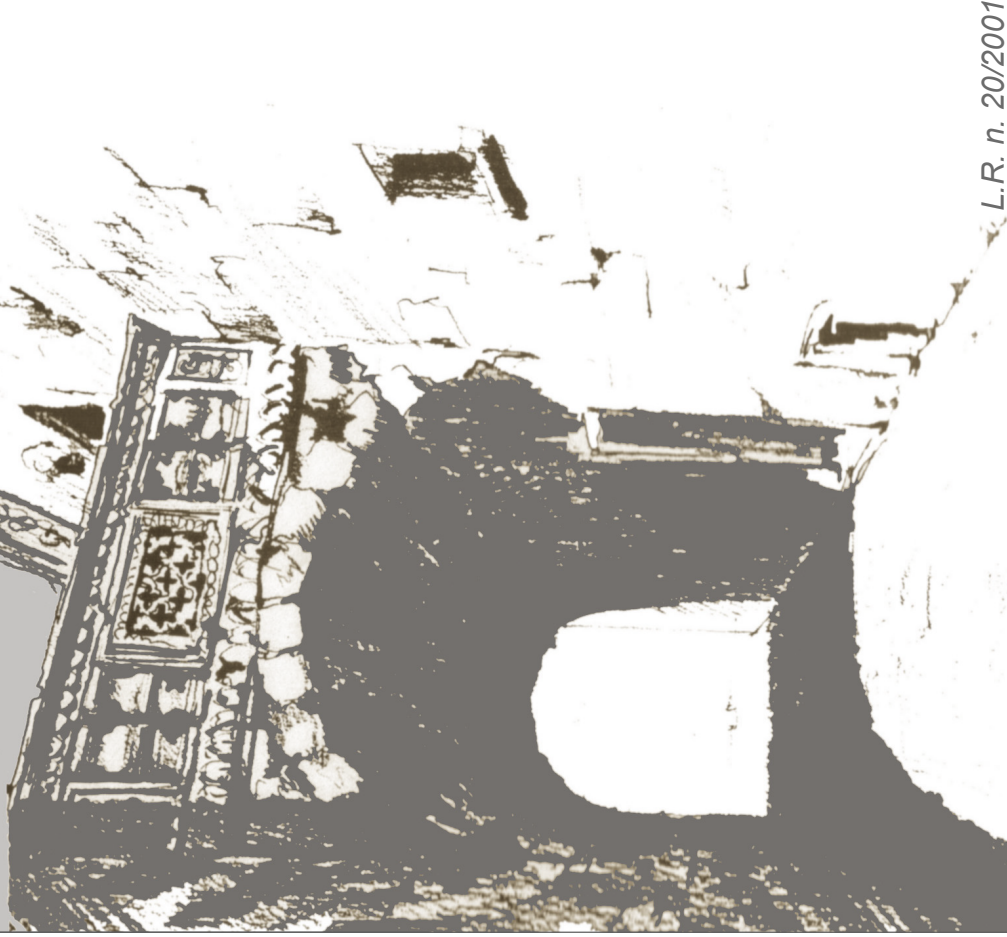




Comune di Maruggio

All. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto:

arch. Francesco Pellegrino

Collaboratrice: Geom. Marianna Lenti

Il Sindaco

Il Segretario generale

Ottobre 2008
Novembre 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO 1° – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.U.G.

Il Piano Urbanistico Generale costituisce quadro di riferimento vincolante per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.

Il Presente Piano attua, ai sensi dell'art. 1.05 – comma 2.13 , Il Piano

Urbanistico Territoriale Tematico – Paesaggio – nei suoi obiettivi di:

tutelare l'identità storica e culturale;

rendere compatibili la qualità del paesaggio, delle sue componenti strutturanti e il suo uso sociale;

promuovere la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono distinte per categorie di intervento e descritte all'art. 3 delle presenti norme: esse sono soggette alle leggi statali e regionali in materia, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto, ai regolamenti comunali sanitari.

Sono disciplinate dalle presenti norme anche le realizzazioni di servizi, di impianti, di infrastrutture ed i cambiamenti di destinazione d'uso.

Il P.U.G. garantisce la tutela e la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali.

Agli effetti delle presenti norme le aree sono riconoscibili ed identificate nelle tavole di progetto alle scale 1:10.000 ed 1:5.000 per l'intero territorio comunale.

ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.G.

Il P.U.G. è costituito da seguenti elaborati:

SISTEMA DELLE CONOSCENZE		
TAV. 1	COROGRAFIA GENERALE	rapp. 1:50.000
TAV. 2.1	CARTA DELL'USO DEL SUOLO	rapp. 1:30.000
TAV. 2.2	CARTA GEOLOGICA	rapp. 1:30.000
TAV. 2.3	CARTA PEDOLOGICA	rapp. 1:30.000
TAV. 2.4	CARTA IDROGEOMORFOLOGICA	rapp. 1:30.000
TAV. 3.1	A.T.D. SISTEMA VEGETAZIONALE – RILIEVI DI CAMPO	rapp. 1:10.000
TAV. 3.2	A.T.D. GEOMORFOLOGIA – RILIEVI DI CAMPO-	rapp. 1:10.000
TAV. 3.3	A.T.D. BENI STORICO-ARCHITETTONICI – RILIEVI DI CAMPO-	rapp. 1:10.000
TAV. 3.4	A.T.D. ELEMENTI STRUTTURANTI IL TERRITORIO E RELATIVE COMPONENTI	rapp. 1:10.000
TAV. 3.5	AMBITI TERRITORIALI ESTESI.	rapp. 1:10.000
TAV. 4.1	VERIFICA NORME DI TUTELA PAESAGG.ISTICA P.P.T.R. Sistema Vegetazionale -Edifici di valore storico testimoniale	rapp. 1:10.000
TAV. 4.2	VERIFICA P.P.T.R. – Sistema idrologico – geomorfologico – geologico	rapp. 1:10.000
QUADRI INTERPRETATIVI		
TAV. 5	STATO DI FATTO E DI DIRITTO: Previsioni urbanistiche vigenti- quadro delle compatibilità-	rapp. 1:10.000
TAV. 6	TERRITORIO COSTRUITO	rapp. 1:5.000
P.U.G./S – PARTE STRUTTURALE		
TAV. 7	PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – QUADRO D'UNIONE-	rapp. 1:10.000
TAV. 7 a	PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	rapp. 1: 5.000
TAV. 7b	PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	rapp. 1: 5.000
TAV. 7c	PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	rapp. 1: 5.000
P.U.G./P – PARTE PROGRAMMATICA		
TAV. 8a	DIMENSIONAMENTO DEL P.U.G. – QUADRO D'UNIONE -	rapp. 1:10.000
TAV. 8b	DIMENSIONAMENTO DEL P.U.G. – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	
TAV. 9a	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	rapp. 1:5.000
TAV. 9b	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	rapp. 1:5.000
TAV. 9c	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	rapp. 1:5.000
ALL.1	RELAZIONE GENERALE	
ALL. 2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
ALL. 3	REGOLAMENTO EDILIZIO	

ART. 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono distinti tra interventi per nuove costruzioni ed interventi sugli edifici esistenti.

Sono da considerare nuove costruzioni tutti i nuovi interventi di edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche ed industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto sia in soprasuolo che in sottosuolo, nonché quelli di demolizione e ricostruzione.

ART. 3.1 – INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE

Riguarda le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera o anche su area risultante da demolizione di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare le presenti norme oltre a tutte le altre disposizioni comunali, regionali, statali vigenti in materia edilizia.

ART. 3.2 – INTERVENTO DI DEMOLIZIONE

Consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruire in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico, oppure finalizzato a lasciare libera l'area di pertinenza della costruzione demolita.

ART. 3.3 – INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE

Consiste nell'operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico, autorizzate con idoneo titolo abitativo.

In tal caso, sotto il profilo dell'utilizzazione degli indici e dei parametri prescritti, l'intervento di demolizione con ricostruzione è assimilato con quello di nuova costruzione.

ART. 3.4 – INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

Comprende le operazioni di ingrandimento per aggiunta di nuove parti o per accrescimento delle strutture preesistenti con la conseguente realizzazione di un nuovo volume maggiore.

ART. 3.5 – INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE

Comprende l'ampliamento di una costruzione preesistente esclusivamente in senso verticale.

ART. 3.6 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, ovvero opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, a condizione che non comportino creazioni di nuovi volumi tecnici così come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Nel caso di edifici artigianali o industriali sono da considerare opere di manutenzione ordinaria gli interventi "intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologici; a condizione che tali interventi in rapporto alla dimensione dello stabilimento non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interni al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto" (Circ. Min. LL.PP. n° 1918/77).

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcuna forma di autorizzazione (Testo Unico n° 380/01 e s.m.i.) e si realizzano sotto la personale responsabilità del committente (proprietario o chi abbia titolo ad operare) sia per

quanto attiene alla classificazione delle opere, sia per la conformità delle stesse. In tal caso, contestualmente all'inizio dei lavori, sarà inviata una comunicazione scritta al Dirigente responsabile del servizio competente del comune per segnalare l'elenco delle opere che verranno effettuate.

ART. 3.7 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, sempre che non siano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non ne derivi un mutamento nelle destinazioni d'uso.

Da questa definizione discende che si tratta di interventi singoli volti a conservare singole unità immobiliari o singoli elementi delle parti comuni degli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria destinati ad attività artigianali o industriali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica, funzionale, necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che ciò non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

ART. 3.8 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono rivolti a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono, sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio, sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia, che risultino fatiscenti od instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni

originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originali ovvero preesistenti; ove ne sia dimostrata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;

- il consolidamento delle scale interne quando costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture, che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive, purché non presentino interesse storico documentario del passaggio dell'opera attraverso il tempo;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali, forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;
- l'esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e senza alterarne gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di cui ai commi precedenti 3.6 e 3.7, dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione indicate nelle specifiche norme regolamentari e, comunque, in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

Il restauro conservativo "di insieme" si considera coordinato tra più costruzioni, fra le quali vi sia la possibilità di integrazione sotto il profilo urbanistico ed architettonico; è subordinato alla formazione di piani particolareggiati o di analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo, di cui agli artt. 16, 17 e 18. In tal caso potranno essere realizzate più consistenti modifiche distributive interne per conseguire un'adeguata funzionalità dell'insieme alle destinazioni d'uso previste.

ART. 3.9– INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO EDILIZIO

Sono quelli riguardanti le opere di adeguamento di un fabbricato al fine di ottenere idonee condizioni igienico-edilizie, conservando la tipologia, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Tali interventi comprendono:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti,
- aggiunte e sovrastrutture, che alterano l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- nelle zone dove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito l'aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti, nella misura ivi precisata, per la realizzazione di servizi igienici o tecnici.

Per interventi diretti in zona "A" gli ampliamenti sono ammessi sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni, anche se comuni a più proprietari, e nella misura indicata nella relativa norma di zona.

ART. 3.10 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio, nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti, purché non ne risulti modificata la destinazione d'uso.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia si dovrà conseguire l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizie dell'edificio.

Nelle zone dove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito l'aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti, nella misura ivi precisata, per la realizzazione di servizi igienici o tecnici.

Per interventi diretti in zona "A" gli ampliamenti sono ammessi sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni, anche se comuni a più proprietari, e nella misura indicata nella relativa norma di zona.

ART. 3.11– INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua mediante Piani Particolareggiati, P.E.E.P. o Piani di Recupero, che dovranno prevedere, oltre alle indicazioni tecniche e normative occorrenti per l'individuazione esecutiva di ogni opera, gli elementi prescrittivi per la formazione degli specifici strumenti attuativi:

- le aree da cedere al patrimonio pubblico per sedi viarie ed attrezzature;
- la destinazione d'uso dei singoli edifici;
- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione, ampliamento di quelle esistenti;
- la determinazione degli oneri per le nuove opere di urbanizzazione e la ripartizione degli stessi;
- le convenzioni con la precisazione:
 - a) delle condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquilino originario ed il regime di gestione;
 - b) le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri Enti proposti.

ART. 3.12 – OPERE INTERNE

Sono definite dal Testo Unico n° 380/01 e s.m.i., non assoggettate ad autorizzazione o concessione, purché non in contrasto con le previsioni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici adottati ed approvati, né con quelle del R.E.C., e quando non comportino modifiche di alcun tipo della sagoma, né aumento delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari e del volume effettivo, compresi pure gli eventuali volumi tecnici. Non dovrà essere modificata la destinazione d'uso delle costruzioni e non dovrà essere pregiudicata la statica dell'immobile, né modificati i prospetti.

Detti interventi sono invece assoggettati a preventiva autorizzazione comunale e parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, quando relativi ad immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089/39 o quando previsto da eventuale disciplina urbanistica particolareggiata.

ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità funzionale è soggetta, anche se non comporti l'esecuzione di opere edilizie, a preventivo titolo abitativo ed alla corresponsione dei relativi contributi.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

ART. 5 – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO APPLICAZIONE

Il P.U.G. stabilisce per le varie zone i diversi indici e parametri urbanistici che devono essere applicati per gli interventi consentiti.

Nella determinazione del volume (V) e della superficie coperta (SC) realizzabili su una determinata area dovranno essere compresi quelli di eventuali edifici esistenti, che si devono o si intendono conservare.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricazione stabiliti dal P.U.G. per una determinata area, esclude ogni possibilità di ulteriore utilizzazione dell'area stessa che, costituendo area di pertinenza degli edifici realizzati, resterà vincolata ed asservita con atto notarile registrato per le zone E, alla non edificazione. Essa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non potrà più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare, salvo il caso di demolizione con ricostruzione o di trasformazione degli edifici esistenti, nei limiti consentiti dalle corrispondenti norme di piano.

L'asservimento dell'area che ha espresso la volumetria del manufatto edilizio dovrà avvenire a norma di legge.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superfici coperte pertinenti ad aree con diverse destinazioni di zona o d'uso, né tra aree che non siano limitrofe, salvo i casi previsti dal penultimo comma dell'art. 51 – lettera g) della L.R. n° 56/80, relativamente alle sole zone agricole e nei casi di interventi finalizzati alla conduzione di fondi ed alla lavorazione dei prodotti agricoli strettamente correlati e dimensionati in funzione delle necessità dell'azienda agricola.

ART. 6 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Il controllo delle caratteristiche quantitative dell'edificazione realizzabile nelle singole zone secondo le prescrizioni del P.U.G. è regolata dall'applicazione degli indici e dei parametri definiti di seguito:

ART. 6.1 – SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO “S.M.I.”

Espressa in mq. è la superficie fondiaria minima richiesta per l'intervento edilizio diretto e costituisce il lotto minimo edificabile prescritto per ciascuna zona dalle relative norme specifiche.

La S.M.I. indica anche l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, anche essa indicata espressamente dalle planimetrie di piano o dalle norme specifiche di zona.

ART. 6.2 – SUPERFICIE TERRITORIALE “S.T.”

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.U.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria. In essa sono comprese:

- le aree e gli spazi già destinati ad uso pubblico;
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.U.G., comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità (strade di classe A; B; C) e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- le aree destinate a zona di rispetto a norma delle disposizioni vigenti o previste dal P.U.G..

ART. 6.3 – INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mc/mq) “IT”

E' il volume massimo costruibile per mq. o ha di superficie territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

ART. 6.4 – SUPERFICIE FONDIARIA (mq.) “SF”

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l' urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

ART. 6.5 – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq/mq x 100) “UT”

E' il rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

ART. 6.6 – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq) "IFF"

E' il volume, massimo costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

ART. 6.7 – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq x 100) "UF"

E' il rapporto tra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria.

ART. 6.8 – SUPERFICIE COPERTA (mq.) "SC"

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi aperti in aggetto e degli aggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi.

