

COMUNE DI SICIGLIANO DEGLI ALBURNI

ing. v. ilardi viale dei tigli n. 5 tel. 089/321004

COMUNITÀ MONTANA ALBURNI
POSTIGLIONE (SA)

P. R. G. APPROVATO CON DELIBERA
DI C. E. N. 595 DEL 29/12/87

27 GEN. 1989



IL PRESIDENTE
(Fag. Vito Loia)

PIANO

REGOLATORE

GENERALE

COMUNE DI SICIGLIANO DEGLI ALBURNI	
Prot. N.	414
28 GEN. 1989	
Col.	

3

NORME DI
ATTUAZIONE

- AGGIORNATO secondo delibera c/c n.4 del 31/1/83
- AGGIORNATO secondo l/r n.14 del 20/3/83
- AGGIORNATO secondo l/r n.9 del 7/1/83
- AGGIORNATO secondo c/c n.213 del 20/11/84



ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA CONSILIARE N° 194. IN DATA 27-9-85 DELLA QUALE COSTITUISCE

P R E M E S S A

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sicignano degli Alburni, è disciplinato dagli artt. 7 - 11 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con la legge 6 agosto 1967, n. 765; esso regola la utilizzazione del territorio mediante previsioni e prescrizioni topograficamente e normativamente definite che comprendono sia l'individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica, e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltre che i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

Il P.R.G. studia l'intero territorio comunale. Esso, ponendo a base della sua elaborazione, obiettivi e criteri adottati dal Consiglio Comunale, passa ad una analisi demografica e socio-economica retrospettiva, e ad un'indicazione di ipotesi di sviluppo in un arco temporale di riferimento programmatico di dieci anni;

successivamente precisa i dati quantitativi relativi alle previsioni di nuovi insediamenti ed al reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature, necessari per soddisfare i fabbisogni progressivi previsti, in relazione agli standards fissati dalle presenti norme; infine, esprime i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti previsti ed esistenti.

Nella elaborazione del P.R.G., ci si è adeguati alle prescrizioni dettate da uno studio geo-morfologico del territorio comunale, a firma del Geologo Angelo Di Rosario, da Salerno; inoltre, sono stati analizzati l'uso del suolo in atto ai fini agricoli, lo stato degli insediamenti esistenti e dei relativi vincoli, le condizioni abitative, le dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici.

Le indicazioni programmatiche fanno capo ad un impegno che l'Amministrazione Comunale assume nei confronti della collettività e degli altri Organi dello Stato.

Le norme vincolative riguardano i criteri d'uso del territorio da segui-

re sia per il raggiungimento degli obiettivi contenuti nelle indicazioni programmatiche, sia nel rispetto delle fondamentali esigenze della Comunità insediata.

D I M E N S I O N A M E N T O

Il Piano Regolatore Generale è stato dimensionato su previsioni di sviluppo relative a 10 anni (1984-1994), suffragate da ipotesi realistiche ed attendibili, attuabili in detto periodo temporale di previsione.

Questa scelta programmatica, compatibilmente con quanto indicato dalla legge regionale n.14 del 20/3/82, deriva dalla necessità di considerare un periodo di attuazione sufficiente per la realizzazione degli interventi necessari, per conseguire il miglioramento delle condizioni generali della struttura produttiva esistente e la riqualificazione complessiva delle condizioni di vita attraverso una dotazione di infrastrutture e di attrezzature pubbliche, rivitalizzazione dei nuclei urbani, salvaguardia ambientale.

D'altronde, il suddetto arco temporale di riferimento programmatico è senz'altro quello più idoneo per effettuare previsioni demografiche ed occupazionali più o meno attendibili e concretamente riferibili agli stessi interventi di Piano; programmazioni aventi termi-

ni più lunghi rischierebbero di portare a dimensionamenti temporali contraddittori.

