml 5 se $l < 7$ Distanza minima dalle strade
ml 7,5 se $7 < l < 15$ Distanza minima dalle strade
ml 10 se $l < 15$ Distanza minima dalle strade
- S1: da convenzione Aree per opere di urbanizzazione primaria
- S2: 18 mq/ab Aree per opere di urbanizzazione secondaria.

ZONE RESIDENZIALI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

ART. 18

Contraddistinte dal simbolo



Le planimetrie di Piano individuano le aree da destinare o destinate all'edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge n. 167 del 18.4 1962 e successive modificazioni.

L'amministrazione Comunale con successive deliberazioni provvederà ove necessario a dotarsi di Piano attuativo (Piano di Zona o Variante ad esso) redatto ai sensi della citata legge.

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PARZIALMENTE DESTINATE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

ART. 19

Contraddistinte dal simbolo



Le planimetrie di Piano individuano le zone di espansione parzialmente destinate all'edilizia economica e popolare.

Nell'ambito di tali zone al momento della redazione del progetto di piano attuativo verrà riservato a tale scopo un terzo dell'edificabilità residenziale, che diverrà oggetto di Piano di Zona o Variante ad esso, nelle forme previste dalla Legge.

Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate alle attività industriali, industriali a carattere artigianale e portuali.

Esse si distinguono in:

- a - Zone industriali a carattere artigianale;
- b - Zone industriali;
- c - Zone portuali.

Le zone industriali a carattere artigianale sono destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali od industriali di modesta entità.

In esse possono essere, inoltre, installati laboratori di ricerca, uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini depositi, rimesse, nonché costruzioni destinate a residenze per il custode o il titolare della azienda fino ad un massimo di 150 mq di Su.

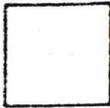
Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili, questi potranno essere realizzati a distanza di mt. 5,00 dalla strada e di mt. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammesso l'abbinamento di due manufatti e quindi costruzione in aderenza sul confine nel caso di realizzazione contemporanea tra due insediamenti confinanti.

Le zone industriali a carattere artigianale si distinguono in:

- D1 - Zone industriali a carattere artigianale di completamento;
- D2 - Zone industriali a carattere artigianale di espansione per piccoli lotti;
- D3 - Zone industriali a carattere artigianale di espansione

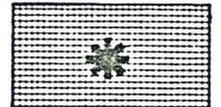
ART. 20
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

ART. 21
ZONE INDUSTRIALI A CARATTERE ARTIGIANALE.



ZONE INDUSTRIALI A CARATTERE
ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO.

D1



Le zone industriali a carattere artigianale di completamento sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei artigianali esistenti.

- DESTINAZIONE

Dette zone possono essere oggetto di intervento edilizio diretto. Quest'ultimo deve riguardare una superficie avente un'area minima pari a 1000 mq.

- ATTUAZIONE

Devono in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Uf: 0,7 mc/mq Utilizzazione fondiaria
- H : ml 12,5 Altezza massima del fabbricato
- W : 0,5 Visuale libera
- Sm: mq 1000 Superficie minima di intervento
- Dc: ml 5 Distanza minima dai confini
- Ds: ml 8 se L < 15 Distanza minima dalle strade
- ml 10 se L > 15 Distanza minima dalle strade

- PRESCRIZIONI

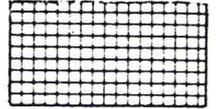
Deve essere destinata a parcheggio di pertinenza delle costruzioni - ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17.8.42 n. 1150, norma aggiunta dall'art. 18 della Legge 6.8.67 n. 765 - una superficie avente un'area non inferiore a 5 mq per ogni 100 mc di costruzione.

- NOTE



ZONE INDUSTRIALI A CARATTERE ARTIGIA-
NALE DI ESPANSIONE PER PICCOLI LOTTI.

D2



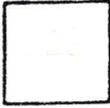
Le zone artigianali di espansione per picco- - DESTINAZIONE
li lotti sono quelle prive di strutture e desti
nate dallo strumento urbanistico generale all'e
spansione dell'apparato artigianale di piccoli
complessi.

Dette zone sono oggetto di piano attuativo - ATTUAZIONE
(piano di Lottizzazione).

Cuesto deve riguardare una superficie avente
un'area almeno pari a 20.000 mq di Superficie
territoriale.