ART. 6.9 – RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq x 100) "RC"

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

ART. 6.10 – SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO (mq) "SLP"

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali fuori terra o entroterra se a destinazione abitativa, commerciale ed artigianale.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso nelle quantità minime previste dalle

presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti, eventualmente maggiorate del 20%.

Non sono computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili i volumi tecnici ed i vani di deposito realizzati entroterra.

ART. 6.11 – VOLUME (mc) “V”

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.L.P.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,30, indipendentemente dalla sua altezza effettiva. Nel calcolo dei volumi vale quanto stabilito dalla L.R. n.° 23 del 13.08.1998

ART. 6.12– SUPERFICIE PER L’URBANIZZAZIONE (mq) “S1”

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

ART. 6.13 -SUPERFICIE PER L’URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq) “S2”

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti attuativi del P.U.G.

ART. 6.14 -SUPERFICIE MINIMA D’INTERVENTO (mq) “SM”

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del P.U.G.

ART. 6.15– ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (ml)

E' definita dalla distanza dello spiccato delle murature verticali misurata tra il punto medio del marciapiede a filo fabbricato o dal terreno adiacente definitivamente sistemato, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitativi, anche se utilizzati solo in parte ai fini abitativi.

Non si considerano ai fini del riferimento alla quota del punto medio le rampe di accesso a locali interrati.

Nel caso che l'ultimo solaio non sia orizzontale l'altezza va riferita all'estradosso del solaio stesso, nel punto medio tra la quota di imposta e quella del colmo.

Dal computo delle altezze massime dei fabbricati e delle singole fronti sono esclusi i volumi tecnici destinati a contenere le apparecchiature ed installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio o le scale di accesso e di sicurezza purché non abbiano altezza maggiore a m. 2,70 calcolata a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'estradosso della copertura stessa, o la maggiore altezza obbligatoria in base alle specifiche norme legislative in materia.

ART. 6.16– PRESCRIZIONI GENERALI

Negli interventi ai sensi dell'art.36 del Testo Unico n° 380/01 e s.m.i., gli indici It, If, Uf, vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono mantenere.

I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) sono utilizzati anche ai fini della applicazione degli oneri di urbanizzazione.

ART. 6.17 – VOLUME E SUPERFICIE LORDA ABITABILI CONVENZIONALI PER ABITANTE INSEDIATO O INSEDIABILE

Per l'osservanza degli standards si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondano: Volume (V) in mc. x abitante = mc. 80,00 Superficie Utile Lorda (Su) in mq. x abitante = mq. 26,60

ART. 6.18 – AREE DI PERTINENZA

Sono aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.U.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 56/80 sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni di Piano, quale servitù di diritto pubblico e per le sole zone E, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari e degli eventuali aventi titolo.

L'Amministrazione comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.U.G.; il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di cui al presente 2° comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

ART. 7 – DISTANZE E DISTACCHI

ART. 7.1 – DISTACCO TRA I FABBRICATI

ART. 7.1.1– NORME GENERALI

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte, definite nel precedente art. 6.8, di fabbricati limitrofi.

La distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima (quindi del fabbricato più alto) del fronte dei fabbricati che si fronteggiano e, comunque, non inferiore a ml. 10,00.

La suddetta prescrizione si applica anche se una sola parete sia finestrata e con esclusione quindi dei casi in cui entrambe le pareti non siano finestrate; in tale caso si applicheranno i distacchi previsti dal Codice Civile o espressamente stabiliti da eventuali piani urbanistici di dettaglio.

Il distacco minimo può essere ridotto a ml. 10,00, qualunque sia l'altezza degli edifici che si fronteggiano, se una delle facciate fronteggianti ha una larghezza in pianta non superiore a ml. 12,00.

Tale norma non si applica nel caso di sopraelevazioni di edifici preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, ove realizzati con distacchi, anche tra pareti finestrate, inferiori a ml. 10,00, ma non inferiori a ml. 3,00. Tale ultima distanza dovrà essere comunque rispettata per la parete in sopraelevazione.

Per le sopraelevazioni non rientranti nella presente casistica, il distacco minimo sarà osservato come nei casi di nuova costruzione.

Per i nuclei antichi e per le zone di completamento edilizio valgono le specifiche norme contenute nei paragrafi relativi ad ogni zona omogenea urbanistica.

ART. 7.2 – DISTANZA DAI CONFINI

ART. 7.2.1– NORME GENERALI

La distanza dai confini non deve essere inferiore a ml. 5,00, salvo che si costruisca sul confine, in aderenza o sul filo stradale.

Nel caso di sopraelevazioni di fabbricati a confine con lotti ineditati e posti a distanza non inferiore a ml. 1,50 dal confine, la parte in sopraelevazione potrà mantenere la sagoma ed il distacco preesistente.

Qualora il distacco sia inferiore a ml. 1,50 tale distanza andrà osservata per la parte in sopraelevazione. Tale norma è valida per i fabbricati preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e di cui si documenti la regolarità amministrativa.

ART. 7.3 – DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE

Le distanze tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate alla viabilità (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici ed insediamenti), salvo le diverse distanze prescritte nelle norme specifiche di zona, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,00 e fino a ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora il distacco tra fabbricati computato come innanzi risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le predette distanze dovranno essere incrementate sino a raggiungere l'altezza del fabbricato più alto.

I valori minimi dei distacchi calcolati in base alle precedenti prescrizioni possono essere ridotti o non si applicano nei seguenti casi:

nelle zone "A" per gli interventi ammissibili le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti,

computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale;

nelle zone “B” per il rispetto degli allineamenti stradali preesistenti;

nel caso di intervento urbanistico preventivo per diversa previsione planovolumetrica.

Ai fini del raggiungimento delle distanze minime di cui ai precedenti commi sono computabili gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata per i quali sia stata convenzionata la cessione gratuita per l’uso pubblico all’Amministrazione Comunale.

ART. 7.4 – ALTEZZE DEI PIANI ABITABILI

Nei vani abitabili l’altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a ml. 2,70; per i vani destinati a corridoi, disimpegni, lavanderie, ripostigli l’altezza minima è di ml. 2,40.

Qualora il piano terreno sia adibito ad usi commerciali ed artigianali l’altezza minima non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

I locali scantinati per essere abitabili devono avere, i requisiti igienico-edilizi prescritti dal Regolamento Edilizio.

ART. 8 – SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Gli spazi interni agli edifici vengono classificati e definiti come appresso indicato:

PATIO

Si intende per “Patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all’ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00.

Nel Patio si possono aprire i vani finestra di tutti gli ambienti dell’unità abitativa.

CHIOSTRINA

Si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 4,00.

Nello spazio della chiostrina si possono aprire finestre per i soli locali di servizio, bagni, lavanderie, corridoi, disimpegni, ingressi.

CAVEDIO

Si intende per “Cavedio” uno spazio interno per la ventilazione di bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a mq. 0,65 e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

CORTILE

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 5,00 e la superficie del pavimento è superiore di $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano. Ogni muro prospiciente su un cortile deve avere altezza tale che, conducendo da essa la normale media fino al muro opposto, questa deve risultare non minore dei $\frac{2}{3}$ dell'altezza stessa. Quando un cortile viene realizzato su confine di altra proprietà, i computi si eseguono supponendo costituito sui lati del confine un muro della massima altezza consentita dallo strumento urbanistico per la zona in questione.

Per le pareti di un medesimo edificio non prospicienti i predetti spazi interni si applicano le norme relative ai distacchi tra edifici di cui le norme relative ai distacchi tra edifici di cui all'art. 8 delle presenti norme, salvo i casi in cui i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche, la cui profondità non superi $\frac{1}{4}$ della loro larghezza.

ART. 9 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE

STRADE

Sono gli spazi destinati ai collegamenti ed al transito veicolare e pedonale.

SPAZI DI SOSTA O DI PARCHEGGIO PUBBLICO

Spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche ed al tipo di insediamento.

RETI FOGNANTI

Sono reti fognanti tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) e meteoriche (bianche), nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

Nel caso di edifici isolati in sostituzione della rete fognante possono essere realizzati equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride, comprensivi dell'impianto di trattamento e depurazione.

RETE IDRICA

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, sollevamento ed accessorie, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla rete urbana principale.

RETI DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS

Sono realizzate per la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, nonché dai condotti di allacciamento dei fabbricati alle reti urbane principali.

RETE TELEFONICA

E' prevista tra le urbanizzazioni primarie ai sensi della L.R. n° 6/'79 e n°6/'85).

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

E' costituita dalla rete e dagli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

SPAZI DI VERDE ATTREZZATO

Si intendono le aree pubbliche in prossimità ed al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature ed eventualmente attrezzate.

RACCOLTA, SMALTIMENTO E/O TRATTAMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

ART. 10 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'art. 44 della L. 22/10/71 n° 865 e dagli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n° 1444, nonché specificate nella tab. e) della L.R. n° 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono pertanto opere di urbanizzazione secondaria:

- Asilo Nido;
- Scuola Materna;
- Scuola Elementare;
- Scuola Media dell'obbligo;
- Attrezzature Religiose di interesse comune;
- Attrezzature socio-culturali;
- Attrezzature assistenziali;
- Attrezzature amministrative;
- Attrezzature sanitarie;
- Attrezzature commerciali e mercati;
- Spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere.

ART. 11 – STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE

Nel rispetto del D.M. n°1444/'68, è fissato uno standard di aree ed attrezzature di interesse comune non inferiore a 9 mq. per ogni abitante insediato ed 18 mq insediabile.

La ripartizione di tale dotazione rispetta i contenuti del citato decreto e, pertanto:

- mq. 4,50 di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune;
- mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- mq. 2,50 di aree per parcheggi.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività

collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio libero, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali sulla costa il Piano fissa lo standard in mq. 24,00, dei quali mq. 15 di verde attrezzato, per abitante insediato/insediabile.

ART. 12 – ATTREZZATURE DI LIVELLO TERRITORIALE

Il Piano prevede, inoltre, dotazioni di servizi di interesse generale, ai sensi dello stesso D.M. n°1444/68, necessarie per le esigenze dei vari settori, a livello urbano e comprensoriale:

- 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)
- 1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie e ospedaliere
- 15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Gli interventi previsti possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata, di iniziativa mista pubblico-privata, con la finalità comune del soddisfacimento di esigenze collettive e di interessi generali.

TITOLO 2°–STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 13 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.U.G.

Il P.U.G. si attua mediante P.U.E. Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista.

Gli interventi attuativi del Piano distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.U.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

ART. 14 – PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (P.U.E.) (Intervento Preventivo)

Sono quelli definiti dall'art. 15 della L.R. n. 20/2001.

Il Piano Urbanistico Esecutivo deve essere formato obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.U.G. e l'intervento diretto. L'intervento urbanistico preventivo può essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, così come specificato successivamente.

Il P.U.E. può assumere le finalità e gli effetti di uno o più piani o programmi, anche settoriali o tematici, attuativi del P.U.G., oppure previsti dalla vigente normativa statale o regionale, ivi compresi i Programmi Integrati di cui all'art. 16 della L. N. 179/'92, i Programmi di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 del D.L. N. 398/'93, convertito in L. N. 493/'93 ed i Programmi di Riqualificazione Urbana ex articolo 2 del D.M.LL.PP. del 21.12.1994, che per la loro realizzazione necessitano di piano esecutivo, nonché i Programmi di Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. n. 21/2008.

Tutti i P.U.E. dovranno essere sottoposti alle procedure di Verifica Ambientale Strategica (V.A.S.) secondo la disciplina di cui alla L.R. n. 44/12 e conformemente al Regolamento emanato in attuazione della L.R. n. 44/12 (BUR 109/2013)

ART. 15 – INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

I progetti inclusi negli allegati II o III della parte seconda del D. Lgs. 152/2006 è necessaria la procedura di V.I.A.

ART. 16 – I P.U.E. – PIANI URBANISTICI ESECUTIVI -

Possono essere redatti e proposti dal Comune e dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione; dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente.

Come richiamato all'art. 15 della L.R. n. 20/2001, i P.U.E. possono assumere le finalità e gli effetti di uno o più piani, anche settoriali o tematici previsti dalla vigente normativa statale o regionale.

ART. 16.1 –PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)

Il Comune procede alla redazione ed approvazione del P.P. delle aree sulle quali è prevista l'edificazione, previa formazione di tale strumento, nelle tavole e nelle norme del P.U.G..

A norma dell'art. 13 della Legge n° 1150/42 il Comune ha facoltà di attuare il P.U.G. attraverso P.P. anche indipendentemente dalla loro previsione specifica nelle norme di zona e nelle tavole di piano.

I contenuti, gli elaborati e la procedura di approvazione di tali P.P. sono dettati dalle disposizioni di legge vigenti.

Nel caso che il P.P. preveda utilizzazioni private, esso dovrà essere integrato dallo schema di convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo, i contenuti del quale sono contemplati dalle disposizioni di legge vigenti al momento dell'approvazione.

Oltre che nei casi fissati dal P.U.G. è sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani Particolareggiati in tutti i casi in cui la Pubblica Amministrazione ne ravvisi la necessità, finalizzandoli ad una più puntuale disciplina del territorio.

I P.P. sono attuati anche con ricorso alle modalità dell'art. 15 della L.R. n° 6/79 e successive modificazioni (comparti e consorzi).

ART. 16.2 – PIANO DI RECUPERO D'UFFICIO

Ai sensi della Legge n° 457/78 l'Amministrazione Comunale provvede alla perimetrazione delle zone dove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nell'ambito delle zone di recupero di cui al precedente comma, il Comune provvede alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero.

I P. di R. prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e delle aree ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le modalità di formazione, approvazione ed attuazione del P. di R. sono regolate dagli artt. 22, 23 e 24 della L.R. n° 56/80, nonché dal Regolamento Edilizio.

Il rilascio delle concessioni per interventi su aree ed edifici compresi nelle zone di recupero, ma non disciplinati da P.R., è subordinato all'osservanza delle prescrizioni del P.U.G., relative alla corrispondente zona omogenea.

ART. 16.3 – PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) E PIANO DI ZONA (P.Z.)

Le leggi n° 167/62 e n° 865/71 stabiliscono il contenuto, le procedure di approvazione e di realizzazione del P.E.E.P.

Nella formazione di tale piano e nella sua attuazione, anche in variante al P.U.G., devono essere rispettate le percentuali di cui alla Legge n° 10/77.

Il Piano di Zona ha valore di Piano Particolareggiato, ai sensi della Legge n° 1150/42 ed ha contenuti, elaborati e modalità di approvazione conformi alle disposizioni di legge vigenti al momento dell'approvazione.

Oltre ai contenuti prescritti per i P.P. il P.Z. dovrà individuare e precisare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli aventi diritto, con le modalità di cessione;
- lo schema di convenzione tipo per la concessione del diritto di superficie dei lotti edificabili, ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 865/71;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

ART. 16.4 – PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

L'art. 27 della L. 865/71 dà facoltà al Comune di formare un piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, senza preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 37 della L.R. n° 56/80.

Il piano approvato ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della L. n° 1150/42. Le procedure di formazione ed approvazione del P.I.P. sono dettate dallo stesso art. 27 della L. n° 865/71 e degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. n° 56/80.

Il Comune utilizza le aree eventualmente espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale.

Il Comune potrà procedere alla formazione di P.I.P. Zootecnico, per insediamenti produttivi del settore zootecnico ed agro-alimentare.

ART. 16.5 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

E' redatto nei casi e con le procedure previste dall'art. 28 – penultimo comma – della L. n° 1150/42 e successive modificazioni.

Il termine previsto da detto articolo è fissato di volta in volta dal Sindaco, a seconda della complessità dell'intervento.

Le procedure di approvazione, i contenuti e gli elaborati sono quelli fissati dagli dalle disposizioni di legge vigenti.

Tutti i Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica devono essere estesi ai comparti di minimo intervento, di cui all'art. 51, lettera m), della L.R. n° 56/80, e s.m.i.