In fase di pianificazione, le aree di espansione residenziale, per quanto possibile, sono state preferibilmente individuate su terreni agricoli improduttivi o scarsamente produttivi.

STANDARS URBANISTICI

La dotazione degli standards è stata proporzionata in relazione all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici.

Tale dotazione, espressa in mq/ab., così come si rileva in relazione, è superiore alla dotazione minima prescritta dall'art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 ed alla legge regionale n. 14/82 anche in considerazione che il comune di Sicignano degli Alburni non è costiero, nè supera i 50.000 abitanti.

DENSITA' TERRITORIALI E FONDIARIE MINIME
E MASSIME DELLE ZONE RESIDENZIALI

La media delle densità territoriali, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento (B), di ristrutturazione totale con modifiche dei volumi preesistenti, nonché di espansione, sono superiori a 150/ab/ha, così come prescritto dal punto 1.5. della legge regionale n.14/82.

Inoltre, sempre nel rispetto di detta legge, la densità fondiaria relativa ai lotti liberi di completamento, di ristrutturazione, di espansione residenziale, è nettamente inferiore ai 3 mc/mq max consentiti.

IMPIANTI PRODUTTIVI

Le aree destinate ad insediamenti produttivi (D), definiti dalla legge regionale 6/5/75, n.26, sono state localizzate, per quanto possibile, in terreni agricoli scarsamente produttivi.

L'indice di copertura è contenuto nel rapporto del 35.6 della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo.

Così come prescritto al punto 1.6. della legge 14/82, l'estensione ed ubicazione di dette aree può garantire:

- a) agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
- b) idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- c) fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione;
- d) fasce di protezione antinquinamento.

DESTINAZIONE D'USO, DI TUTELA

E SALVAGUARDIA

Le prescrizioni grafiche e le normative del P.R.G., tendono ad impedire la degradazione dell'ambiente, del suolo, delle risorse naturali:

all'esterno dei centri edificati è prevista una fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali non inferiore a quella disposta dal

D.M.1/4/68 n.1404;

- la distanza tra edifici e ciglio stradale, nelle zone tipo (C) di nuova espansione residenziale, non è prevista in genere inferiore ai mt. 10; in particolari situazioni orografiche è stata contenuta in mt. 6;
- nelle fasce di rispetto non è prevista la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale, bensì la sola realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione, sistemazione a verde, parcheggi, impianti per distribuzione di carburante;
- nelle aree ricadenti nella fascia di mt. 100 perimetro cimiteriale non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni; è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di stadi e parcheggi;
- nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde;

- lungo le sponde dei fiumi e torrenti viene vietata ogni nuova edificazione o realizzazione di opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio:

- a) per fiumi mt.50
- b) lungo i torrenti a scarsa portata
mt. 10
- c) dal limite degli argini maestri
e delle zone golenali mt.50;

Per gli edifici rurali ad uso residenziale e non (purchè stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni affittuari e mezzadri) esistenti in tutte le fasce di rispetto di cui sopra viene consentito un aumento non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti vengono consentiti sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeologici. Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non supereranno 1/10 dell'area di proprietà.

La concessione del Sindaco verrà rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

I contributi per dette concessioni andranno determinati a norma dell'art.10 I comma della legge n.10/77.

ZONE AGRICOLE

Per quanto possibile, sono state tutelate le aree particolarmente produttive ai fini edilizi, così come esplicitato più avanti.

Le norme che regolano le zone agricole, zone omogenee(E), sono quelle prescritte dalla legge 14/82 al punto 1.8.

AREE A DESTINAZIONE TURISTICA

Nel P.R.G. vengono previsti solo insediamenti turistici a rotazione d'uso e vengono esclusi quelli di tipo residenziale fisso.

Nella redazione del presente Piano Regolatore Generale sono considerate le seguenti zone territoriali omogenee ai fini della destinazione d'uso e delle norme di intervento:

Zone (A) = Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani di valore storico ambientale e di antica formazione;

Zone (B) = Le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate diverse dalla zona(A);

Zone (C) = Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate;

Zone (L) = Le parti del territorio destinate a insediamenti a carattere produttivo : turistico-alberghiere, artigianali, commerciali, industriali etc.