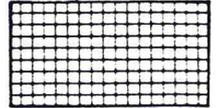
- Ut: 5000 mq/ha Utilizzazione territoriale - PRESCRIZIONI
- H : ml 12,5 Altezza massima del fabbricato
- W : 0,33 Visuale libera
- Sm: mq 1500 Superficie minima di interven-
to (lotto)
- Dc: ml 5 Distanza minima dai confini
- Ds: ml 8 se L < 15 Distanza minima dalle strade
ml 10 se L > 15 " " " "

- Deve essere destinata a parcheggio di pertinenza NOTE
za delle costruzioni - ai sensi dell'art. 41
sexies della Legge 17.8.1942 n. 1150, norma ag-
giunta dall'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765
una superficie avente un'area non inferiore a 5
mq ogni 100 mc di costruzione.
- La distanza minima dal ciglio della strada non
deve essere inferiore a ml. 8.



ZONE INDUSTRIALI A CARATTERE
ARTIGIANALE DI ESPANSIONE.

D3



Le zone industriali a carattere artigianale di espansione sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'apparato artigianale.

- DESTINAZIONE

Dette zone possono essere oggetto esclusivamente di piano attuativo (P.I.P. o Piano di Lottizzazione).

- ATTUAZIONE

Cuesto deve riguardare una superficie avente una area almeno pari a 20.000 mq di superficie territoriale.

- Ut: 5000 mc/ha Utilizzazione territoriale
- H : ml 12,5 Altezza massima del fabbricato
- W : 0,5 Visuale libera
- Sm: mq 2000 Superficie minima di intervento (lotto)
- Dc: ml 5 Distanza minima dai confini
- Ds: ml 10 Distanza minima dalle strade
- S1: mq 2000/ha St Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

- PRESCRIZIONI

- La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 15% della area della superficie territoriale di cui all'art. 15 delle presenti norme.
- La superficie destinata a centri sociali, ad attrezzature culturali e sanitarie, commerciali ed a verde attrezzato deve avere un'area non inferiore al 5% dell'area della superficie territoriale.
- Deve essere destinata a parcheggio di pertinenza delle costruzioni - ai sensi dell'articolo 41 sexies della Legge 17.8.1942 n. 1150, norma aggiunta dall'art. 18 della Legge 6.8.1967 n.765 una superficie avente un'area non inferiore a 5 mq ogni 100 mc di costruzione.
- La distanza minima dal ciglio della strada non deve essere inferiore a ml 10.

- NOTE

Le zone industriali sono destinate all'insedia-
mento di costruzioni ed attrezzature per le atti-
vità produttive.

In dette zone è altresì consentita la installa-
zione di laboratori di ricerca e di analisi, di
magazzini, di depositi, di silos, di rimesse, di
uffici, di padiglioni per la esposizione dei pro-
dotti industriali nonché di attrezzature per l'at-
tività ricreativa e socio-culturale degli addetti
all'industria.

Sono ammesse anche le costruzioni destinate al
la abitazione del personale addetto alla custodia
e di quello incaricato della manutenzione degli
impianti. La superficie degli alloggi non deve es-
sere superiore a mq 150 Su.

Per i manufatti destinati a cabine elettriche
di trasformazione e simili, questi potranno esse-
re realizzati a distanza di mt. 5,00 dalla strada
e di mt. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammes-
so l'abbinamento di due manufatti e quindi costru-
zione contemporanea tra due insediamenti confinan-
ti.

Le zone industriali si dividono in:

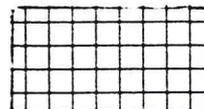
- D4 - Zone industriali di completamento;
- D5 - Zone industriali di espansione per piccole e
medie industrie.

ART. 22
ZONE INDUSTRIAL
LI.



ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO.

D4



Le zone industriali di completamento sono - DESTINAZIONE
 quelle alle quali le previsioni dello strumento
 urbanistico generale attribuiscono una funzione
 di completamento nei nuclei di industria esisten
 ti.

Dette zone possono essere oggetto di inter- - ATTUAZIONE
 vento edilizio diretto.

Cuest'ultimo deve riguardare una superficie
 avente un'area minima pari a 2.500 mq di Sf.