ART. 16.6 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)

I piani di lottizzazione possono disciplinare zone residenziali o produttive; essi devono essere estesi agli interi comparti di minimo intervento fissati dal P.U.G. nelle tavole di progetto, ai sensi dell'art. 51, lettera m), della L.R. n° 56/ 80 e s.m.i.

Per la formazione del P.L.C. tutti i proprietari dell'area di lottizzazione singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare domanda corredata da:

- documentazione attestante la proprietà;
- progetto di lottizzazione con schema di convenzione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
- impegno a stipulare una convenzione, nella quale si specifichi la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dei parcheggi pubblici ed eventualmente di ulteriori oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, sulla base degli standards previsti dal Piano, specificando i relativi termini di ultimazione.

Il P.L.C. va corredato dei seguenti elaborati tecnici:

- stralcio del P.U.G. vigente;
- planimetrie del P.L.C. ridotte alla scala delle tavole del P.U.G.;
- relazione illustrativa e verifica di conformità rispetto alle disposizioni del P.U.G.;
- rilievo plano-altimetrico in scala 1:5.00 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;

- zonizzazione dell'area soggetta a P.L.C. con indicazioni degli indici e dei parametri urbanistici per ciascuna zona e dei lotti edificabili in scala 1:1.000 ed 1:500;
- rappresentazione del P.L.C. su mappe catastali;
- schema dei progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria in scala 1:500 con sezioni tecniche in scala 1:200;
- progetti schematici delle opere di urbanizzazione secondaria;
- planovolumetria dei progetti in scala 1:500 con i tipi edilizi adottati e studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata;
- profili altimetrici su vie e piazze;
- tabella riassuntiva degli elementi numerici e degli standards relativi al P.L.C.;
- norme tecniche di attuazione;
- estratto o certificato dei terreni inclusi nel P.L.C., con relativa planimetria catastale, con i numeri delle particelle incluse nel P.L.C. e gli elenchi delle proprietà ricadenti nel P.L.C.; in coerenza a quanto disposto all'art.3 della Circolare Regionale n. 6320 potranno essere individuate le particelle delle aree "già compromesse" da escludere dal perimetro del P.d.L. e quindi dalla ripartizione degli utili e degli oneri;
- suddivisione in unità di minimo intervento delle aree edificabili;
- relazione economico-finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra Comune e privati.

Le modalità di approvazione, i contenuti e gli elaborati dei Piani di Lottizzazione Convenzionata dalle leggi nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

ART. 16.7 – PIANI DI RECUPERO (PR)

Nell'interno della zona di recupero i proprietari di immobili ed aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 30 della L. n°457/78 e conformi agli artt. 22 e 23 della L.R. n° 56/80. La proposta di P.R. è adottata dal Consiglio Comunale con le modalità di cui all'art.

24 della citata L.R. n°56/80 e s.m.i., unitamente alla convenzione contenente le previsioni di cui all'art. 28 della medesima legge, analoghe a quelle indicate per i P.L.C.

ART. 17 – STANDARDS NEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

ART. 17.1 - AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La cessione di aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria (standards) nella misura prevista dal D.M. 2/4/1968 n°1444 avverrà secondo i seguenti criteri:

- nel caso in cui all'interno del comparto individuato dalle tavole di progetto non siano individuate aree per standards, ma queste siano previste dalle specifiche norme per la zona e sottozona, è fatto comunque obbligo di cedere, all'interno del comparto stesso, aree in misura di 18 mq./abitante insediabile;
- nel caso in cui all'interno del comparto siano individuate aree per standards tali aree devono essere cedute obbligatoriamente, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di accettare diversa soluzione proposta dai soggetti interessati e ritenuta migliorativa; se la quota indicata nelle tavole è inferiore a quanto previsto dal D.M. n° 1444/68, si disporranno modifiche alle indicazioni di ripartizione interna del comparto al fine di pervenire al soddisfacimento dello standard di 18 mq. per abitante previsto. Tale modifica non costituisce variante al Piano. Se la quota indicata è superiore, in valore eccedente verrà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria o del contributo di concessione, stimata con valore agricolo riferito alla coltura prevalentemente praticata.
- Per gli insediamenti a prevalente destinazione residenziale e turistico-ricettiva in prossimità della costa (zone classificate C3, D2;D3) lo standard è non inferiore a 24 mq./unità insediabile.

ART. 17.2 – PEREQUAZIONE

Alla Tav. 8b sono indicate per ogni Comparto di Espansione del centro urbano (comparti n. A-B-C-D) le aree F2 - Attrezzature e servizi di Interesse Generale – associate ai Comparti Perequativi che quindi partecipano alla ripartizione degli utili e degli oneri.

Lo standard di Piano fissato è pari al 18,24% ottenuto dal rapporto fra la Superficie Territoriale dei quattro comparti (mq. 159.180,00) e la superficie delle aree F2 del centro urbano (mq. 29.036,00) ove i proprietari, di tutte e/o di alcune delle aree F2, non intendessero partecipare all'attuazione del comparto è prevista la monetizzazione del valore di esproprio definito all'Amministrazione Comunale per ogni area da ripartirsi percentualmente tra i partecipanti al comparto dei lottizzanti quale onere aggiuntivo di urbanizzazione secondaria.

L'associazione delle aree F2 ai comparti non è prescrittiva.

ART. 18 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E PARERE PAESAGGISTICO

Tutti i piani urbanistici esecutivi, di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati, che prevedano modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del titolo II del D. l.vo n. 490/'99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P. o se rientranti nel regime di Norme di Salvaguardia del P.P.T.R. Adottato.

ART. 19 – PERMESSO DI COSTRUIRE, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.

Nei casi in cui l'attuazione delle previsioni del P.U.G. non è subordinato alla preventiva formazione di Piani Urbanistici Esecutivi. E' consentito l'intervento diretto mediante il Permesso di Costruire, rilasciato dal Dirigente responsabile del servizio competente a chi abbia titolo per richiederla.

Le procedure e le modalità da osservarsi per il rilascio del Permesso di Costruire sono indicate nel Regolamento Edilizio.

Il contributo, dovuto per il rilascio del Permesso di Costruire è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme, nonché al costo di costruzione, determinato dal Comune in base ai criteri ed ai parametri stabiliti dai titoli 3° e 4° della L.R. n° 6/79 e successive integrazioni, modificazioni ed adeguamenti.

Per gli interventi di edilizia abitativa, di cui agli artt. 7, 8 e 9/b della Legge n°10/77, le condizioni, gli oneri ed impegni assunti dal concessionario sono regolati dall'apposita convenzione di cui al seguente art. 20.

L'amministrazione Comunale, tutte le volte che sarà necessario garantire l'osservanza di condizioni e l'adempimento di impegni previsti nella concessione a carico del concessionario, potrà altresì richiedere che dette condizioni ed impegni siano regolate da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

In riferimento alle opere ed ai lavori subordinati al rilascio di Concessione o a quelle soggette a Dichiarazione Inizio Attività ovvero a semplice Autorizzazione o a comunicazione scritta, devono comunque essere osservati i contenuti delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di Concessioni, Autorizzazioni e Dichiarazioni di Inizio Attività.

ART. 20 – CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

Nei casi di edilizia residenziale abitativa, ivi compresi gli interventi sugli edifici esistenti, il concessionario può stipulare una convenzione con la quale si impegna nei confronti del Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo l'art. 8 della Legge n° 10/77 e secondo gli schemi tipo di cui all'art. 37 della L.R. n° 6/79 e successive modificazioni.

La convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario, è inoltre depositata per il periodo di validità presso la segreteria comunale.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, nei casi in cui è stipulata la convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, il corrispettivo della concessione è ridotto al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Le convenzioni tipo sono aggiornate e sono applicabili nei casi di cui agli artt. 40, 41 e 42 della L.R. n° 6/79 e successive modificazioni.

ART. 21 – LICENZA D'USO

La Licenza d'Uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati sul territorio comunale, frequentabili dall'uomo.

Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la Licenza di Agibilità, che concerne unità immobiliari da adibire a funzioni residenziali;
- la Licenza di Agibilità, che concerne unità immobiliari adibite ad attività industriali, artigianali, depositi e magazzini, tecniche e distributive, terziarie e dei trasporti, commerciali, agricole e, comunque, tutte quelle non comprese nella categoria residenziale.

La Licenza d'Uso non può essere attribuita, qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione ad edificare.

La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della Legge 17/8/1942 n° 1150, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da licenza edilizia o concessione o per i quali non sia stata presentata la D.I.A.;
- destinati anche di fatto a funzioni differenti da quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione o nella D.I.A.;
- sostanzialmente difformi dalla licenza edilizia o dalla concessione o dalla D.I.A..

La licenza d'uso non può essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie del Regolamento Sanitario Comunale o di normativa nazionale e regionale.

Il Dirigente responsabile del servizio competente entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere la licenza, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Dirigente responsabile del servizio competente notificherà, entro i successivi 60 giorni, diniego motivato.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge; in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o da concessione o non dichiarate con D.I.A., salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge.

ART. 22 – TRASCRIZIONI IN MAPPA

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato un archivio delle mappe catastali o altra cartografia in scala 1:2.000/ 1:5.000 distinte per isolato urbanistico-edilizio, che sarà aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di un disegno riproducente l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

I files degli isolati saranno forniti a pagamento dall'ufficio tecnico comunale.

Le mappe catastali aggiornate hanno valore per il diniego di ulteriori concessioni, qualora gli indici urbanistici siano computati su aree già utilizzate per costruzioni precedenti.

ART. 23 – TUTELA PAESAGGISTICA – TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

ART. 23.1 – INTERVENTI DIRETTI E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

I lavori o le opere che modifichino lo stato fisico o l'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del D. l.vo n°42/2004 e ss.mm.ii. o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T. Paesaggio e P.P.T.R., non possono essere oggetto di rilascio di titolo abitativo,

oppure di denuncia di inizio attività, senza il preliminare rilascio della autorizzazione paesaggistica prevista dallo strumento territoriale tematico regionale (art. 5.04).

Gli elaborati da allegare alla domanda di autorizzazione paesaggistica sono quelli indicati all'allegato A1 delle N.T.A. del suddetto P.U.T.T./P.

ART. 23.2 – AMBITI TERRITORIALI ESTESI – AMBITI TERRITORIALI DISTINTI DEL P.U.T.T./P.

Fanno parte integrante del P.U.G., le Tavv. 3.1,3.2,3.3,3.4,3.5 già approvate dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 5.05 del P.U.T.T./P. che costituiscono gli atti sussidiari necessari a definire le perimetrazioni degli Ambiti Territoriali Distinti ed Estesi.

ART. 23.3 – TERRITORIO COSTRUITO

Le perimetrazioni dei "Territori Costruiti" sono state adottate con Delibera C.C. n. 39 del 30.11.'07 e successivamente trasmesse all'Ass. Reg. all'Urbanistica per l'attestazione di coerenza (art. 5.05 comma 6 N.T.A. del P.U.T.T./P.) poi formatosi per silenzio-assenso.

Le Previsioni Strutturali e Programmatiche del P.U.G. sono conformi agli indirizzi e alle prescrizioni di tutela del P.U.T.T./P e pertanto il P.U.G. ha valore di Strumento Attuativo del P.U.T.T./P. (art. 1.05 comma 2.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P). Ciò premesso il P.U.G. individua nuove perimetrazioni dei "Territori Costruiti" così come definito dal comma 5 dell'art. 1.03 nelle aree tipizzate dal P.U.G. A1-A2-A3-B1-B2-B3-C1-D1-F1-F2, così come specificatamente indicato nella Tav. 6 del P.U.G. dove risultano evidenziate le variazioni apportate ai perimetri dei "Territori Costruiti" a ragione delle diverse Previsioni Strutturali e Programmatiche del P.U.G..

All'interno del "Territorio Costruito" non si applicano le norme di tutela del P.U.T.T./P e quindi non risulta dovuta l'Autorizzazione Paesaggistica (art. 5.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) così come non trovano applicazione le norme e

procedure di cui al D.L. n. 42/'04 e successive modificazioni, a meno che non incidano su beni direttamente vincolati con le procedure della Legge n. 1497/'39 o che sono o saranno dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 42/'04 e successive modificazioni.

ART.23.4– OPERE DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE E VERIFICA DI β COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Per le opere di rilevante trasformazione territoriale, come definite al primo comma art. 4.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., qualora non soggette al Valutazione di Impatto Ambientale, è previsto uno *Studio di Impatto Paesaggistico*, come definito all'art. 4.02 delle citate norme, al fine di essere sottoposte alla procedura di *Verifica di Compatibilità Paesaggistica* (art. 4.03) ed ottenere successivamente *l'Attestazione di Compatibilità Paesaggistica* (art. 5.04).

ART.23.5– COERENZA P.A.I.

Tutti i P.U.E. e gli interventi di trasformazione del territorio che interessino aree sottoposte a vincolo dell'Autorità di Bacino (A.d.B.) dovranno essere adeguati alle previsioni delle N.T.A. del P.A.I. che, in quanto sovraordinate sono parte integrante delle N.T.A. del P.U.G.

ART. 24 – NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi servizi quali: garage privati e pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali di uso diverso, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri per animali.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti attività:

- residenza;

- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- attività direzionali e rappresentative;
- associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;
- agenzie di credito e assicurative;
- commercio al dettaglio, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali superiori alle necessità d'ambito;
- artigianato di servizio, con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e rumorosità superiore a quanto stabilito dal Piano di Zonizzazione Acustica;
- ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni;
- pensioni, alberghi, residenze collettive.
- residenze sanitarie assistenziali.

Sono, comunque, escluse dalle zone residenziali le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, macelli, impianti sportivi rumorosi.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nelle misure e con le modalità previste dall'art. 41 sexsies della Legge n° 1150/42 (fatte salve le opere di restauro e di ricostruzione integrale).

Il Comune potrà chiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree così vincolate, con atto regolarmente registrato.

Per gli edifici a destinazione commerciale eventualmente presenti in zone residenziali si prevede che per ogni 100 mq. di superficie lorda pavimento siano destinati ad usi collettivi almeno 80 mq. (escluse le sedi viarie) dei quali metà ad uso di parcheggio.

Le aree private scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere adeguatamente sistemate a verde o pavimentate in modo da favorire lo scolo delle acque.

I volumi tecnici, necessari per l'uscita delle scale interne sulle coperture piane, dovranno essere limitati alla semplice chiusura del vano scala e la loro copertura dovrà avere la stessa pendenza della scala.

ART. 25 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi, pubblici e privati, dovranno essere valutati per la piena osservanza delle norme della legislazione vigente in materia di eliminazione di barriere architettoniche.

In particolare nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie pubblicamente frequentabili, devono essere eliminati gli ostacoli alla libera circolazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Nelle progettazioni urbanistiche ed edilizie e negli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici ed attrezzature esistenti, devono essere osservate le particolari norme tecniche che assicurino percorsi pedonali ed accessi agli edifici semplici ed agibili da carrozzine autoguidate. In corrispondenza di eventuali gradini o dislivelli altimetrici lungo tali percorsi devono essere previste rampe di pendenza adeguata alla predetta agibilità, la larghezza dei varchi di accesso, dalle aperture di porta e dalle dimensioni delle cabine di ascensori devono essere adeguate per consentire il passaggio ed il trasporto di invalidi su sedie a rotelle.

ART. 26 – TUTELA, SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL VERDE

ART. 26.1– DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI : SUOLO, ACQUA, ARIA

Le norme seguenti riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Maruggio. Esse hanno carattere del tutto generale e si applicano nell'ambito dell'intero territorio comunale. L'amministrazione, attraverso le commissioni consiliari e/o i propri organi tecnici, ne sorveglia l'osservanza.

ART. 26.2 – IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

Tutti i tipi di impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. Esse saranno

orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione delle acque di precipitazione.