Zone (E) = Le parti del territorio destinate al normale uso agricolo ;

Zone (F) = Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Zone (G) = Le parti del territorio a vincolo:rispetto cimiteriale, stradale,idrogeologico-ambientale.

ZONE RESIDENZIALI ATTUALI

Sono state definite le zone A-B in cui l'intervento è finalizzato in particolare al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Nelle zone(B),prevalentemente già urbanizzate è previsto l'intervento singolo ex novo e l'ampliamento del preesistente.

ZONA (A)

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di "Piani di Recupero",previsti dall'art. 28 della legge 5/8/78 n.457.

Fino all'approvazione del piano di recupero sono consenti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo,mentre sono esclusi gli interventi di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica.

Interventi di manutenzione ordinaria: sono quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Qualora gli interventi riguardano opere interne, essi si attuano senza il rilascio di concessione edilizia od autorizzazione, mentre, qualora gli interventi riguardano opere esterne è prescritta l'autorizzazione del Sindaco.

Per opere di manutenzione ordinaria che riguardano edifici di pregio il sindaco può richiedere la concessione edilizia.

Interventi di manutenzione straordinaria: sono opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire o parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Per detti interventi, sia inter=
ni che esterni che interessino le singo=
le unità immobiliari è prescritta l'Au=
torizzazione del Sindaco. (art. 40 L. 457)

Per interventi di manutenzio=
ne straordinaria esterna che interessi=
no più di una unità immobiliare è ri=
chiesta la Concessione Edilizia.

Interventi di restauro e risa=
namento conservativo: sono quelli rivol=
ti a conservare l'organismo edilizio e
ad assicurare la funzionalità mediante
un'insieme sistematico di opere, che, nel
rispetto degli elementi tipologici, for=
mali e strutturali dell'organismo stes=
so ne consentono destinazioni d'uso con
essi compatibili.

Tali interventi comprendono il
consolidamento, il ripristino ed il rin=
novo degli elementi costitutivi dell'e=
dificio; l'inserimento degli elementi ac=
cessori e degli impianti richiesti dal=
l'esigenza dell'uso, l'eliminazione de=
gli impianti richiesti dall'esigenza
dell'uso, l'eliminazione degli elementi
estranei all'organismo edilizio.

Si ribadisce e prescrive che interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come definiti dall'art. 31 della legge n. 457/78, sono condizionati alla formazione di Piani di Recupero estesi alla unità minima di intervento.

Fino ad approvazione dei Piani di recupero, nei soli casi di necessità in cui si dimostri l'impossibilità di ricavarli nella volumetria preesistente, è consentito migliorare le condizioni igieniche e funzionali dell'alloggio con un incremento del 10% della volumetria esistente, senza comunque superare i mc. 50 per alloggio.

In fase di formazione del Piano di Recupero, caso per caso, in cui sia necessario migliorare le condizioni igieniche e funzionali dell'alloggio:

Inoltre, sempre in fase di formazione del Piano di Recupero si potrà prescrivere che nei casi in cui sia necessario ridurre l'indice di affollamento dell'alloggio adeguandolo alle esigenze del nucleo familiare nella misura di mq. 20 per ogni componente, sia possibile un incremento di volumetria sfruttando gli spazi liberi di proprietà contigui, anche se vincolati.

Il Piano di Recupero potrà prevedere, sempre nei casi in cui sia necessario ridurre l'indice di affollamento suddetto o adeguare la funzionalità dell'alloggio, uno sfruttamento ai fini abitabili con ristrutturazione del sottotetto secondo le seguenti modalità:

— sopraelevazione dicm.80 della linea di gronda ed una apertura di vani finestra ad una distanza dalla linea di gronda di 120cm. ed un'altezza max di detti vani finestra (rispetto alla linea di attacco con il solaio di copertura) dicm.120.