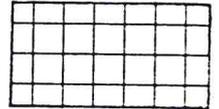
- | | | |
|-----------------|---------------------------------|----------------|
| - Uf: 0,6 mq/mq | Utilizzazione fondiaria | - PRESCRIZIONI |
| - H : libera | Altezza massima del fabbricato | |
| - W : 0,5 | Visuale libera | |
| - Sm: mq 2500 | Superficie minima di intervento | |
| - Dc: ml 10 | Distanza minima dai confini | |
| - Ds: ml 10 | Distanza minma dalle strade | |

Deve essere, destinata a parcheggio di perti - NOTE
 senza delle costruzioni - previsto dall'art. 41
 sexies della Legge 17.8.1942 n. 1150, norma ag-
 giunta dall'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765
 - una superficie avente un'area non inferiore a
 mq 5 ogni 100 mc di costruzione.



ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE.

D5



Le zone industriali di espansione per piccole e medie industrie sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato industriale.

- DESTINAZIONE

Dette zone devono essere oggetto esclusivamente di intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione).

- ATTUAZIONE

- Ut: 5000 mc/ha Utilizzazione territoriale
- H : libera Altezza massima del fabbricato
- W : 0,5 Visuale libera
- Sm: mc 4000 Superficie minima di intervento
- Dc: ml 10 Distanza minima dai confini
- Ds: ml 10 Distanza minima dalle strade
- S1: mc 2500/ha St Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

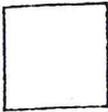
- PRESCRIZIONI

- La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 3,5% dell'area della superficie territoriale.

- NOTE

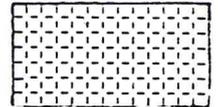
- Deve essere destinata a parcheggio di pertinenza delle costruzioni - ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n. 1150, norma aggiunta dall'art. 18 della L. 6.8.1967 n. 765 - una superficie avente un'area non inferiore a 5 mc ogni 100 mc di costruzione.

- La S1 non è richiesta se la lottizzazione è inserita in un Piano Particolareggiato che prevede a parte gli standards.



ZONE PORTUALI

D6

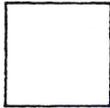


Tali zone sono esclusivamente destinate al- - DESTINAZIONE
 le attività portuali mercantili e da diporto
 nonché ad attività connesse a questa destina-
 zione: cantieri, rimesse per natanti, magazzini,
 ecc. Si escludono quelle attività che possono
 provocare inquinamento degli specchi d'acqua.

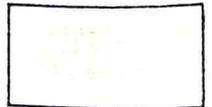
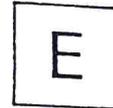
La previsione si attua mediante Piano di - ATTUAZIONE
 attuazione esteso all'intera area portuale che
 ne fissa le diverse utilizzazioni specifiche
 attraverso i seguenti indici:

- | | | |
|------------------|-------------------------------|----------------|
| - Ut: 3600 mq/ha | Utilizzazione territoriale | - PRESCRIZIONI |
| - W : 1 | Visuale libera | |
| - P : 1500 mq/ha | Parcheggi pubblici | |
| - H : libera | Altezza massima dell'edificio | |

- NOTE



ZONE AGRICOLE.



Le aree classificate come zone agricole sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio, nonché allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

In tali aree, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui ai punti successivi, sono consentiti soltanto i seguenti insediamenti:

INSEDIAMENTI
AMMESSI NELLE
ZONE RURALI.

- a) Case rurali a servizio del fondo, per la residenza stabile della famiglia e dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n.153:
- b) Accessori agricoli relativi all'esigenza del fondo, come: stalle, fienili, silos, serre, ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli, serbatoi, locali per la manipolazione, conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- c) Costruzioni per la raccolta dei prodotti agricoli, cantine sociali e relativi fabbricati di servizio;
- d) Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- e) Impianti per sole attività estrattive o cave;
- f) Impianti tecnologici quali: cabine e centraline ENEL, SIP, METANO e simili, impianti di distribuzione e deposito carburanti.

Ad eccezione degli insediamenti di cui al precedente paragrafo 1 - lett. c) d) e) f), le concessioni nelle zone rurali possono essere ottenute soltanto in funzione della conduzione del fondo.

Qualora si tratti di edifici residenziali, ferma la destinazione d'uso al servizio del fondo, la concessione potrà essere ottenuta solo dall'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.