Tutti i tipi di impianto di aree verdi dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

ART. 26.3 – CATEGORIE VEGETAZIONALI DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE

Le specie arboree ed arbustive spontanee ed acquisite nel territorio di Maruggio sono raggruppate in tre categorie di riferimento: la vegetazione potenziale, la vegetazione caratteristica, la vegetazione negli spazi verdi urbani.

ART. 26.4 – CATEGORIE DELLA VEGETAZIONE POTENZIALE

Per vegetazione potenziale si intende il massimo grado di sviluppo della vegetazione autoctona, valutato rispetto alle condizioni ecologiche della stazione di appartenenza. L'impiego di specie della vegetazione autoctona è da preferirsi negli interventi di rilevante valore ambientale, come i recuperi e le rinaturalizzazioni.

ART. 26.5 – CATEGORIE DELLA TRADIZIONE RURALE

Appartengono al catalogo della tradizione rurale gli esemplari arborei ed arbustivi autoctoni o naturalizzati più frequentemente impiegati nell'organizzazione dello spazio agrario ed in particolare nei raggruppamenti presso le case rurali, lungo i muri a secco e le delimitazioni poderali e nelle siepi

intra-poderali. L'impiego di specie appartenenti al catalogo della tradizione rurale, riproponendo la reintegrazione dell'immagine del paesaggio agrario, ha valore storico-culturale, ma anche tecnico-economico se osservato dal punto di vista del contenimento delle esigenze di manutenzione, trattandosi di specie le cui caratteristiche di attecchimento sono state verificate nel corso del tempo.

A tale categoria appartengono gli "*ulivi monumentali*" sottoposti a tutela dalla L.R. n. 39/'06.

In attesa dell'approvazione definitiva dell'elenco degli ulivi e uliveti monumentali, sono in vigore le disposizioni di cui all'art. 15 della Legge citata "Norme Transitorie".

Ai sensi dell'art. 6 a seguito della pubblicazione definitiva dell'elenco, devono essere riportate le piante "monumentali" sulle planimetrie del P.U.G. (Tavv. 3.1 , 9 a/b/c) e tali indicazioni dovranno essere aggiornate a seguito di variazione annuale degli elenchi.

ART. 26.6 – CATEGORIA DEGLI SPAZI VERDI URBANI E DEL VERDE PRIVATO

Appartengono al catalogo dello spazio verde urbano gli esemplari arborei ed arbustivi, autoctoni o introdotti nell'ambiente urbano, che contribuiscono a definire la sua immagine .

Per parco e giardino si intende uno spazio scoperto d'uso pubblico sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi ciclo-pedonali e percorsi pedonali.

Nella eventuale riorganizzazione dei parchi esistenti e nella realizzazione di quelli nuovi si dovrà curare in particolare:

- la coerenza dell'articolazione funzionale con le esigenze di tutela del paesaggio, con la morfologia naturale; la selezione dei materiali naturali ed artificiali dal catalogo della vegetazione autoctona e naturalizzata e la reinterpretazione delle figure o sequenze paesistiche consolidate, verificando le condizioni di uso ed impatto antropico e regolamentando l'accesso (accessibilità controllata in alcune zone, recinzione).
- la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione anche dal punto di vista della fruibilità e della sicurezza, anche in considerazione di possibili utenti disabili. Gli accessi dovranno avere: una collocazione in corrispondenza di

fermate dell'autobus e/o in prossimità di parcheggi, anche non realizzati espressamente per il parco e servizi pubblici.

- la coerenza dell'impianto vegetazionale attraverso l'impiego di materiali appartenenti ad un catalogo riconoscibile di specie (catalogo delle specie autoctone, catalogo delle specie naturalizzate e catalogo dello spazio verde urbano); l'individuazione di logiche d'impianto e di accostamento sulla base di criteri ecologico-dimensionali (rapporto delle piante con lo spazio disponibile e l'orientamento), formali (dimensioni, colori, effetto complessivo) e funzionali (rapporto piante/usi previsti, esigenze di sosta o pratiche dinamiche, esigenze di protezione ...).
- il disegno ed il trattamento dei margini valutando le esigenze di schermature o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale.
- il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione attraverso: il ricorso a specie vegetali che diano garanzie di attecchimento e crescita (con riferimento al catalogo della vegetazione autoctona e naturalizzata in primo luogo e poi a quello della vegetazione dello spazio urbano); la valutazione dello spazio effettivo per l'impianto e lo sviluppo dell'apparato radicale ed aereo della pianta, evitando condizioni di sofferenza e riducendo al massimo le operazioni di potatura; la limitazione delle superfici a prato con alberi sparsi a favore dell'aumento di superfici a prato con erba non tagliata e superfici coperte da impianti boscati densi o arbusteti; la selezione accurata del mix di specie per i prati, in relazione agli usi previsti ed alla conseguente usura; la progettazione di spazi che possano essere mantenuti attraverso l'utilizzo di automezzi.
- la realizzazione di spazi protetti per il gioco dei bambini con l'esclusione di materiali vegetali pericolosi (spine, parti velenose); lo studio di una adeguata illuminazione.
- la protezione della fauna selvatica attraverso sistemazioni del suolo e della copertura vegetazionale che tengano in dovuto conto le esigenze edafiche della fauna terrestre ed avicola (stanziale e di passo); nonché attraverso la predisposizione di passaggi per la piccola fauna.

ART. 26.7 – RIMBOSCHIMENTI

Per rimboschimento si intende un impianto artificiale di essenze arboree tendente a costituire popolamenti vegetali simili a quelli spontanei.

A garanzia di un corretto inserimento paesistico la scelta delle specie utilizzabili deve articolarsi in base alla collocazione, facendo riferimento ai cataloghi vegetazionali della vegetazione potenziale. I percorsi interni devono essere limitati e possono essere accompagnati dalla realizzazione di poche aree di sosta. La formazione aperta è adatta alla fruizione. La fruibilità spazia dai percorsi, alle aree di sosta-radura. E' possibile prevedere la collocazione di attrezzature per la sosta e il gioco dei bambini.

ART. 26.8–RECUPERO AMBIENTALE

Il recupero ambientale implica un insieme sistematico di interventi che possono comportare:

- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
- tale intervento si esplica attraverso la realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse cenosi, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti.

ART. 26.9–NUOVO IMPIANTO

La realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee deve tenere conto delle caratteristiche fitoclimatiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse cenosi, comunque nel

rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

ART. 27– OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate ai precedenti artt. 9 e 10.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai servizi pubblici.

ART. 28 – CORRISPETTIVO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il corrispettivo del titolo abitativo, dovuto da tutti coloro che, con un intervento urbanistico preventivo od uno edilizio diretto, determinano una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indotti dall'intervento, e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate dalle vigenti disposizioni di legge.

Ai sensi degli artt. 5 e 10 della Legge 20/01/'77 n° 10, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale, in base al titolo 3° della L.R. n° 6/79, tenendo conto del costo delle opere di cui agli articoli successivi.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono soddisfatti, nel caso di piani urbanistici attuativi, direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative, nei termini stabiliti dalla convenzione, ovvero mediante contributi determinati in base alle disposizioni di cui innanzi.

Al momento del rilascio del permesso di costruire per interventi diretti che interessano aree già lottizzate, il contributo di cui al comma precedente viene corrisposto scomputando le aree direttamente cedute, le opere già realizzate dal lottizzante ed i contributi da questi eventualmente già corrisposti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato in base alle vigenti disposizioni di legge, dovrà essere aggiornato ogni qual volta sia reso necessario dalla variazione dei costi.

TITOLO 3° – PREVISIONI E NORME DEL P.U.G. PER IL CENTRO URBANO DI MARUGGIO

ART. 29 – ZONA A: CENTRO STORICO

Comprende le parti del territorio urbano interessate da agglomerati o complessi architettonici-ambientali aventi caratteristiche specifiche d'impianto e/o d'insieme di interesse storico-ambientale.

Di tali zone il P.U.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica con riferimento all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale con riferimento alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale con riferimento alla permanenza delle fasce sociali presenti ed alle loro attività.

Il P.U.G. si attua attraverso P.U.E.

ART. 29.1 – PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici compresi in tale zona si richiede contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo la presente documentazione:

- Rilievo dell'unità in scala 1:50 completo delle piante a tutti i livelli con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti.
- Rilievo dei prospetti sugli assi stradali nonché su patii, cortili e giardini interni (rapp. 1:50)
- Sezioni longitudinali e trasversali (rapp. 1:50)
- Sezioni stradali ed altimetria degli edifici prospicienti e circostanti entro un raggio di mt. 50 dai confini dell'unità interessata (rapp. 1:50).
- Rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc) rapp. 1:50.

- Rilievo delle rifiniture interne ed esterne con l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per giardini, soglie, davanzali ecc.
- Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio dell'esterno, dell'interno e dell'insieme.
- Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed inoltre le varie destinazioni d'uso ai vari livelli, con la messa in evidenza della caratterizzazione tipologica e strutturale in previsione di un intervento tendente a perseguire il carattere di omogeneità dell'unità.

ART. 29.2 – NORME GENERALI

Sulla base della documentazione innanzi riportata il progetto deve precisare le principali caratteristiche di intervento attenendosi alle norme relative al tipo d'intervento ed alle norme di carattere generale che di seguito si riportano:

- E' vietata l'alterazione dei fili stradali esistenti nonché dei profili altimetrici mediante l'eliminazione delle coperture originali (è ammessa solo l'apertura di piccole prese di luce e d'aria che non comportino alterazioni)
- E' vietata l'alterazione della tipologia distributiva (ad esempio lo spostamento dei corpi scala, ecc.)
- E' vietata l'alterazione della struttura portante e di tutte le coperture a volta, eccetto che, in caso di rarissimi dissesti statici, in cui la demolizione e la ricostruzione saranno tassativamente effettuate in forme e con materiali uguali ed omologhi agli originali. Tale norma è derogabile solo se la demolizione e/o l'alterazione delle strutture e coperture originali sia contenuto di un P.P. approvato.
- E' vietato l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, ecc) che compromettano la tipologia, le strutture ed il tipo di copertura degli edifici.
- E' vietato sui prospetti esterni il taglio e l'ampliamento di porte e finestre che alterino le attuali dimensioni: è altresì vietata l'applicazione di vetrine ed

insegne al di fuori del filo di muratura delle costruzioni a bandiera e di segnaletica stradale verticale.

- E' vietato l'uso di marmi, lucidi e non, di ceramiche o di rivestimenti simili per la rifinitura dei pavimenti esterni nonché dei vani di infisso; e consentito la finitura in pietra locale o carparo, con intonaci possibilmente a grana sottile; e consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione.
- E' obbligatorio l'incasso di tutte le pluviali ad eccezione dei casi in cui e possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o in cotto;
- E' obbligatorio l'incasso di tutte le linee a cavo (televisione, elettricità, telefono) e l'eliminazione di tutte le cassette e le linee esistenti sui paramenti esterni degli edifici;
- E' obbligatorio l'incasso di tutte le linee a cavo (televisione, elettricità, telefono) sui paramenti esterni degli edifici; la collocazione ed incassi di eventuali centraline e scatole per contatori non dovrà avvenire su sedi viarie principali così come le macchine per la refrigerazione e climatizzazione ed eventuali impianti di produzione energetica non dovranno essere visibili dai prospetti o installati sui balconi e terrazze degli edifici, ma solo su pavimento solare.
- E' vietato l'uso di profilati in alluminio anodizzato per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli, grate ringhiere di balconi ecc. e' consentito l'uso di alluminio preverniciato o elettrocolorato, di ferro battuto, di pvc e di legno.
- E' obbligatoria la pavimentazione di androni, portoni e cortili con pavimentazione in pietra locali; è auspicabile, anche nelle sedi stradali, il recupero delle pavimentazioni originali in pietra dura, mediante l'eliminazione dei tappetini bitumati;

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

ART. 30 – ZONA A1 E A2

E' vigente per la zona A1 (centro storico) un Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 26 del 23/02/1984. Le previsioni di tale Piano restano in vigore fino all'approvazione definitiva del P.U.G., e quindi non soggette al regime di salvaguardia determinato dall'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

ART. 30.1 – NORME GENERALI

Per tale zona é obbligatoria la redazione di un nuovo Piano Particolareggiato esteso all'intero perimetro che dovrà precisare:

- le unità d'intervento per le quali è consentito intervento edilizio diretto.
- la destinazione d'uso degli edifici in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme.
- le aree e gli edifici da destinarsi in tutto o in parte ad attrezzature.
- individuare i tipi di intervento specifico cui assoggettare gli edifici esistenti, individuando le U.M.I. costituite da una o più unità d'uso.

ART. 30.2 – DESTINAZIONE D'USO

Sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per superficie utile non superiore all'esistente; qualora la superficie utile esistente in uno stesso isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento sino a tale valore;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- teatri e cinematografi;

- uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% di quella dell'intero isolato, con esclusione degli uffici bancari;
- alberghi e pensioni che restano vincolati alla attuale destinazione;
- garage d'uso pubblico;

ART. 30.3 – TIPI D’INTERVENTO

Oltre alle prescrizioni generali sopra riportate l'intervento su ciascuna delle unità é soggetto a norme di dettaglio distinte in categorie differenti a seconda delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali.

Gli interventi oggetto di titolo oneroso saranno ai sensi dell'art.1 L.R. n.61/79 ammissibili solo previa approvazione di P.P. (art. 19 L.R. n. 56/'80 P.d.R. art. 28 L.S. 457/78).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art. 31 della legge 457 del 19.7.1978 e più precisamente:

ART. 30.4 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

(cfr . Titolo 1 art. 3.6)

Amnesso per tutte le categorie d'intervento.

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

Tali interventi benché non soggetti a concessione (paragr. c, art.9, legge 10/77) dovranno essere autorizzati dal Sindaco, o da persona da lui delegata.

ART. 30.5– INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(cfr . Titolo 1 art. 3.7)

Amnesso per tutte le categorie d'intervento.

Interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi saranno oggetto di autorizzazione specifica del Sindaco a norma dell'art. 48 della legge 457 del 19.8.1978.

ART. 30.6– INTERVENTI DI RESTAURO (cfr . Titolo 1 art. 3.8)

Riguardano edifici da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso che non si discosti eccessivamente da quella per cui fu ideata la costruzione, con preferenza per le attività sociali e con il rispetto rigido dei valori morfologici ed operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico. (Si rimanda alla carta internazionale del restauro di Venezia nonché alla circolare del Consiglio Superiore delle Antichità e delle Arti del 1972).

Dovranno essere eliminate le aggiunte di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Solo in tale ipotesi sono consentiti gli interventi che alterino la struttura dell'edificio.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi in cucina in nicchia.

Per tali interventi sarà possibile il rilascio della concessione gratuita ai sensi del punto b dell'art.9 della legge n.10/77.

ART. 30.7– INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (cfr . Titolo 1 art. 3.8)

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà comunque rispettare le seguenti previsioni:

- conservazione delle facciate; dei volumi e degli andamenti delle coperture esistenti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, lesene, ecc.);
- conservazione dell'impianto strutturale originale verticale ed orizzontale (quest'ultimo in caso di volte in muratura o di pregevoli solai in legno);
- conservazione dei collegamenti originali orizzontali e verticali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio.
- possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche esistenti troppo piccole (unità che non superino i 45 mq. utili coperti) per un adeguato utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di inserire impianti tecnologici che modifichino la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio secondo quanto già prescritto nelle norme generali.
- possibilità di inserire servizi igienici e servizi cucina in nicchia con illuminazione e ventilazione artificiale;
- possibilità di spostare e di integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano caratteri architettonici definiti;
- obbligo di eliminare le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

Per tali interventi sarà possibile il rilascio della concessione gratuita ai sensi dei punti b e d dell'art.9 della legge n.10/77.