ZONA (B)

Oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, previsti per la zona omogenea A, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; sono consentite sopraelevazioni ed ampliamenti nei limiti delle normative allegate per quanto riguarda densità, altezze, distanze, distacchi, aderenze, allineamenti, numero di piani, volumetria massima.

Sono consentite demolizioni e ricostruzioni insito senza superare l'indice fondiario di 5 mc/mq; sono ammesse densità superiori quando esse non eccedono il 70% della densità preesistente.

Qualora la suscettibilità edificatoria del lotto di proprietà sia nulla e non permette altri incrementi volumetrici, in ogni caso è possibile incrementare la volumetria preesistente nella misura del 20% per alloggio, senza superare comunque mc.100.

Sono ammesse nuove costruzioni

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

E' prevista una zona residenziale C1 a carattere intensivo, una zona residenziale C2 in cui si potrà intervenire con urgenza predisponendo un Piano per l'Edilizia economica e Popolare (L.167), infine una zona residenziale C3 a carattere turistico.

Tutte le suddette zone sono libere da preesistenze e sono in posizione ottimale per giacitura, esposizione, allacciamenti, urbanizzazione, infrastrutture.

Nella definizione delle zone di nuova espansione si è tenuto conto dei limiti naturali di incremento della popolazione, del fabbisogno edilizio risultante valutazione dell'indice di affollamento, della sostituzione dei vani malsani e comunque tenendo nel debito conto, il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.457).

ZONA(C1) Per tale zona lo strumento di attuazione è la lottizzazione convenzionata e pertanto non potranno assolutamente essere rilasciate singole concessioni edilizie se non previo la suddetta lottizzazione convenzionata. Per

tale zona valgono i limiti di edificazione indicati nella "tabella della normativa" allegata.

ZONA(C2) Per tale zona lo strumento di attuazione è un Piano di Edilizia Economica e Popolare predisposto ai sensi della legge 18/4/62 n°167 e successive modificazione.

Sono previsti nel comparto; su detto comparto è già stato redatto un Piano di Zona.

Per tale zona valgono i limiti di edificazione indicati nella "tabella della normativa" allegata.

ZONA(C3) Per tale zona lo strumento di attuazione è la lottizzazione convenzionata e pertanto non potranno assolutamente essere rilasciate singole concessioni edilizie se non previo la suddetta lottizzazione convenzionata.

Per tale zona valgono i limiti di edificazione indicati nella "tabella della normativa" allegata.

ZONE PRODUTTIVE

Sono divise in tre zone (D1-D2-D3) destinate rispettivamente ad insediamenti industriali, artigianali, ed alberghieri; tutte le zone, giusto quanto suggerito da indirizzi regionali (legge regionale 14/82) garantisce agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione, fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione, disponibilità di energia elettrica ed acqua non sottratta ad usi irrigui e potabili.

ZONE D1-D2 Tali zone sono destinate a normali insediamenti produttivi a carattere artigianale-industriale e possono essere oggetto da parte del Comune stesso di un "Piano per insediamenti produttivi" con valore di piano particolareggiato di esecuzione, così come stabilito dall'art. 27 della legge 22/10/75 n° 865, ed in base alla medesima legge fatte oggetto di esproprio. Il Comune, previa realizzazione di urbanizzazione primaria, sistemazione del suolo, viabilità interna, allacciamento ai servizi, impianti di depurazione, potrà cedere in proprietà

tali aree espropriate per la realizzazione di impianti a carattere artigianale e commerciale nella misura massima del 50% e per le rimanenti aree in diritto di superficie.

Inoltre si ricorda che in tali zone, ai sensi del D.L.2/4/1968, la dotazione minima per attrezzature di interesse comune, spazi pubblici e parcheggi sarà del 10% dell'intera superficie utile delle zone.