Salvo le competenze della Commissione Comunale istituita per l'esame delle domande di concessione edilizia di cui all'art. 9 lett. a) della Legge 28.1.1977 n. 10.

L'intervento avviene nel rispetto delle prescrizioni e secondo gli indici fissati dalle presenti norme.

La documentazione da allegare alla domanda di concessione oltre a quelli di cui all'art. 5 del regolamento edilizio, dovrà essere costituita dai seguenti documenti:

- 1) Planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, con relativi indirizzi produttivi, riparto culturale ed infrastrutture di servizio;
- 2) Relazione tecnico-agraria da cui risulti che l'intervento progettato è necessario e pertinente alla conduzione del fondo: nei casi previsti alle lettere c) d) e) f) del I° paragrafo la relazione dovrà descrivere l'attività dell'azienda;

A) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I° lett. a) avviene con i seguenti indici:

- densità fondiaria massima: m 20.=
- altezza massima: 7,50 misurati a valle nei terreni in declivio;
- distanza minima dai confini: m 20.=;
- distanza minima dalla strada: m 20.=;

Salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

SOGGETTI LEGITTIMATI A CHIEDERE LA CONCESSIONE EDILIZIA.

MODALITA' DI INTERVENTO.

B) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I[^] - lett. b) avviene con i seguenti indici:

- densità fondiaria massima: 0,02 mc/mq
- altezza massima: 5,00 misurata a valle nei terreni in declivio (esclusi camini, silos, ed altre strutture di particolare esigenza):
- distanza minima dai confini: m 20.=:
- distanza minima dalla strada: m 20.=, salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 aprile '68 n. 1404;
- Le costruzioni dovranno essere separate dal fabbricato adibito ad abitazione e distaccate di almeno m 10, salvo casi dettati da particolari esigenze.

C) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I[^] lett. c) avviene con i seguenti indici:

- Superficie minima del lotto: mq 3000.=:
- Densità fondiaria massima: 1,5 mc/mq:
- Superficie coperta massima: 1/5 del lotto:
- Altezza massima: m 5,00
- Distanza minima dai confini: m 15,00:
- Distanza minima dalla strada: m 20.= salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1.4.68 numero 1.404;
- Non ammessa alcuna residenza.

D) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I[^] - lett. d) avviene con i seguenti indici:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq;
- Altezza massima: in relazione alle esigenze;
- Distanza minima dai confini: m 60 per gli allevamenti suinicoli e ovicoli, m 20 per gli altri tipi di allevamento;
- Distanza minima dalla strada: m 60.= per gli allevamenti suinicoli e ovicoli, m 20 per gli altri tipi di allevamento, salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1.4.68, n. 1404;
- Distanza minima di m 400, dal limite degli insediamenti non agricoli, attuali o di P.R. G., nel caso di allevamenti suinicoli e ovicoli, riducibili a m 100 per gli altri tipi di allevamento:

- residenza ammessa per il personale addetto: un alloggio di cubatura massima pari al 20% della cubatura dell'edificio principale e fino ad un massimo di mc. 700. Detta residenza, la cui cubatura dovrà rientrare nelle densità fondiaria massima consentita, potrà essere distaccata dall'edificio principale, nel quale caso dovrà rispettare la distanza minima di m 20 dai confini e dalla strada, salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404; e non superare la altezza massima di m 7,50, misurati a valle nei terreni in declivio.

E) La realizzazione degli interventi di cui al paragrafo 18 lett. e) avviene con i seguenti indici:

- altezza massima: in relazione alle esigenze;
- Distanza minima dai confini e dalla strada: m 30.=;
- Superficie coperta massima: 1/10 del lotto;
- Ammessi locali ad uso ufficio e alloggio custode fino ad un massimo di mc. 300.=

F) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I^ lett. f) avviene con i seguenti indici:

- Densità fondiaria massima: 3000 mc/mq;
- Superficie coperta massima: 1/5 del lotto;
- Altezza massima: in relazione alle esigenze;
- Distanza minima dai confini: pari a $\frac{1}{2}$ della massima altezza del fabbricato o comunque non mai inferiore a metri 5,00;
- Distanza minima dalla strada: m 20 salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.

a) Gli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, destinati ad abitazione stabile dell'imprenditore agricolo a titolo principale, potranno essere ristrutturati e migliorati sotto il profilo igienico sanitario con un aumento di volumetria non superiore al 10% del volume esistente.