ART. 30.8– INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE

Riguarda quelli edifici i quali non presentano carattere di completezza tali da consentire l'inserimento nella categoria e per i quali è prescritta la conservazione di singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia.

A completamento di tali unità è consentita la realizzazione di parti nuove complanari o le sopraelevazioni qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno; a condizione che non si travolga la tipologia, la morfologia e la tecnologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente.

Tali interventi sono ammessi ai sensi dell'art.1 della L.R. n.66/79 solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Recupero previsto della legge 457/1978.

I criteri da seguire nella definizione dell'intervento (attribuibile solo alle "unità minime" previste dall'art.28 della legge 457 così come individuata dal P.d.R. e dai P.P.) sono i seguenti

- Unitamente all'esistente la superficie coperta non può essere superiore all'80% dell'unità al piano terreno, ed al 50% dell'unità nel primo piano.
- L'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore ai 3 mc/mq., conteggiando le volumetrie secondo quanto indicato al punto 1.5.10.
- L'altezza massima consentita è di mt.9,00 nell'estradosso della copertura e di mt.10,00 al parapetto;

E' obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;

Non è consentito l'uso di mensole superiori a mt.0,80;

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art.5 della legge n.10 del 28.1.1977.

ART. 30.9– INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici per i quali non sono ammissibili gli interventi definiti ai punti precedenti, in quanto non avendo intrinseche caratteristiche architettoniche storiche e storico-ambientali hanno modificato negativamente la spazialità preesistente.

Tali interventi sono ammessi solo ai sensi dell'art.1 della L.R. n.66/79 dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano Particolareggiato.

In assenza del P.P. approvato, invece, sui progetti dovrà acquisirsi preventivamente il parere favorevole dei competenti Uffici ai sensi della L.S. n.1497/38.

I criteri da seguire nella definizione dell'intervento attribuibile solo alle "unità minime" previste all'art.28 della legge 457, così come individuate dal P.P., sono i seguenti:

- Gli ampliamenti superiori al 20% della cubatura esistente non saranno ammessi se la superficie coperta totale risulti superiore al 60% della superficie del lotto.
- Le sopraelevazioni non potranno essere di superficie superiore all'80% della superficie coperta a piano terra.
- L'indice di utilizzazione massima raggiungibile non potrà essere superiore alla media ponderale degli indici di fabbricabilità fondiaria nell'isolato e negli isolati circostanti per un raggio di 80 mt.
- Sarà obbligatorio costruire in aderenza sui due lati.
- Sarà vietato l'uso di porticati a piano terra e verande al piano superiore.
- Sarà obbligatorio eseguire il filo degli allineamenti esistenti senza alterazioni delle attuali sedi stradali.
- Non saranno consentiti aggetti e sporgenze superiori a cm.80.
- Saranno consentiti ampliamenti, superiori al 20% solo nei casi in cui fosse impossibile (ai sensi dell'art.18 della legge 765 del 6 settembre 1967) reperire nell'unità una superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc. di costruzione; in via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art.5 della legge n.10 del 28.1.1977.

ART. 31 – ZONA A3 - NUCLEI EDILIZI E/O EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

Sono gli edifici rurali e le loro pertinenze di valore storico esterni al centro abitato individuati dal P.U.G. alle Tavv. 3.3 ed 8a.

Gli interventi sugli edifici e sulle loro pertinenze storiche, saranno regolati dalle Norme di carattere generale della Zona A (art.29), nonché delle Norme di dettaglio di cui agli artt. 30.4;30.5;30.6;30.7, tali interventi potranno essere realizzati senza preventiva approvazione di P.U.E. invece necessario per attuare le previsioni previste per il Turismo Rurale (art. 40.1.5.) e per la realizzazione di Strutture Ricettive (zone D4 art. 39.3)

ART. 32 – ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non presentano caratteristiche storico-artistiche e di particolare valore ambientale. Tali zone, totalmente o parzialmente urbanizzate, sono destinate prevalentemente alla residenza, mediante interventi esecutivi diretti.

Nelle zone residenziali B è prevista la costruzione dei servizi quali: garage privati e pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri di animali.

Nelle zone residenziali di tipo B sono ammesse le seguenti attività:

- 1) residenza;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali,
- 3) attività direzionali e rappresentative;
- 4) associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;
- 5) agenzie di credito e assicurative;
- 6) commercio al dettaglio, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali superiori alle necessità di quartiere;
- 7) artigianato di servizio, con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e rumorosità superiore a 70 decibel;
- 8) ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni,
- 9) pensioni, alberghi, residenze collettive.
- 10) residenze sanitarie assistenziali.

Per la specifica destinazione di cui al punto 10) gli interventi potranno essere realizzati con una maggiorazione del 50% rispetto agli indici previsti per il tipo di zona B di completamento nella quale saranno compresi, al fine di raggiungere gli standard previsti dalle normative nazionali e regionali vigenti, a condizione di sottoscrivere un atto di vincolo :

- della destinazione delle strutture per un periodo di quindici anni;
- di indivisibilità del complesso funzionale per lo stesso periodo.

Sono, comunque, escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza, quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali

inflammabili, nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, macelli, impianti sportivi rumorosi.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 41 sexsies della Legge n° 1150/42 (fatte salve le opere di restauro e di ricostruzione integrale).

Il Comune potrà chiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree così vincolate, con atto regolarmente registrato.

In caso di provata impossibilità di destinare, nell'ambito delle aree interessate dall'intervento, superfici per parcheggi nelle misure innanzi stabilite, queste potranno essere in tutto o in parte reperite anche su aree esterne a quelle dell'intervento, purché ubicate entro un raggio di mt. 150 dall'area di intervento e che risultino vincolate a tale destinazione, con vincolo trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

Di norma è prescritto che, per gli edifici a destinazione commerciale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi per servizi (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici, in via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della legge n. 10 del 28.1.1977.

ART. 32.1 – ZONA B1 – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storico - ambientali della zona precedente totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e per le quali ai sensi della circolare 344 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica è ammessa la deroga a quanto disposto dal D.M. n° 1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici.

Tipi d'intervento

Si sono classificate quattro differenti possibilità di intervento edilizio:

- Soprelevazione
- Edilizia di sostituzione
- Ampliamenti e nuove costruzioni.

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per tutti gli interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione andrà asseverato, con Perizia Giurata, che le aree non siano già asservite e/o computate all'atto di richiesta di Permesso di Costruire, Permesso in sanatoria, ecc.

All'atto del rilascio del Permesso a Costruire per tutti gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione e sostituzione edilizia su lotti già edificati e/o su aree asservite, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere a sua discrezione specifici allineamenti con eventuale cessione di aree che, pur appartenendo alla Superficie Fondiaria del lotto, potranno essere utilizzate per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. Sarà ammesso altresì in alternativa all'esproprio lo scomputo degli oneri concessori del valore dell'area. Tale articolato normativo andrà ad applicarsi alle aree classificate del P.U.G. "C" però escluse in sede di formazione dei P.U.E. in quanto assimilate ad "aree compromesse" così come previsto dall'art. 17.6 delle N.T.A.

ART. 32.1.1 – SOPRALEVAZIONE

E' consentita la sopraelevazione di un solo piano sul piano terra delle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.U.G.

DESTINAZIONI D'USO:

Abitazioni

INDICE DI FABBRICABILITÀ' FONDIARIA:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo sarà pari a 4 mc/mq. Il valore così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra.

La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80% della superficie coperta del piano terra. Quando il lotto di terreno abbia superficie inferiore o uguale a mq. 150, col piano terra già edificato con qualsiasi rapporto di copertura, la sopraelevazione del 1° piano è comunque ammessa con un rapporto di copertura inferiore o uguale al 65% della superficie del lotto.

NUMERO DEI PIANI:

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

ALTEZZA MASSIMA:

L'altezza massima prescritta è di m. 8,00 e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza della sede stradale su cui prospetta e degli spazi interposti.

Sarà ammessa un'altezza superiore agli 8 m. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 m. rispetto alla quota del piano stradale o della sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di m. 4,00. L'altezza massima dell'edificio così completato non potrà mai essere comunque superiore ai m. 10,00 e dovrà comunque sempre essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti sempre che non ci si trovi in casi di fabbricati compresi tra edifici che abbiano già il primo piano edificato e che non rispettino tali condizioni. In tal caso ci si adegua agli allineamenti esistenti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di ml. 10,00.

INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura massimo ammesso è pari all'80% del piano terreno, o del 60% del lotto se il piano terra non raggiunge tale percentuale.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI:

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine.

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a m. 1,50 rispetto alla linea di confine, e a m. 3,00 in assoluto dall'edificio confinante, e a m. 5,00 dal confine interno di proprietà.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI:

Sugli allineamenti esistenti quando la viabilità sia ben definita.

PARCHEGGI:

1 mq per ogni 10 mc. di costruzione.

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della legge n° 10 del 28/1/1977.

ART. 32.1.2 – EDILIZIA DI SOSTITUZIONE

DESTINAZIONE D'USO:

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc.
- Abitazioni
- Studi professionali
- Attività commerciali
- Laboratori artigianali e magazzini (limitatamente allo scantinato e al piano terra con esclusione di attività rumorose o moleste per le abitazioni).

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA:

L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà pari a 3mc/mq.

Sono ammesse densità sino a 4 mc/mq purché non eccedano la densità fondiaria esistente riferita solo a lotti edificati della intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio; il volume così ricavato non potrà mai essere comunque superiore al volume dell'edificio preesistente a meno che tale volume non sia inferiore ai 3 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA:

L'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio. Tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai 10,00 m. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di ml. 10,00.

NUMERO DEI PIANI:

Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 66, 67, 68 del Regolamento Edilizio.

INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura massimo ammissibile è pari al 60%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI:

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza ai fabbricati confinanti o sul confine di proprietà, il distacco dal confine stesso (D) dovrà essere contenuto entro il rapporto $H/3$ in cui H è l'altezza massima raggiungibile dall'edificio

stesso. Solo nel caso di interventi su lotti confinanti con altri già edificati o con edifici posti a distanza minore o uguale ad $H/3$, l'edificio edificando potrà porsi alla stessa distanza dal confine solo per il piano terra se sul lotto confinante si è edificato solo il piano terra, e per P.T. e P.P. se anche sul lotto confinante si è edificato P.T. e P.P.. Il distacco tra edifici (D) deve essere maggiore o uguale a $H/1,5$.

Tale distacco, solo nei casi innanzi detti, potrà essere portato ad un minimo di m. 3,00.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI:

Sugli allineamenti esistenti.

PARCHEGGI:

1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 32.1.3 – AMPLIAMENTI ED EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

DESTINAZIONI D'USO

- Uffici pubblici e privati
- Abitazioni- Studi professionali
- Attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITÀ' FONDIARIA:

L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà pari a 3mc/mq.

Sono ammesse densità fondiarie superiori ai 3 mc/mq purché non eccedano il 70% della densità fondiaria preesistente riferita solo ai lotti edificati dell'intera maglia o isolato nel quale trovasi lo spazio libero oggetto dell'edificazione.

In ogni caso l'indice massimo non potrà essere superiore ai 4 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA:

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici esistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio. Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai ml. 10,00 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di $5/4$ della larghezza stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza, è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di ml. 10,00.

NUMERO DEI PIANI:

Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite al cap. VII del Regolamento edilizio comunale.

INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura massimo ammissibile è pari al 60%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI:

E' ammessa la costruzione in aderenza o sul confine.

Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/3$ in cui H è l'altezza massima raggiungibile dell'edificio; nel caso il lotto inedito confina con lotti edificati con costruzioni poste ad una distanza minore o uguale ad $H/3$, si potrà costruire mantenendo dal confine la stessa distanza dell'edificio confinante per il P.T. e P.P..

Il distacco dagli edifici dovrà essere maggiore o uguale all'altezza $H/1,5$ in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso. In ogni caso tale distacco non potrà mai essere inferiore a metri 3,00 per quanto innanzi detto. Il distacco minimo dal confine interno dovrà essere maggiore o uguale a 5 metri.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI:

Sugli allineamenti esistenti.

PARCHEGGI:

1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, in via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della legge n. 10 del 28.1.1977

STANDARDS

Per tutti gli interventi soggetti a P.d.C. andrà monetizzato l'onere perequativo per l'acquisizione di aree a servizi (D.M. 1444/'68), nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di costruzione .

ART. 33– ZONA B2 – CONTESTO IN FORMAZIONE DA COMPLETARE

Sono le aree già incluse in Piani Attuativi e tipizzate dal P.d.F. quali B.

Per tali aree si applicano le prescrizioni degli Strumenti Attuativi vigenti e che hanno già determinato l'assetto infrastrutturale, l'individuazione delle aree a servizi ai sensi degli art. 3 e 5 del DM. 1444/'68 con la conseguente definizione delle maglie urbane già parzialmente edificate.

Ai Piani Particolareggiati vigenti potranno essere apportate varianti con uno o più P.U.E. di iniziativa pubblica che, ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della L.R. n. 20/2001, potranno:

modificare le perimetrazioni contenute nel P.U.G. conseguente alla trasposizione del P.U.E. sul terreno;

modificare le localizzazioni degli insediamenti e dei relativi servizi che non comporti aumento delle quantità e del carico urbanistico superiore al 5%.

Tali P.U.E. seguiranno la procedura di approvazione di cui all'art. 16 comma 10 della L.R. n. 20.

ART. 34– ZONA B3 – CONTESTO PERIFERICI MARGINALI DA RIQUALIFICARE (COMPARTI N. 69-70-71-72-73-74-75)

Sono le aree per le quali è necessaria una riorganizzazione territoriale finalizzata al miglioramento della qualità ambientale, architettonica e urbanistica. Le maglie urbane perimetrate risultano parzialmente edificate con interventi edilizi illegittimi per i quali è in corso procedura di sanatoria.

Il P.U.G. per tali aree prevede il completamento edilizio ed infrastrutturale per promuovere l'eliminazione delle condizioni di abbandono e di degrado. In tali aree l'attuazione delle previsioni del P.U.G. è condizionata alla formazione ed approvazione di P.U.E. di cui all'art. 14 e/o di Piani di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) di cui all'Allegato A2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e con riferimento all'art. 107 del P.P.T.R. Adottato dalla Giunta Regionale e quindi al conseguimento degli Obiettivi Generali di cui all'elaborato 4.1.

Per le aree B3 che ricadono sulle aree a Pericolosità Idraulica così come segnalata dall' A.d.B.; l'approvazione dei P.U.E. dovrà seguire la procedura di cui all'art. 23.5.

Per tali aree i Piani Attuativi risultano esentati dal Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del comma d dell'art. 96 del P.P.T.R.

Nel P.U.G. il reperimento delle aree a servizi ai sensi del D.M. 1444/'68 è stato dimensionato tenendo conto anche degli interventi di nuova costruzione e ampliamento nelle zone B3 e pertanto in tali aree per ogni intervento soggetto a Permesso di Costruire dovranno essere monetizzati gli oneri perequativi

necessari all'acquisizione delle aree F2 – Attrezzature e servizi di interesse generale- considerando il parametro di 18 mq. ogni 80 mc di costruzione.

Gli interventi rifletteranno i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

DESTINAZIONE D'USO

- Abitazioni
- Attività commerciali di piccola dimensione

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 0,5 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a ml. 5,00.

NUMERO DEI PIANI

Piano terra .

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max ammissibile è pari al 70%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere $H/2$ in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso: in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m. 4,00. Il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale all'altezza H dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non potrà mai essere inferiore a m. 8,00.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti, il Responsabile del Procedimento sentito la C.E.C. potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di un'opera pubblica.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

ART. 35 – ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA

ART. 35.1 – ZONA C1- AREE DI ESPANSIONE URBANA GIA' PROGRAMMATE

Sono le aree già incluse in Piani Attuativi e tipizzate dal P.d.F. quali "C".