In tali zone è ammesso anche l'insediamento di industrie agro-alimentari (ad esempio impianti per la raccolta, lavorazione e trasformazione del latte e conservazione dei prodotti derivati, impianti per la trasformazione dei prodotti ortofrutticoli o per la conservazione di questi, centri per trasformazione dell'uva ed imbottigliamento dell'olio etc.)

Non sono assolutamente ammessi insediamenti di tipo residenziale, nemmeno a carattere agricolo.

Per questa zona valgono i limiti della "tabella della normativa" allegata.

ZONA(D3) Detta zona è riservata ad insediamenti turistico-alberghieri. Le unità di lottizzazione potranno comunque essere oggetto da parte del Comune stesso di un "Piano di insediamenti produttivi" con valore di piano particolareggiato di esecuzione, così come stabilito dall'art.27 della legge 22/10/71 n°865.

Per gli insediamenti di edilizia prettamente alberghiera, così come prescritto da indirizzi regionali espressi con legge regionale n.14 del giorno 20 marzo 1982, non si potrà superare l'indice fondiario di 1,5 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile.

Inoltre almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato; a servizio di ogni

impianto saranno previste aree di parcheggio nella misura minima di 7 mq/posto letto.

Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scopertanon attrezzata a verde:in caso occorra una maggiore superficie, questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purchè asservibile all'albergo con vilcolo permanente.

Per quanto riguarda i campeggi a cui eventualmente potranno essere destinate le aree di detta zona(D1) o parte di esse, così come prescritto dalla suddetta legge regionale n.14 del 20 marzo82 essi dovranno essere proporzionati per accogliere non più di 1200 utenti ed essere dotati di apposite aree di parcheggio, di servizi igienici adeguati con impianto per il trattamento dei liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi. La relativa concessione stessa dovrà essere prescritta la conservazione del

patrimonio arboreo esistente o
la messa a dimora di apposite
essenze arboree di alto fusto,
in misura non inferiore ad un
albero per ogni(10)dieci posti.

ZONA RURALE

E' consentita la sola edifica-
zione di residenze di tipo agricolo e di
locali necessari alla conduzione del fon-
do ed al ricovero del bestiame, contras-
segnata nella tavola di Piano come zona
(E).

ZONA(E) Così come precisato nelle norme
regionali espresse con legge
n°14 del 20/3/82, pubblicata sul
Bollettino Ufficiale n° 24 del
29/5/1982, pag.VII l'indice di
fabbricabilità fondiaria sarà
così articolato:

- Aree boschive, pascolive 0,003 mc/mq
- Aree seminate ed a frutteto 0,03 mc/mq
- Aree seminate irrighe ed orti 0,05 mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi
di cui sopra non sono da conteg-
giarsi: le stalle, i silos, i magaz-
zini ed i locali per la lavora-
zione dei prodotti agricoli, in
funzione della conduzione del fon-
do e delle sue caratteristiche
colturali ed aziendali documentate

nonchè gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,11 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05
- minima distanza dai confini mt.20

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di terreni (lotti) non contigui ~~e con-~~ ~~ziona~~ a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore delle zone edificate.

ZONE DI USO PUBBLICO D'INTERESSE COMUNALE

ZONE(F1) Zone per attrezzature comuni.

Tali zone sono destinate al-
l'istruzione, alle chiese, ai cen-
tri civici, sociali, culturali, am-
ministrativi ed ai pubblici ser-
vizi.

Il piano si attua per interven-
to edilizio diretto applicando
i seguenti indici:

If=indice di fabbricabilità fon-
diario=2mc/mq.

Nel caso di ampliamenti di edi-
fici idonei esistenti su letti
di terreno non confinanti con
altre aree destinate ad attrez-
zature scolastiche libere, è con-
sentito l'indice fondiario If=3
mc/mq.

Uf=indice di utilizzazione fon-
diario=0,6 mc/mq.