INTERVENTI SU
FABBRICATI ESISTENTI.

Detto ampliamento da concedersi "una tantum" dovrà avvenire nel rispetto della normativa di zona relativa alla distanza dai confini e dalla strada e potranno, per contro, eccedere gli indici di edificabilità.

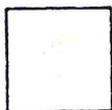
- b) Gli edifici preesistenti alla data di adozione dalle presenti norme, e non rientranti nel caso precedente, potranno solo essere ristrutturati e migliorati sotto il profilo igienico-sanitario senza alcun aumento di volumetria;
- c) Qualora risultasse da specifica indagine tecnica l'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio, potrà essere consentita la demolizione e sulla area di sedime del fabbricato demolito o adiacente potrà ricostruirsi un nuovo edificio della stessa volumetria, rispettando l'altezza massima di m 7,50, misurata a valle in terreni declivi, e la distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà e dalla strada. Qualora la forma e la dimensione dal terreno lo consenta, sarà obbligatorio il rispetto delle distanze minime di cui al precedente paragrafo III[^]. Nella ricostruzione è vietato l'accorpamento dei volumi preesistenti destinati ad accessori con quelli destinati a residenza.
- d) Le ricostruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno essere eseguiti con le tipologie e materiali in armonia con gli insediamenti tradizionali dal paesaggio rurale.

- a) La superficie del fondo da prendere a calcolo per l'edificazione, deve essere in un unico corpo e si considera accorpato anche se attraversato da vie di comunicazione e da corsi di acqua. Solo nel caso di interventi da parte di grandi aziende, e di cooperative agricole di produzione o di esercizio, la superficie di intervento può essere in qualsiasi modo discontinua o distribuita nel territorio comunale.
- b) Per ogni azienda agricola già provvista di casa colonica, semprechè siano rispettati i requisiti e prescrizioni di cui al paragrafo I[^] - lett. a) e b), sarà consentita la costruzione di un nuovo edificio da adibire a residenza solo nel caso che l'edificio preesistente

PRESCRIZIONI
GENERALI.

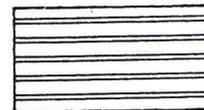
non possa, sotto il profilo tecnico ed igienico, essere ristrutturato. Il vecchio edificio potrà essere destinato ad accessori, sempre rispettando l'indice prescritto, e venire vincolato tale destinazione con atto pubblico registrato e trascritto.

- c) Il rilascio delle concessioni per gli insediamenti di cui al paragrafo I[^], è subordinata alla presentazione di un certificato della Conservatoria delle Ipotecche o di atto notarile attestante la presenza o meno sull'area oggetto di costruzione, di vincoli di inedificabilità.
- d) Limitatamente agli insediamenti di cui al paragrafo I[^] lett. a) b) c) d), il rilascio della concessione edilizia è subordinata all'impegno di asservire, mediante atto pubblico registrato e trascritto, una superficie di terreno di esclusiva proprietà non inferiore a quella corrispondente al rapporto di densità fondiaria, superficie che non potrà essere ulteriormente utilizzata a scopo edificatorio, nè dai proprietari attuali degli immobili interessati, nè dai loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.
- e) Per gli insediamenti di cui al paragrafo I[^] lett. a) e b). Il concessionario che avrà beneficiato delle agevolazioni previste dall'articolo 9 lett. a) della Legge 28.1.1977 n. 10, dovrà inoltre sottoscrivere un impegno, sempre mediante atto pubblico, che qualora, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, l'alienazione dell'edificio costruito avviene a favore di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975 n. 153, a corrispondere al Comune il contributo di concessione determinato con riferimento al momento della alienazione.



CENTRO PER LE ATTIVITA' TERZIARIE.

G1



Il centro per le attività terziarie è destinato ad attrezzature collettive pubbliche o private e parzialmente a residenza come appresso specificato ed in particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Uffici pubblici di ogni ordine, uffici privati, banche ed istituti, attività commerciali di interesse urbano, supermercati ecc., attività culturali e di spettacolo nonché servizi ed attrezzature in genere d'interesse urbano. La residenza è ammessa nella misura del 40% delle superfici complessive.