Per tali aree si applicano le prescrizioni degli Strumenti Attuativi vigenti e che hanno già determinato l'assetto infrastrutturale, l'individuazione delle aree a servizi ai sensi degli art. 3 e 5 del DM. 1444/'68 con la conseguente definizione delle maglie urbane già parzialmente edificate.

Ai Piani Particolareggiati vigenti potranno essere apportate varianti con uno o più P.U.E. di iniziativa pubblica che, ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della L.R. n. 20/2001, potranno:

- modificare le perimetrazioni contenute nel P.U.G. conseguente alla trasposizione del P.U.E. sul terreno;
- modificare le localizzazioni degli insediamenti e dei relativi servizi che non comporti aumento delle quantità e del carico urbanistico superiore al 5%.

Tali P.U.E. seguiranno la procedura di approvazione di cui all'art. 16 comma 10 della L.R. n. 20.

ART. 35.2 – ZONA C2- AREE DESTINATE NUOVE CONURBAZIONI – EDILIZIA RESIDENZIALE.

Tali zone sono le parti del territorio a margine dell'attuale tessuto edificato per cui il Piano ha già previsto gli standards edilizi e urbanistici relativi alla loro trasformazione. Inoltre per tali aree si sono individuate la rete stradale e dei percorsi pedonali, la forma e dimensione delle aree a servizi da cedere, mediante convenzione al Comune.

Il P.U.G. si attua attraverso i P.U.E. normati dall'art. 16 delle presenti norme.

Lo strumento urbanistico attuativo, applicando il meccanismo del comparto disciplinato dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà includere tra gli oneri di urbanizzazione la cessione gratuita di aree per le opere di urbanizzazione nella misura di metri quadrati 18,00 per ogni abitante insediabile.

Il comparto Perequativo includerà al suo interno anche aree F2 nella misura del 18.24% della Superficie Territoriale.

Nei comparti C-D potranno preferenzialmente essere realizzati interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata in maniera diffusa ed integrata, con le altre destinazioni nella misura che sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e/o fissata nella stipula

della eventuale convenzione. I Comparti o porzione degli stessi potranno essere acquisiti con le modalità previste dalla Legge n. 167/62 e n. 865/71 tramite i P.U.E. di cui all'art. 17.3 (P.E.E.P. e P.d.Z.).

DESTINAZIONE D'USO

- Attività commerciali (min. 20%)
- Uffici pubblici (min. 20%)
- Attività direzionali (min. 20%)
- Abitazioni, Residenze collettive (max 80%)

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale max sarà pari a 0,60 mc/mq. Nei Piani di cui all'art. 16.3 delle N.T.A. e nelle aree dei P.U.E. destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica l'I.f.t. sarà pari a 0,80 mc/mq.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Sono ammesse le densità fondiarie previste per ogni singola unità minima di intervento (lotto) da P.U.E.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima sarà pari a m. 10,00 . . Nei Piani di cui all'art. 16.3 delle N.T.A. e nelle aree dei P.U.E. destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica l'altezza massima sarà pari a ml. 12,00

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

E' ammessa la costruzione in aderenza. Il distacco minimo dai confini sarà non inferiore a ml. 5,00. Il distacco dagli edifici sarà non inferiore a ml. 10,00.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI

E' ammessa la costruzione sul filo stradale per le destinazioni commerciali dei piani terra. Il distacco dai fili stradali sarà non inferiore a ml. 5,00.

PARCHEGGI PRIVATI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 36 – AREE PRODUTTIVE

ART. 36.1 – ZONA D1- ZONE PRODUTTIVE

Sono le aree per insediamenti produttivi già normate dal Piano per gli Insediamenti Produttivi – P.I.P. – 2° VARIANTE – . IL P.U.G. nel recepire tale Piano conferma il regime delle N.T.A. dello stesso.

Per gli altri insediamenti industriali e/o artigianali già esistenti esterni all'area P.I.P. sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli ulteriori interventi ove previsti nelle varianti urbanistiche già approvate.

ART. 36.2 – ZONA D2- AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO.

Sono le aree destinate ad attività commerciali e servizi per il turismo e il tempo libero incluse nei comparti di espansione urbana, per i quali è necessaria la formazione e approvazione di P.U.E.

In tali Piani per le zone D2 si applicano i seguenti indici e parametri:

DESTINAZIONE D'USO

- Attività commerciali, gallerie commerciali per piccola e media distribuzione;
- Ristoranti, sale gioco ecc.;
- Uffici correlati alle attività portuali e per la nautica da diporto.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale max sarà pari a 0,50 mc/mq.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Sono ammesse le densità fondiarie previste per ogni singola unità minima di intervento (lotto) da P.U.E.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima sarà pari a ml. 4,50.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

E' ammessa la costruzione in aderenza. Il distacco minimo dai confini sarà non inferiore a ml. 5,00. Il distacco dagli edifici sarà non inferiore a ml. 10,00.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI

E' ammessa la costruzione sul filo stradale.

. Il distacco dai fili stradali sarà non inferiore a ml. 5,00.

PARCHEGGI PRIVATI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ed in aggiunta 1 mq. ogni 5 mq. di Superficie Utile destinata ad attività commerciale.

TITOLO 4° – PREVISIONI E NORME DEL P.U.G. PER IL CENTRO ABITATO DI CAMPOMARINO E LE AREE COSTIERE

ART. 37 – ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO

ART. 37.1 – ZONE B1 E B2 –CONTESTO URBANO CONSOLIDATO E IN FORMAZIONE DA COMPLETARE

Sono le aree edificate prevalentemente normate da strumenti urbanistici esecutivi P.P. e P.d.L., pertanto si confermano tutte le prescrizioni contenute negli strumenti di attuazione a cui le norme del P.U.G. si adeguano, Per gli edifici e/o le maglie urbane non comprese nei Piani Attuativi si applicano i seguenti indici e parametri edilizi:

LOTTE EDIFICABILI

Il P.U.G. si attua attraverso progettazione edilizia estese all'intero lotto fondiario.

Gli interventi edilizi ammessi saranno quelli di:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Ampliamento e sopraelezione;
- c) Edilizia di sostituzione.
- d) Nuova costruzione.

Per tutti gli interventi gli indici e parametri edilizi risultano essere omologhi a quelli del Piano Particolareggiato di Campomarino e precisamente:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Sono ammesse le densità fondiarie max 1,6 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA

20% della Superficie del lotto

NUMERO PIANI

Due

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima sarà pari a ml. 8,00.

INDICE DI PIANTUMAZIONE

30% della superficie del lotto

DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DELLA LITORANEA

ml. 10,00

DISTANZA DALLE RECINZIONI DELLA LITORANEA.

ml. 5,00

Solo per gli interventi di tipo “a” e “b” ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 9 del D.M. n. 1444/’68 saranno ammesse le seguenti deroghe ai distacchi previsti dal P.d.F.:

- E’ ammessa la costruzione in aderenza per le porzioni di confine già impegnate da altri fabbricati in aderenza;
- Distanze dai confini e da strade ml. 3,00.

All’atto del rilascio del Permesso di Costruire per tutti gli interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione andrà asseverato, con Perizia Giurata, che le aree non siano già asservite e/o computate all’atto di richiesta di Permesso di Costruire, Permesso in sanatoria, ecc.

All’atto del rilascio del Permesso a Costruire per tutti gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione e sostituzione edilizia su lotti già edificati e/o su aree asservite, l’Amministrazione Comunale potrà richiedere a sua discrezione specifici allineamenti con eventuale cessione di aree che, pur appartenendo alla Superficie Fondiaria del lotto, potranno essere utilizzate per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. Sarà ammesso altresì in alternativa all’esproprio lo scomputo degli oneri concessori del valore dell’area. Tale articolato normativo andrà ad applicarsi alle aree classificate del P.U.G. “C” però escluse in sede di formazione dei P.U.E. in quanto assimilate ad “aree compromesse” così come previsto dall’art. 16.6 delle N.T.A.

ART. 37.2– ZONA B3 – CONTESTI PERIFERICI MARGINALI DA RIQUALIFICARE PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE. (COMPARTI DAL N. 1 AL N. 68)

Sono le aree diffuse nel territorio agro – silvo pastorale, per le quali è necessaria una riorganizzazione territoriale finalizzata al miglioramento della qualità ambientale, architettonica e urbanistica. Le maglie urbane perimetrate risultano

parzialmente edificate con interventi edilizi illegittimi per i quali è in corso procedura di sanatoria.

Il P.U.G. per tali aree prevede il completamento edilizio ed infrastrutturale per promuovere l'eliminazione delle condizioni di abbandono e di degrado. In tali aree l'attuazione delle previsioni del P.U.G. è condizionata alla formazione ed approvazione di P.U.E. di cui all'art. 14 e/o di Piani di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) di cui all'Allegato A2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e con riferimento all'art. 107 del P.P.T.R. Adottato dalla Giunta Regionale e quindi al conseguimento degli Obiettivi Generali di cui all'elaborato 4.1.

Per le aree B3 che ricadono nelle Aree a Pericolosità Idraulica così come segnalata dall' A.d.B. l'approvazione dei P.U.E. dovrà seguire la procedura di cui all'art. 23.5. Per tali aree i Piani Attuativi risultano esentati dal Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del comma d dell'art. 96 del P.P.T.R.

Nel P.U.G. il reperimento delle aree a servizi ai sensi del D.M. 1444/'68 è stato dimensionato tenendo conto degli interventi di nuova costruzione e ampliamento nelle zone B3 e pertanto in tali aree per ogni intervento soggetto a Permesso di Costruire dovranno essere monetizzati gli oneri perequativi necessari all'acquisizione delle aree F2 – Attrezzature e servizi di interesse generale-considerando il parametro di 18 mq. ogni 80 mc di costruzione.

Gli interventi rifletteranno i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

DESTINAZIONE D'USO

- Abitazioni
- Attività commerciali di piccola dimensione

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 0,5 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a ml. 5,00.

NUMERO DEI PIANI

Piano terra .

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura max ammissibile è pari al 70%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere H/2 in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso; in

ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m. 4,00. Il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale all'altezza H dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non potrà mai essere inferiore a m. 8,00.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti, il Responsabile del Procedimento sentito la C.E.C. potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di un'opera pubblica.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

ART. 38 – ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA

ART. 38.1 – ZONA C1- AREE DI ESPANSIONE URBANA GIA' PROGRAMMATE

Sono le aree già incluse in Piani Attuativi e tipizzate dal P.d.F. quali "C".

Per tali aree si applicano le prescrizioni degli Strumenti Attuativi vigenti e che hanno già determinato l'assetto infrastrutturale, l'individuazione delle aree a servizi ai sensi degli art. 3 e 5 del DM. 1444/'68 con la conseguente definizione delle maglie urbane già parzialmente edificate.

Ai Piani Particolareggiati vigenti potranno essere apportate varianti con uno o più P.U.E. di iniziativa pubblica che, ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della L.R. n. 20/2001, potranno:

- modificare le perimetrazioni contenute nel P.U.G. conseguente alla trasposizione del P.U.E. sul terreno;
- modificare le localizzazioni degli insediamenti e dei relativi servizi che non comporti aumento delle quantità e del carico urbanistico superiore al 5%.

Tali P.U.E. seguiranno la procedura di approvazione di cui all'art. 16 comma 10 della L.R. n. 20.

ART. 38.2 ZONA C3- EDILIZIA RESIDENZIALE E TURISTICA

Tali zone sono le parti del territorio a margine dell'attuale tessuto edificato per cui il Piano ha già previsto gli standards edilizi e urbanistici relativi alla loro trasformazione. Inoltre per tali aree si sono individuate la rete stradale e dei percorsi pedonali, la forma e dimensione delle aree a servizi da cedere, mediante convenzione al Comune.

Il P.U.G. si attua attraverso i P.U.E. normati dall'art. 17 delle presenti norme.

Lo strumento urbanistico attuativo, applicando il meccanismo del comparto disciplinato dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà includere tra gli oneri di urbanizzazione la cessione gratuita di aree per le opere di urbanizzazione nella misura di metri quadrati 18,00 per ogni abitante insediabile.

Sulle tavv. 8a-8b-9b si è riportato il perimetro di un P.d.L. in fase di adozione da parte del Consiglio Comunale. Tale P.d.L. parzializza i Comparti Perequativi "L" ed "H", pertanto i P.U.E. degli stessi dovranno essere limitati alle aree esterne al P.d.L. Se il P.d.L. non completerà la fase approvativa da parte delle Autorità competenti la zonizzazione di Piano rimarrà inalterata e quindi non variati i perimetri dei comparti Perequativi "L" ed "H".

DESTINAZIONE D'USO

- Attività commerciali di piccola e media dimensione;
- Uffici pubblici;
- Abitazioni ; residenze collettive max 80% della volumetria del P.U.E.
- Alberghi min. 20% della volumetria del P.U.E.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale max sarà pari a 0,60 mc/mq.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Sono ammesse le densità fondiarie previste per ogni singola unità minima di intervento (lotto) da P.U.E.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima sarà pari a ml. 8,00 per abitazioni e ml. 12,00 per gli alberghi.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

Il distacco minimo dai confini sarà non inferiore a ml. 5,00. Il distacco dagli edifici sarà non inferiore a ml. 10,00.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI

Il distacco dai fili stradali sarà non inferiore a ml. 5,00.

PARCHEGGI PRIVATI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 39 ZONE PER IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO

ART. 39.1 – ZONA D2- AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO.

Sono le aree interne ai comparti a destinazione residenziale destinate ad attività commerciali e servizi per il turismo e il tempo libero per i quali è necessaria la formazione e approvazione di P.U.E. In tali Piani per le zone D2 si applicano i seguenti indici e parametri:

DESTINAZIONE D'USO

- Attività commerciali, gallerie commerciali;
- Ristoranti, sale di uso comune; sale gioco ecc.;
- Uffici correlati alle attività portuali e per la nautica da diporto;
- Cinema, sale mostre, ecc.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale max sarà pari a 0,50 mc/mq.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Sono ammesse le densità fondiarie previste per ogni singola unità minima di intervento (lotto) da P.U.E.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima sarà pari a ml. 8,00.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

E' ammessa la costruzione in aderenza. Il distacco minimo dai confini sarà non inferiore a ml. 5,00. Il distacco dagli edifici sarà non inferiore a ml. 10,00.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI

E' ammessa la costruzione sul filo stradale.

. Il distacco dai fili stradali sarà non inferiore a ml. 5,00.

PARCHEGGI PRIVATI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ed in aggiunta 1 mq. ogni 5 mq. di Superficie Utile destinata ad attività commerciale,direzionale,collettiva.

ART. 39.2 – ZONA D3- AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE COMMERCIALI E SERVIZI PER IL TURISMO E TEMPO LIBERO.

E' l'area a destinazione alberghiera correlata alla zona F2 sottostante, destinata a strutture per il tempo libero correlate alla balneazione. Per tale area a destinazione alberghiera si applicano le norme delle zone C3 art. 38 delle N.T.A.

ART. 39.3 – ZONA D4- AREE PER STRUTTURE RICETTIVE - PROCEDURE COMPETITIVE-

Nel territorio agricolo silvo – pastorale (zona E1) sono presenti complessi rurali e edifici di valore storico già censiti dal P.U.G. nella Tav. 8a; e classificati come zone omogenee A3.

Per tali edifici e per le loro pertinenze storiche si applicano le norme della zona A3. Le individuazioni nella Tav. 8a del P.U.G. dei due interventi D4 sono indicative e soggette alla comparazione derivante dalla Procedura Negoziata, di cui al successivo art. 39.3.1.

Intorno a tali edifici possono svilupparsi interventi di strutture ricettive tese a promuovere la loro conservazione assegnandoli agli stessi nuove, ma compatibili funzioni. Poiché allo stato non risulta accertata la dimensione territoriale delle aree aggregate e /o aggregabili agli edifici di valore storico e soprattutto non può darsi per scontata la volontà dei proprietari di intraprendere iniziative imprenditoriali tese a raggiungere gli obiettivi del P.U.G., l'Amministrazione Comunale potrà attivare procedure di Evidenza Pubblica per la realizzazione degli interventi.