E' ammesso nei casi di amplia-
mento sopra descritto il rag-
giungimento di Uf=0,06 mc/mq.

H=altezza massima = mt.8,50

Vl=indice visuale libera = 1,0

Q=rapporto massimo di copertura
= 30%

ZONE DI RISPETTO

ZONA G1 (vincolo idrogeologico ed ambientale)

Dette limitazioni, relativamente al rispetto dei corsi d'acqua valgono anche ove non vi sia l'apposita simbologia nella tavola di piano.

Pertanto, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, coltivazione agricola e sistemazione a verde.

Lungo le sponde dei fiumi e torrenti viene vietata ogni nuova edificazione o realizzazione di opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio:

- a) per i fiumi mt.50
- b) lungo torrenti a scarsa portata mt.10
- c) dal limite degli argini maestri e dalle zone golenali mt.50

Per gli edifici rurali ad uso residenziale e non (purchè stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da coltivatori diretti, da piccoli conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni affittuari o mezzadri) esistenti in tutte le fasce di rispetto di cui

All'interno dell'area recintata di pertinenza scolastica non sono ammessi parcheggi.

ZONA(F2) Rappresenta la dotazione di spazi pubblici comunale da destinare a verde pubblico.

In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrazzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature precluse al libero accesso del pubblico e campi sportivi).

ZONA(F3) In tale zona sono previste le aree destinate al verde pubblico attrezzato; in tali aree sono previsti insediamenti di impianti pubblici per il gioco e lo sport inseriti nel verde, (quali ad esempio campi di calcio, campi di pallacanestro, pallavolo, tennis, bocce etc. etc.).

Sono ammesse attrezzature sportive coperte senza comunque superare l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = \frac{S_u}{S_f} = 0,1 \text{ mq/mq}$.

sopra (zone G1 e G2), viene consentito un aumento non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti vengono consentiti sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

ZONA G2 (di rispetto cimiteriale) .

In detta zona non sono consentite nuove realizzazioni residenziali, produttive, industriali, artigianali, commerciali; è consentita la sola realizzazione di percorsi doganali e ciclabili, piantumazione, sistemazione a verde, parcheggi; ciò per un raggio di mt. 150 dal perimetro del cimitero.

ZONA G3 (di rispetto stradale)

In tale zona sono comprese le fasce di rispetto stradale, nelle quale non sarà ammessa alcuna costruzione o ampliamento di edifici e manufatti.

Per le strade ricadenti al di fuori del centro abitato e quindi del perimetro definito dal presente P.R.G., le distanze da osservarsi dalla strada e da misurarsi comunque in proiezione orizzontale, sono quelle prescritte dal D.I. 1° Aprile 68 n. 1404.

In sintesi:

mt. 60 per autostrade
mt. 30 per strade statali e ferrovie
mt. 20 per strade provinciali o comunali di interesse locale.

Per quanto riguarda la definizione del ciglio stradale, la distinzione tra le varie strade, la distanza in corrispondenza degli incroci, si farà riferimento al D.I. 1/4/68 n. 1404.

Inoltre per migliori chiarimenti si farà riferimento alla circolare del 30 dicembre 1970 n.5980 che indica istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale.

Così come precisato tra l'altro all'ultimo comma dell'art.9 della suddetta circolare n.5980 "in ordine agli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, debbono ritenersi ammissibili soltanto i lavori aventi carattere manutentorio, con esclusione di ogni modificazione ad aggiunta".

Inoltre, così come precisato dall'art. 10 della suddetta circolare, la distanza a protezione del nastro stradale non deve essere osservata per le vie vicinali e di bonifica.