Sono tassativamente escluse le attività artigianali qualora non di servizio, le attività industriali e qualsiasi altra attività in contrasto con la destinazione di Centro per le attività terziarie.

- DESTINAZIONE

In tale zona il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato esteso all'intera area.

- ATTUAZIONE

- Ut: 1 Utilizzazione territoriale
- W : 0,5 Visuale libera
- H : ml 22 Altezza massima del fabbricato
- P : 2500 mq/ha Parcheggi pubblici

- PRESCRIZIONI



ZONE DESTINATE A CENTRI DI QUARTIERE E DI SERVIZIO.

G2



Tali zone comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti specificatamente per le attività commerciali, per i locali pubblici (bar, ristoranti, ecc.) per uffici privati, sportelli bancari, agenzie di assicurazione, ecc., nonché uffici pubblici di quartiere ed attrezzature e servizi in generale. Sono tassativamente esclusi le attività artigianali qualora non di servizio, le attività industriali e qualsiasi altra attività in contrasto con la destinazione di zona.

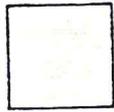
- DESTINAZIONE

Nei centri di quartiere e di servizio ricadenti a monte dell'autostrada A14 è ammessa la destinazione residenziale nella misura del 40% delle superfici complessive.

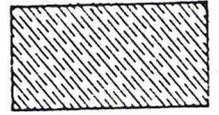
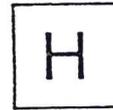
In dette zone il Piano si attua attraverso i Piani attuativi estesi all'intera superficie di zona applicando i seguenti indici:

- PRESCRIZIONI

- Uf: 0,7 Utilizzazione fondiaria
- W : 1 Visuale libera
- H : 10, 50 ml Altezza massima dei fabbricati
- P : 1500 mq/ha Parcheggi pubblici



ZONE MISTE DI RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA.



Tali zone caratterizzate da una destinazione mista sono assimilabili alle zone di completamento B del D.I. 2.4.1968, n. 1444 e sono destinate dal Piano ad operazioni di ristrutturazione urbanistica per il loro precario assetto insediativo.

- DESTINAZIONE

Il Piano si attua attraverso Piano di Attuazione esteso alla zona indicata dalla variante con indici e destinazioni d'uso qui di seguito riportate.

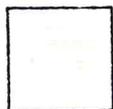
- ATTUAZIONE

Destinazione d'usoUtilizzazione fondiaria - PRESCRIZIONI
Uf. mc/mc

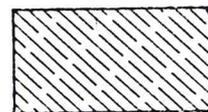
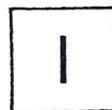
- | | |
|---|------|
| 1) Turistico residenziali e alberghiera | 1,5 |
| 2) Attrezzature collettive | 0,35 |
| 3) Turistico residenziale | 2,00 |
| 4) Turistico residenziale-alberghiera | 1,2 |
| 5) Centro di quartiere e di servizio e residenza | 0,7 |
| 6) Centro di quartiere e di servizio e attività connesse con il porto | 0,7 |
| 7) Residenziale e turistico-alberghiera turistico-residenziale | 2,00 |
| 8) Residenziale con riduzione della S.U. del 30% | |

La specificazione delle destinazioni d'uso sarà oggetto del Piano d'Attuazione.

- NOTE



ZONE DI CONSERVAZIONE VOLUMETRICA



Tali zone a diversa destinazione funzionale - DESTINAZIONE per la loro caratterizzazione urbanistica sono destinate alla conservazione volumetrica.

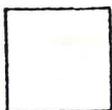
Gli interventi ammessi oltre alla manutenzione sono la ristrutturazione nonché la demolizione con ricostruzione nel rispetto delle volumetrie preesistenti.

In tali zone il piano si attua mediante intervento diretto - ATTUAZIONE

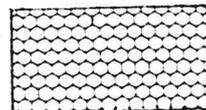
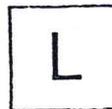
Nelle aree libere da edificazione dell'edificato sono ammessi interventi volti a realizzare impianti sportivi e parcheggi custoditi, è inoltre consentita l'attività agricola qualora non sia in contrasto con le destinazioni di zona.

- PRESCRIZIONI

Qualora non venga attuato alcun intervento - NOTE devono essere mantenute le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione delle presenti Norme.