ART. 39.3 .1– PROCEDURA NEGOZIATA

L'Amministrazione Comunale dovrà attivare procedure di Evidenza Pubblica tramite uno o più inviti o manifestazioni di interesse, in cui dovranno essere definiti criteri di valutazione delle offerte ricevute precisando che per ogni offerta, la proposta progettuale dovrà avere preliminarmente e positivamente

conclusa la procedura concordata di Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 11/'01, cosicché sia valutabile in sede di comparazione, l'Impatto Ambientale indotto all'intervento.

- Il proponente, a tal fine, presenta all'autorità competente una relazione nella quale, sulla base della preventiva individuazione degli impatti ambientali possibili, definisce in linea di massima il contenuto e il piano di lavoro per la redazione del SIA.
- Le attività volte alla puntuale definizione dei contenuti del SIA avvengono in contraddittorio con il proponente e con le amministrazioni locali interessate.
- L'autorità competente fornisce il proprio parere entro sessanta giorni dalla data di presentazione della relazione, sentite le amministrazioni locali interessate.
- Il parere concordato è vincolante per il proponente.
- Nel caso in cui il proponente non dia seguito alla procedura, con la presentazione all'autorità competente della documentazione di cui all'articolo 11 della L.R. n. 11/'01 entro i successivi sei mesi il procedimento si estingue. E' facoltà del proponente iniziare ex novo la procedura.
- Per ragioni di segreto industriale o commerciale il proponente può richiedere, fornendo adeguata motivazione, che non sia reso pubblico in tutto o in parte il progetto e il relativo S.I.A., limitamente alla descrizione dei processi produttivi. In tal caso il proponente allega una specifica illustrazione delle caratteristiche dell'opera o dell'intervento, destinata a essere resa pubblica. Il personale dell'ufficio competente ha accesso alle informazioni in merito ai progetti di interventi o di opere soggetti alle procedure di VIA, anche se sottoposte a segreto industriale o commerciale, con l'obbligo di rispettare le disposizioni che tutelano la segretezza delle predette informazioni.

ART. 39.3 .2– PROCEDURA DI APPROVAZIONE

La realizzazione degli interventi edilizi non costituisce variante strutturale al P.U.G. nei limiti in cui la sommatoria degli stessi sia contenuta in mc 150.000,00, per i quali il P.U.G. ha già reperito la dotazione minima di standards per aree di interesse .

I progetti edilizi, nella forma e con i contenuti necessari al rilascio di idoneo titolo abitativo, dovranno avere al loro interno anche il contenuto di P.U.E. da approvarsi secondo le procedure ordinarie di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/'01 in quanto non costituenti Varianti Strutturali al P.U.G.

Ove invece l'Amministrazione Comunale intendesse accettare, nelle Procedure Negoziato, interventi con volumetrie maggiori a quelle prefissate dal P.U.G. l'approvazione dei P.U.E. dovrà essere quella di cui al 1° comma dell'art. 12 della L.R. n. 20/'01.

ART. 39.3 .3– INDICI E PARAMETRI EDILIZI

SUPERFICIE MINIMA TERRITORIALE

La superficie minima di intervento è pari a 15,00 ha

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice territoriale max sarà pari a 0,20 mc/mq per superfici sino a 15,00 ha; 0,1 mc/mq per superfici da 15,00 a 50,00 ha; 0,03 mc/mq per superfici superiori a 50,00 ha.

DESTINAZIONE D'USO:

- Strutture alberghiere;
- Strutture ricettive;
- Case di cura, case di riposo;
- Centri benessere;
- All'interno di ogni intervento sarà possibile riservare il 25% della volumetria per edilizia residenziale a condizione che gli interventi siano interni alla struttura ricettiva ad essa correlati dal sistema infrastrutturale e dei servizi collettivi.

NUMERO DI PIANI

Piano terra, primo livello e attico corrispondente al 70% della Superficie Coperta.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima sarà pari a ml. 10,50.

DISTACCO DELLE COSTRUZIONI DAI FILI STRADALI

20,00 ml.

PARCHEGGI

1 mq ogni 10 mc di costruzione ed in aggiunta 1 mq ogni 5 mq di Superficie Utile con destinazione Direzionale e di Servizio.

SUPERFICIE COPERTA:

Massimo il 10% della Superficie Territoriale.

SUPERFICIE A PARCO (art. 26.5-26.7-26.9):

Minimo il 25% della Superficie Territoriale.

SUPERFICIE PER IMPIANTI SPORTIVI:

Massimo il 15% della Superficie Territoriale.

SUPERFICIE PER INFRASTRUTTURE VIARIE E PARCHEGGI:

Minimo il 5% della Superficie Territoriale.

SUPERFICIE A VERDE PRIVATO (art. 26.6):

La residua Superficie Territoriale.

I campi da golf potranno essere realizzati all'interno delle aree per impianti sportivi e verde privato.

ART. 39.3.4 – STANDARDS

Andranno reperite aree per servizi nella misura di almeno 18 mq per ogni 80 mc di costruzione da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale; tali aree dovranno essere correlate alle reti infrastrutturali dell'intervento si da permettere l'utilizzazione senza costi aggiuntivi per l'Amministrazione Comunale.

Ai fini della perequazione sarà anche possibile cedere in alternativa aree non contigue alla Superficie territoriale, tra quelle tipizzate dal P.U.G. F2 - Aree di interesse generale-.

Nella Procedura Negoziata, nelle aree F2, sarà possibile offrire, a scomputo dell'onerosità del P.d.C., la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria ancorché previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

ART. 40 ZONE AGRICOLE

ART. 40.1 ZONA E.1 ZONA AGRICOLA

Comprendono le aree del territorio comunale agricolo, silvo-pastorale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole. In tali aree é consentita anche la destinazione per attività per lo sport e lo svago.

Nel contesto rurale di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio (Tav. 7) non sono consentiti interventi che contrastino con tale finalità o, in generale, con i caratteri paesaggistico- ambientali del territorio.

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri della proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini della applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione stabilita dalla concessione.

Ai fini del calcolo dei volumi secondo gli indici prescritti in tali zone, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 punto a) della legge n.10/77 sono soggette alle disposizioni dell'art.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni. E' ammesso anche il rilascio di concessioni onerose per la residenza.

Per gli interventi di cui ai successivi artt. 40.1.2- 40.1.4.- 40.1.5 – 40.1.6 andrà monetizzato l'onere perequativo per l'acquisizione delle aree per servizi della misura di 6 mq per ogni 80 mc di costruzione (art. 4 comma 4 D.M. 1444/'68).

Gli interventi di tali zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

ART. 40.1.1 ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E PER
GLI EVENTUALI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI:

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a 0,05mc/mq

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima consentita è pari a ml.7,50

Lotto minimo 1 Ha

ART. 40.1.2 RESIDENZE A SERVIZIO DELLA AZIENDA AGRICOLA

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima consentita è pari a ml.7,50.

SUPERFICIE MASSIMA DI INTERVENTO ACCORPATA

Tale superficie non potrà essere superiore a mq. 40.000.

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO

Il lotto minimo d'intervento è pari a mq. 20.000,00

DISTANZA DAI CONFINI

La distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml.10,00

ART. 40.1.3 IMPIANTI PER LO SPORT, IL TEMPO LIBERO E LO SVAGO

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03

LOTTO MINIMO D'INTERVENTO

Il lotto minimo d'intervento è pari a mq.30.000.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima consentita è pari a ml.4,50.

DISTANZA DAI CONFINI

La distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml.10,00

PARCHEGGI PRIVATI

La superficie a parcheggi privati non potrà essere inferiore al 10% della Superficie Fondiaria

INDICE DI PIANTUMAZIONE

Dovranno essere previste aree a verde in misura non inferiore al 40% della Superficie Fondiaria.

Non è ammesso l'accorpamento di unità fondiaria di cui al p.to 9 dell'art.51 della L.R. n.56/80.

Nei contesti rurali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio (Tav.7) gli interventi di trasformazione devono ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica prevista dall'art. 5.01 delle N.T.A del P.U.T.T./P (art. 23.1).

ART. 40.1.4 ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Nella Zona E1 per favorire la diffusione dei flussi turistici sul territorio, per contribuire al recupero e alla divulgazione del patrimonio architettonico rurale, per consentire un miglioramento nei redditi e nel tenore di vita degli addetti all'agricoltura ,gli imprenditori agricoli possono svolgere attività complementari nel settore dell'agriturismo.

Gli interventi infrastrutturali e di opere edilizie derivanti da attività agrituristiche possono essere autorizzati alle seguenti condizioni:

- il richiedente sia iscritto negli Elenchi degli operatori Agrituristici ai sensi dell'art.5 della L.R. n°34/85
- il richiedente sia imprenditore agricolo a titolo principale singolo o associato giusto art.9 lett.a della L. n°10/77. Tale attestazione deve essere rilasciata dall'Ispettorato Provinciale all'Agricoltura ,ovvero a mezzo di Atto Notorio in conformità delle recenti Disposizioni di Legge.
- l'Azienda Agricola all'interno della quale vengono insediate le attività agrituristiche abbia dimensione minima almeno di ha.5.00.00.

Gli interventi agrituristici risponderanno alle Norme della Zona Omogenea E1 (art. 40.1) ed in esubero alla volumetria prefissata (0,03 mc/mq) e a prescindere dalla dimensione dell'Azienda Agricola potranno realizzare :

- mc. 1.200 da destinare esclusivamente all'ospitalità agrituristica (20 posti letto).

- un piazzale della capienza di 25 posti tenda/caravan dotato di tutti i servizi igienico sanitari nella misura prevista dalla L.R. n°35/79 e da Regolamento di Attuazione della stessa Legge (R.R. 1/80)
- non è ammesso l'accorpamento di unità fondiate di cui al punto 9 dell'art. 51 della L.R. n. 56/'80.

Nei contesti rurali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio (Tav.7) gli interventi di trasformazione devono ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica prevista dall'art. 5.01 delle N.T.A del P.U.T.T./P (art. 23.1).

ART. 40.1.5 TURISMO RURALE

Nelle Zone E1 per favorire la conservazione degli edifici di valore testimoniale (casali, edifici rurali e ville sub-urbane, così come classificati nella Direttiva del Ministero dei Beni e Attività Culturali (G.U. 286/2008)), possono essere consentiti in adiacenza insediamenti turistico-residenziali conseguendo anche gli obiettivi delle attività agrituristiche.

In questo caso gli edifici di valore testimoniale e le loro pertinenze dovranno essere oggetto di Progetti di Risanamento Conservativo e Ristrutturazione così come definiti agli artt.30.7 e 30.8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

A tali preesistenze e quindi al di fuori delle loro pertinenze storiche, nelle aree agricole contigue di superficie non inferiore ad mq. 20.000 si potranno realizzare, in esubero all'indice di fabbricabilità fondiaria (0,03 mc/mq) ed a prescindere dalla dimensione dell'area aggregata mc. 1.200 da destinare esclusivamente all'ospitalità agrituristica secondo le Norme della Zona Omogenea E1 (art. 40.1)

Gli edifici di valore testimoniale potranno essere destinati al completamento della ricettività turistica e a contenere tutti i servizi di carattere generale collegabili con l'attività turistico -alberghiero (Reception, hall, ristorazione e servizi ,attività convegnistiche, ecc.).

Non è ammesso l'accorpamento di unità fondiarie di cui al punto 9 dell'art. 51 della L.R. 56/'80.

Nei contesti rurali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio (Tav.7) gli interventi di trasformazione devono ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica prevista dall'art. 5.01 delle N.T.A del P.U.T.T./P (art. 23.1).

ART. 40.1.6 PARCHI DI CAMPEGGIO

Nel territorio agricolo silvo pastorale possono essere realizzate le tipologie di campeggi di cui agli art. 17 e 19 della L.R. n. 11/'99.

Gli interventi per la realizzazione dei parchi di campeggio sono subordinati all'approvazione di un progetto edilizio esteso all'intera area per il rilascio di Concessioni in Deroga ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 56/'80. Le localizzazioni presenti sugli elaborati del P.U.G. devono intendersi preferenziali; in alternativa e/o in aggiunta a tali localizzazioni l'Amministrazione Comunale potrà individuare successivamente all'approvazione del Piano Comunale delle Coste (art. 40.4) con apposita Delibera Consiliare, altre localizzazioni solo nelle aree classificate "E1" dal P.U.G. ed ancorché le stesse siano coerenti con gli interventi del P.C.C..

Gli interventi rispetteranno i seguenti indici, parametri e prescrizioni.:

- a) superficie minima di intervento = 1 ha
- b) superficie massima di intervento = 5 ha
- c) capienza massima = 100 presenze/ha
- d) è possibile riservare aree con unità abitative fisse per il 15% della ricettività massima totale
- e) piazzole per posto tenda, roulotte, camper o case mobili max = 30%
- f) servizi igienici e servizi generali = 5%
- g) aree boscate o pinetate min = 35%
- h) superfici attrezzate per attività sportive e di interesse comune min. = 18%
- i) parcheggi min. = 9%.

Nelle aree dei servizi generali è ammessa la realizzazione di fabbricati anche stabili per tale uso, con superficie lorda non maggiore di 2 mq. per utente (200mqxha).

La superficie di cui alle lettere h) e i), la cui somma è pari al 27%, indicata espressamente nell'atto di convenzione, sarà vincolata a tale destinazione in

funzione dell'attività in essere.

L'importo degli oneri di urbanizzazione è determinato in base alle disposizioni della L.R. n. 6/'79 relativa alle attrezzature di soggiorno temporaneo.

Nei contesti rurali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio (Tav.7) gli interventi di trasformazione devono ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica prevista dall'art. 5.01 delle N.T.A del P.U.T.T./P (art. 23.1).

ART. 40.1.7 APERTURE E COLTIVAZIONI DI CAVE

L'esecuzione di opere per l'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale, o il proseguimento di esercizio di quelle in corso, per un periodo maggiore di un anno oltre la data di adozione del P.U.G., È subordinata alla concessione convenzionata a tempo determinato e comporta la corresponsione del contributo prescritto dall'art. 10 della Legge n° 10/77.

Il relativo progetto deve essere sottoposto a Verifica di compatibilità paesaggistica ed ottenere l'Attestazione di compatibilità paesaggistica, di cui al titolo IV della N.T.A. del P.U.T.T. Paesaggio.

La concessione di cui sopra potrà essere rilasciata soltanto nelle zone E1 agricole normali, al di fuori delle fasce di rispetto stradale e a condizione che non risultino deturpati i valori ambientali del paesaggio.

In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza non inferiore a 200 m. da manufatti, edifici di interesse ambientale e dagli edifici destinati a residenza.

La concessione non potrà avere una durata superiore a tre anni e potrà essere rinnovata solo se sia accertato che i lavori di escavazione possono essere proseguiti senza pregiudizio per l'ambiente.

I progetti per la coltivazione delle cave devono essere corredati da chiara documentazione fotografica dell'ambiente, dall'indicazione delle opere e modalità di ripristino del terreno vegetale sulle zone di cave dismesse e da una relazione idrogeologica.

Nei progetti dovranno essere precisate le quote finali delle sistemazioni previste al termine della coltivazione e le alberature che dovranno essere messe a dimora.

I lavori di coltivazione di cave dovranno essere affidati alla direzione tecnica di un professionista abilitato a norma di legge.

Nei contesti rurali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio (Tav.7) gli interventi di trasformazione devono ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica prevista dall'art. 5.01 delle N.T.A del P.U.T.T./P (art. 23.1).