NORME PARTICOLARI

Destinazione d'uso: le designazioni d'uso ammesse nelle singole zone, sono contrassegnate nella tabella secondo la seguente simbologia:

- R residenza
- T residenze turistiche
- H alberghi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, motels
- U uffici pubblici e privati, studi professionali
- C attrezzature commerciali
- S attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
- L laboratori sussidiari delle attività commerciali
- O laboratori artigianali
- I impianti industriali
- P attrezzature di interesse generale e zone di uso pubblico, nonché attrezzature commerciali e per lo spettacolo, lo svago e lo sport se espressamente indicate nel Piano.
- A impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli.

Spazi interni: gli spazi interni ammessi nelle singole zone sono contrassegnati in tabella della seguente simbologia:

Ac ampio cortile
Co cortile
Ch chiostrina
Pa patio

Fabbricazione in aderenza: la fabbricazione in aderenza è ammessa su due lati dell'edificio(ove è possibile) nelle zone omogenee B ed A1 e su di un sol lato nelle zone omogenee di nuova espansive.

Per le zone omogenee A1 e B è possibile costruire a confine limitatamente ai servizi accessori ed ovviamente soltanto per il piano terra.

Spazi di parcheggi nei lotti: sono da prevedersi nell'ambito del singolo lotto computando solo gli spazi effettivamente utilizzabili per la sosta, con l'esclusione pertanto degli spazi operativi (manovra, carico e scarico, etc. etc.)

Distanze dai cicli e fili stradali: le distanze delle costruzioni dal filo stradale all'interno delle zone omogenee del tipo C e D sono quelle minime prescritte dal D.M. n.1404 del 1/4/68; in sede di lottizzazione planimetria, esse potranno essere ridotte, in punti singolari, alla metà.

Le distanze dai cigli stadali in tutte le altre zone (escluse le zone A1, B, F e le fasce di rispetto indicate con apposito retino) sono quelle prescritte dal D.M. 1/4/68 n. 1404.

Lottizzazione obbligatoria:

questa prescrizione ha validità generale per le zone C1 e C3 qualunque sia la densità e l'altezza di progetto che si intende conseguire.

Per la zona C2 sono valide le prescrizioni del P.E.E.F.

Le lottizzazioni devono sempre comprendere l'intera estensione della zona omogenea nel cui ambito si situano, come indicato nella tavola di piano, e comunque devono comprendere tutti i suoli (compresi quelli indicati nel Piano a destinazione d'uso pubblico) racchiusi tra confini di zone omogenee e/o strade esistenti di progetto.

I proprietari dei terreni ricadenti nelle lottizzazioni dovranno stipulare apposita convenzione in proporzione alle caratteristiche ed alle entità della lottizzazione.

Per la determinazione di tali caratteristiche e quindi per l'attribuzione delle quote di oneri, le colonne

contenenti il riparto per attrezzature (n.2,3,4 e 5) della tabella della normativa, indicano la quantità di superficie occorrente per costituire una dotazione di spazi pubblici per abitante non inferiore a 20 mq. calcolata sulla base della concreta edificabilità consentita dalle norme delle singole zone.

E' comunque fatto obbligo, per ogni lottizzazione, di lasciare almeno il 15% della superficie totale per aree occorrenti alla pubblica circolazione.

Sulla scorta di questi elementi, vanno fissati nella convenzione in termini monetari della concessione delle quote di aree per attrezzature non ricadenti nella lottizzazione ma che vanno messe a carico (nel caso ad esempio di una lottizzazione interessante suoli destinati per intero all'edificazione residenziale) in guisa da assicurare nell'ambito della zona e tra zone una perequazione degli oneri.

In sede di formazione dei piani di lottizzazione convenzionata possono essere introdotte varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree nell'ambito delle singole zone omogenee,

sempre che la dotazione di spazi pubblici non risulti inferiore a quanto stabilito dal Piano.

Nella zona B di completamento, in conformità di quanto prescritto dall'art.41 quinquies della legge urbanistica assumendo l'indice fondiario pari a 3 mc/mq non occorre procedere a mezzo di piano particolareggiato e di lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona; gli interventi diretti sono subordinati al rilascio di licenza edilizia.