ZONE TECNICO - DISTRIBUTIVE



Tali zone sono destinate all'installazione - DESTINAZIONE delle aziende dei servizi tecnologici, agli impianti di depurazione, alle centrali di energia, alle mostre e alle fiere, alle funzioni annonarie, ai mercati, alle stazioni di stoccaggio merci, ai grandi magazzini all'ingrosso, alle stazioni di deposito merci ed automezzi ecc., nonchè alle attrezzature e servizi di esclusiva pertinenza alle attività localizzate in zona.

Sono altresì ammesse residenze per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura massima del 3% delle superfici utili complessive.

In tali zone il Piano si attua per interven - ATTUAZIONE to diretto esteso all'intera area o attraverso Piano Attuativo applicando i seguenti indici:

- | | | |
|------------------|---|----------------|
| - Uf: 0,6 | Utilizzazione fondiaria | - PRESCRIZIONI |
| - H : ml 10 | Altezza massima dei fabbricati o libera per speciali esigenze tecnologiche: silos, ecc. | |
| - W : 1 | Visuale libera | |
| - P : 1500 mq/ha | Parcheggi pubblici. | |

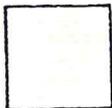
Nel caso in tali aree si abbia un Piano Par-- NOTE ticolareggiato adottato alla data di approvazione della presente variante, valgono le norme del P.P. fino al suo adeguamento alle sopraccitate prescrizioni.

Tali zone sono destinate ad insediamenti turistici di ogni genere.

Esse si distinguono in:

- 1) Zone turistico-residenziali M1
- 2) Zone turistiche-estensive M2
- 3) Zone turistiche-alberghiere M3

ART. 30
ZONE TURISTICI
CHE M.



ZONE TURISTICO - RESIDENZIALI.

M1

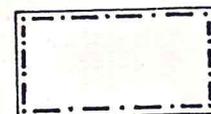


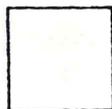
In tali zone sono previste le residenze turistiche a rotazione e non: alberghi, case-albergo, residence, appartamenti turistici e simili; attrezzature al servizio del turismo, ristoranti, bar, sale da gioco, sports ecc.

Il Piano si attua attraverso Piano di Lottizzazione esteso alle singole aree perimetrate, con il vincolo di iscrivere gli edifici previsti entro gli allineamenti fissati.

- Ut: 7000 mq/ha Utilizzazione territoriale - PRESCRIZIONI
 - H : ml 17,50 Altezza massima del fabbricato
 - W : 1 Visuale libera
 S1 + S2 = somma delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria 20 mq/ab.

L'edificazione dovrà avvenire entro i perimetri indicati con la simbologia. - NOTE





ZONE TURISTICO - ESTENSIVE.

M2

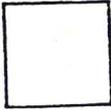


In tali zone sono previste le residenze turistiche a rotazione: campeggi, bungalws e simili; nonchè attrezzature al servizio del turismo: ristoranti, bar, sale da gioco, mini market, discoteche, ecc. ed impianti sportivi.

Il Piano si attua attraverso Piano Attuativo esteso alla intera area.

- Ut: 900 mq/ha Utilizzazione territoriale - PRESCRIZIONI
 - H : ml 5 Altezza del fabbricato
 - W : 5 Visuale libera
 - N : 1 Numero massimo dei piani f.t.
 - P : 1000 mq/ha Parcheggi pubblici

- NOTE



ZONE TURISTICO - ALBERGHIERE

M3



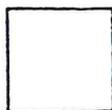
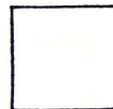
Impianti ricettivi quali alberghi, pensioni - DESTINAZIONE
ecc.

Intervento diretto.

- ATTUAZIONE

E' ammessa la ristrutturazione degli impian - PRESCRIZIONI
ti ricettivi esistenti con incremento della
"Su" pari al 20% di quella esistente alla data
di adozione delle presenti Norme.

- NOTE

AREE DI VINCOLO PAESISTICO E ARCHIOLO
GICO.

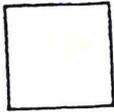
In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e regolamento 3 giugno 1940 n. 1357.

- DESTINAZIONE

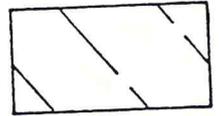
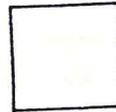
- ATTUAZIONE

- PRESCRIZIONI

- NOTE



AREE A VERDE VINCOLATO



Nelle zone classificate "Verde Vincolato" è vietata di norma qualsiasi costruzione. Potrà essere concessa la ricostruzione DI ESISTENTI fabbricati a patto che essi non superino i loro attuali limiti volumetrici e dimensionali e sia redatto un progetto di sistemazione paesistica con previsione di messa a dimora di un congruo numero di piante d'alto fusto, con vincolo, di natura reale, da trasciversi all'atto del ritiro della licenza edilizia.

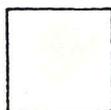
E' vietata comunque la ricostruzione di edifici che turbino il profilo delle colline, come pure è vietato il frazionamento degli attuali volumi.

Per un migliore inserimento dell'edificio nell'ambiente circostante, nella ricostruzione potrà essere consentita una diversa ubicazione rispetto al sedime attuale, una diversa distribuzione dei volumi preesistenti, una diversa diverso numero dei piani e l'altezza non superiore

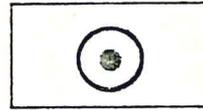
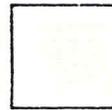
precedente comma, il essere ubicato a una distanza non minore di riguarda il distacco maggiori distanze precedenti.

costruzione nell'attuazione delle disposizioni di legge o sia imposta dall'eventuale inserimento del fabbricato consentita una diversa ubicazione sia possibile rispettare di mt. 20 dai confini che in nessun caso potrà essere superiore a 100.

Operato, approvato, Verde Vincolato, % compliance me



ZONE DI RISPETTO DEI POZZI COMUNALI.



Le aree comprese in un raggio di m. 500 dai pozzi comunali, così come indicata nella "carta delle limitazioni d'uso del territorio" in scala 1:10.000 sono assoggettate alle seguenti limitazioni:

- Divieto assoluto di perforare nuovi pozzi per qualsiasi uso salvo quanto prescritto dal comma successivo.
- possibilità di perforare nuovi pozzi per il solo uso domestico previo regolare nulla-osta da parte dell'Ufficio Acquedotto, nei soli casi in cui non sia possibile allacciare il fabbricato alla rete idrica comunale.
- Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti qualora non vi avessero già provveduto, ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge n. 1775 dell'11.12.1933.
- Divieto assoluto di approtare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento se non previo regolare nulla-osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per il pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici.

PRELIEVI IDRICI DALLE FALDE.

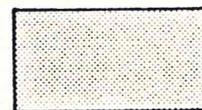
- Divieto assoluto di perforare pozzi perdenti per qualsiasi tipo di scarico.
- Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti.
- Per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esista o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso fossa IMHOFF e dispersione superficiale laddove non esista la rete fognante.

SCARICHI.

FASCE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE

ART. 32

Contraddistinte dal simbolo



Nel computo della superficie territoriale o fondiaria sono da considerarsi compresi quei settori eventualmente investiti da fasce di rispetto.

a) Rispetto stradale.

E' l'area latistante ad una strada su cui a norma del D.I. 1.4.1968 n. 1404 non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse di norma le opere a servizio della strada i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta le normali recinzioni le siepi le opere di sostegno nonchè i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada e le cabine di distribuzione elettrica.

b) Rispetto cimiteriale.

In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 1265, della legge 17 ottobre 1967 n. 983 e della legge 4 dicembre 1956, n. 1428 per i cimiteri di guerra.

NORME TRANSITORIE

ART. 33

Nelle zone di completamento dei nuclei agricoli esistenti (B3) al fine di risolvere precarie condizioni abitative è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti con un incremento di Su. pari al 20% di quella esistente "una tantum"

anche quando tale Su ecceda l'indice di zona applicato al lotto, per la durata di tre anni dalla data di approvazione della presente variante.

PERIMETRO DEGLI INTERVENTI.

ART. 34

Contraddistinto dal simbolo



Nelle tavole di Piano sono indicati i perimetri degli interventi.

In tali ambiti, che possono racchiudere aree a diversa destinazione, il Piano deve essere attuato o con intervento diretto qualora le norme di zona lo prevedono, o attraverso piano attuato esteso all'intera superficie perimetrata verde vincolato.