ART. 40.1.8 AREE PER PARCO ROTTAMI

I depositi su aree scoperte di materiali o rottami ferrosi e di quelli provenienti da demolizioni di auto possono essere sistemati esclusivamente all'interno delle zone artigianali ed industriali, alle seguenti condizioni:

- l'area dovrà essere circondata da triplice cortina di alberi ad alto fusto;
- dovrà essere prevenuto l'inquinamento del suolo;
- il ciclo di accatastamento ed immagazzinamento deve garantire lo svuotamento dell'area di deposito in un periodo non superiore a sei mesi.

Tali depositi sono vietati in tutte le altre zone del territorio comunale.

I depositi eventualmente esistenti in altre zone dovranno essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione.

ART. 40.1.9 Le procedure di cui al D.P.R. n.447/'98 e s.m.i. sono ammissibili solo per interventi non compresi tra quelli previsti per la zona E1 e D4 e pertanto solo per opifici industriali legati o non legati alla conduzione agricola.

ART. 40.2 – ZONA E2-E3 - ZONA AGRICOLA COPERTA DA BOSCHI ,QUERCETE, MACCHIE E GARIGHE

Sono le zone del territorio agricolo silvo - pastorale con copertura a boschi, quercete, macchie e garighe così come censite, quali Ambiti Territoriali Distinti nelle Tavv. n. 3.1;3.2;3.3;. del P.U.G.

Su tali aree sono vigenti gli indirizzi e le prescrizioni di tutela delle N.T.A. del P.U.T.T./P., nonché le norme di salvaguardia di cui all'art. 26 del P.U.G..

La volumetria espressa su tali aree (I.f.f. 0,03 mq/mc), è accorpabile ad altre superfici anche non contigue, ai sensi del punto 9 dell'art. 51 della L.R. n. 56/'80.

ART. 40.3 – ZONA E4- ZONA AGRICOLA CON TRASFORMAZIONI DIFFUSE ATTUAZIONE CONDIZIONATA-

Sono le aree (art. 1.03 del P.U.T.T./P) deliberate con D.C.C. n. 39/2007 sostanzialmente corrispondenti alle perimetrazioni del Territorio Costruito, del territorio agricolo – silvo – pastorale su cui sono state realizzate una pluralità di costruzioni e infrastrutture abusive comportanti una continuità edificata ed una rilevante modificazione dell'assetto del territorio con depauperamento delle risorse paesaggistico- ambientali. Per tali aree perimetrate in forma non vincolante si applicano le Norme previste per la Zona E1-. L'Amministrazione Comunale potrà altresì adottare approvare in tali aree i P.U.E. settoriali (P.P. di recupero territoriale, art. 16.1) al fine di riqualificare l'area di intervento e di verificare la sanabilità degli edifici ai sensi della L.R. n. 56/80 e 30/'90. Il perimetro delle aree della zona E4 sottoposte a P.P. di recupero Territoriale costituiscono comparto ai sensi della 'art. 15 della L.R. 6/'79 e dovranno essere approvati con Deliberazione motivata del Consiglio Comunale ove non costituiscano varianti alle previsioni strutturali, così come individuate dal 3° comma dell'art. 12 della L.R. n. 20/'01. Resta inteso che tali condizioni non sono verificate quando il P.U.E. consente la realizzazione di edifici nelle aree libere modificando l'I.f.f. 0,03 mc/mq.

Ogni P.U.E. dovrà reperire al proprio interno le aree a servizi di quartiere nella misura prevista dal D.M. n. 1444 /'68 (18mq./ab) e dovrà altresì valutare, nella Relazione Finanziaria, i costi di urbanizzazione primaria e secondaria anche per gli interventi edilizi già realizzati.

ART. 40.4 – ZONA E5- ZONA AGRICOLA ANNESSA ALLA FASCIA COSTIERA

La zona E5 – Zona agricola annessa alla fascia costiera – costituisce una porzione di territorio E1 in cui le trasformazioni andranno correlate alle previsioni del Piano Comunale delle Coste (P.C.C.). Per tutta tale area andrà estesa la ricognizione fisico-giuridica di cui all'art. 4 delle N.T.A. del Piano Regionale delle Coste, così da individuare tutte le opere complementari alla fruizione dei tratti di costa con particolare riferimento ai sistemi di accesso e di

parcheggio esistenti o da prevedere in conseguenza alla zonizzazione delle aree demaniali. Il P.C.C. quindi, potrà avere anche contenuto di P.U.E. potendo dare indicazioni operative per porzioni di territorio più estese di quelle del demanio marittimo corrispondenti all'intera zona E5. Si precisa però che in tale zona E5 potranno essere previste dal P.C.C., solo strutture complementari alla balneazione con strutture – stabili che non comportino I.f.f. superiori allo 0,03, senza possibilità di accorpamento di altre zone agricole a destinazione diversa. Le altre strutture di servizio potranno essere realizzate con manufatti secondo le definizioni di cui all'art. 3 delle N.T.A. del Piano Regionale delle Coste.

Prima della formazione del P.C.C. sono ammissibili solo interventi di cui agli artt. 3.6-3.7-3.8 e 3.9 sugli edifici esistenti e quelli dell'art. 40.1.1 per gli interventi di nuova costruzione.

Il P.U.E. verrà approvato secondo le procedure ordinarie di cui all' art. 18 della L.R. n. 20/'01 in quanto non costituisce Variante Strutturale al P.U.G.

Nelle zone E5 risultano realizzate strutture per la balneazione su aree demaniali in concessione. Per tali attrezzature sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché quelli destinati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie di sicurezza e per l'eliminazione delle barriere architettoniche ; per tali esigenze documentate è consentito un aumento delle strutture amovibili pari al 25% dell'esistente.

Nuove richieste di concessione demaniale per la realizzazione di nuovi stabilimenti balneari potranno essere rilasciate solo per la linea di battigia classificata C2.S1; C2.S2 e C2.S3 alle condizioni di cui agli artt. 6.2.4, 6.2.5 e 6.2.6 delle N.T.A. de Piano Regionale delle Coste e per le zone C3.S1; C3.S2 e C3.S3. In tali casi gli stabilimenti balneari dovranno essere conformi ai seguenti parametri:

- Strutture di servizio e deposito 2 mq/1ml di battigia dell'area in concessione;
- Una struttura modulare di superficie pari a 5 mq/6 ml di linea di battigia dell'area in concessione.

Tutte tali strutture dovranno essere realizzate utilizzando le tecnologie i materiali che le caratterizzano quali “temporanee” e potranno essere correlate alle aree retrostanti il cordone dunale corrispondente alla zona litoranea così definita dall'art. 3.07.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

TITOLO 5 – AREE PER SERVIZI – AREE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 41 – ZONE F1-F2- ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Comprendono gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale determinate secondo gli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ed alle esigenze funzionali del centro urbano e del suo comprensorio.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali "zone F" avviene, di norma, mediante acquisizione e/o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi.

Le attrezzature ed impianti di servizio, a scala di quartiere (F1) potranno essere realizzati successivamente all'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le attrezzature ed impianti di interesse generale (F2) non comprese nei comparti, potranno anche essere realizzati, da enti o soggetti privati proprietari dell'area che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono garantire un'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di progetti definitivi, esecutivi o, per le aree incluse nei comparti di intervento urbanistico preventivo, alla formazione di P.d.L. convenzionato e/o P.P. estesi all'intero comparto indicato nelle tavole di P.U.G.

Per la realizzazione delle attrezzature, oltre alla osservanza delle prescrizioni di cui agli articoli seguenti, dovranno essere rispettate le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

ART. 41.1 – ZONE F1- ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE

Sono le aree già destinate o da destinare a standards di servizi previsti dagli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/'68. Tali aree acquisite gratuitamente al patrimonio pubblico attraverso l'attuazione dei comparti soggetti a P.U.E. sono destinate a contenere:

ART. 41.1.1–STRUTTURE ED AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media dell'obbligo.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria, U.f. = mq./mq. 0,45;
- H max = ml. 10,50;
- Distanza minima dai confini = H max e comunque non inferiore a ml. 6,00;
- Parcheggio = 1 mq./ 8 mq. di S.U..

Le aree libere dovranno essere attrezzate con campi per il gioco e lo sport ed a verde.

ART. 41.1.2– STRUTTURE ED AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature pubbliche o di interesse pubblico:

- amministrative-gestionali;
- culturali e partecipative;
- sociali, sanitarie ed assistenziali;

- direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio);
- ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta esclusivamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali. Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune. Scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Per i nuovi interventi si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria, U.f. = mq./mq. 0,40;
- H max = ml. 15,00;
- Parcheggi = 1 mq./ 5 mq. di S.U..

Le attrezzature F1.2 possono trovare sistemazione in edifici esistenti di interesse storico, artistico ed ambientale, purché le destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni specifiche per essi stabilite dal P.U.G..

ART. 41.1.3 – STRUTTURE ED AREE PER IL CULTO RELIGIOSO

Sono destinate esclusivamente ad attrezzature religiose.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria, U.f. = mq./mq. 0,40;
- H max = ml. 15,00, ad esclusione dei campanili;
- Parcheggi = 1 mq./ 5 mq. di S.U..

Le aree scoperte devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature di alto fusto.

ART. 41.1.4 – SPAZI PEDONALI ED AREE DI VERDE ATTREZZATO

Esse comprendono le superfici destinate ai percorsi pedonali, alla sosta, alle piazze ed ai luoghi d'incontro all'aperto.

Comprendono, inoltre, aree a verde attrezzato, destinate alle aree per attività ricreative dei bambini e dei ragazzi e, pertanto, campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte per tipo e categoria.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione, ad eccezione di costruzioni in precario occorrenti per ripostiglio attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e ad uso di bar.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.f. = mq./mq. 0,03;
- Parcheggio = 1/20 mq. S.F.

Le attrezzature potranno essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumono la gestione soggetta a pubblico controllo.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione.

ART. 41.1.5 –ATTREZZATURE ED AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 45% dell'area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti U.f. = mq./mq. 0,10;
- per gli impianti scoperti U.f. = mq./mq. 0,50; gli spogliatoi ed i servizi relativi agli impianti scoperti non potranno coprire una superficie maggiore del 5%. Le restanti aree libere devono essere sistemate con alberature d'alto fusto e prato.
- Parcheggio = 1/10 mq. S.F..

Le attrezzature potranno essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumono la gestione soggetta a pubblico controllo.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione.

ART. 41.1.6 –AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici.

In determinati casi tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

Nella redazione dei P.U.E. o dei Progetti estesi all'intera area, dovranno distinguersi altresì, le aree da destinarsi a parcheggio pubblico da quelle destinate a parcheggi privati e/o condominiali.

I parcheggi pubblici saranno di norma realizzati a cura dell'Amministrazione Pubblica.

Le relative aree saranno dotate di alberature d'alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 30 mq.

ART. 41.2 – ZONE F2 – ATTREZZATURE ED AREE DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree già destinate o da destinare ogni standards di servizi previsti dall'art. 4 del D.M. 1444/'68. Tali aree saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale anche attraverso i sistemi perequativi previsti per l'attuazione degli interventi sulle zone B3 (art. 37.2) e D4 (art.39.3).

Le destinazioni fissate dal P.U.G. sono preferenziali e non prescrittive ad eccezione delle aree individuate nelle tavv. 8a-9 a/b/c/ con i numeri 37,38.

ART. 41.2.1–EDIFICI ED IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' AMMINISTRATIVE, ASSOCIATIVE, CULTURALI, RICREATIVE, DIREZIONALI, DI LIVELLO URBANO.

Comprendono gli edifici esistenti e le aree destinate alle seguenti attrezzature pubbliche di interesse urbano:

- amministrative, uffici di enti pubblici;
- direzionali a livello urbano;
- sociali, associative, culturali;

Le attrezzature direzionali e ricreative possono essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumono la gestione soggetta a pubblico controllo.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ed il risanamento igienico-edilizio, con il rispetto delle caratteristiche storico-artistiche ed ambientali degli edifici.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.f. = mq./mq. 0,70;
- H max = ml. 15,00;
- Parcheggi = 1 mq./ 4 mq. di S.U.

Le attrezzature possono trovare sistemazione in edifici esistenti di carattere storico artistico ed ambientale, purché le sistemazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni specifiche per essi stabilite dal P.U.G..

ART. 41.2.2 – IMPIANTI SPORTIVI E PARCHI ATTREZZATI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI LIVELLO URBANO. – STRUTTURE PER IL TEMPO LIBERO CORRELATE ALLA BALNEAZIONE- AREE N. 37 E 38

Comprendono le attrezzature sportive di interesse generale.

E' incluso il campo sportivo già funzionante per attività agonistiche.

Nel comparti previsti dal P.U.G. dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 4 mq. per ogni spettatore e, comunque, di superficie non inferiore al 20% della superficie del comparto. I parcheggi dovranno essere serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e completati con alberature di alto fusto nel rapporto di 1 pianta ogni 30 mq. di superficie.

Per nuovi impianti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) impianti scoperti = max 50% della superficie del comparto;
- b) sistemazioni a verde, percorsi pedonali e parcheggi = 50% del comparto;
- c) impianti coperti ed attrezzature di servizio (chioschi, bar, ristoranti, ecc..)
U.f. = 0,05 mq./mq. (da realizzare su superfici di cui alla lettera a);
- d) H max = ml. 4,50.

Le attrezzature potranno essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumono la gestione soggetta a pubblico controllo.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione.

ART. 41.2.3 — STRUTTURE ED AREE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA PROTEZIONE CIVILE

Sono destinate alle attrezzature militari dei carabinieri, della pubblica sicurezza, della guardia di finanza e dei vigili del fuoco.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- e) U.f. = mq./mq. 0,70;
- f) R.C. = mq./mq. 0,40;
- g) H max = ml. 15,00;
- h) Parcheggi = 1 mq./ 5 mq. di S.U.

ART. 41.2.4 –STRUTTURE ASSISTENZIALI E SANITARIE DI INTERESSE GENERALE

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- i) Ospedali;
- j) Ambulatori;
- k) Case di riposo;
- l) Strutture assistenziali e parasanitarie;

con i seguenti indici e parametri:

- m) I.f.f. = mc./mq. 2,50;
- n) Rapporto copertura = mq./mq. 0,40
- o) Parcheggi = mq. 1 / mq. 5 di S.U.
- p) Aree libere sistemate a verde con essenze arboree.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione.

Tali destinazioni potranno subire modifiche in relazione alle nuove esigenze nel settore dell'igiene pubblica e dell'assistenza socio-sanitaria.

Per le strutture esistenti sono ammessi gli interventi di:

- q) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- r) ristrutturazione edilizia;
- s) risanamento igienico-edilizio
- t) demolizione e ricostruzione parziale o totale.

Le strutture potranno essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumono la gestione soggetta a pubblico controllo.

ART. 41.2.5–AREE ATTREZZATE PER FIERE, MOSTRE, MERCATI PERIODICI (Area n. 19)

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- u) Attrezzature di tipo fieristico, con sale per convegni, mostre ed esposizione;
- v) Attrezzature, impianti e spazi attrezzati per il mercato settimanale.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo ovvero a progetto unitario esteso all'intera area con i seguenti indici:

- w) per le attrezzature fisse coperte: $I.f.f. = mc./mq. 0,20$
- x) per le attrezzature all'aperto o per strutture a carattere precario(tensostrutture moduli prefabbricati ecc.)
- y) $I.f.f. = mc./mq. 0,30$
- z) parcheggi = $mq. 1 / mq. 4 SU$.

Le attrezzature potranno essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumono la gestione soggetta a pubblico controllo.

ART. 41.2.6– IMPIANTI DI SERVIZIO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Comprendono gli impianti tecnologici e le attrezzature esistenti con le relative aree di pertinenza ed i nuovi comparti che il P.U.G. indica con tale destinazione per la realizzazione di nuove attrezzature o lo spostamento di alcune incompatibili con lo sviluppo delle funzioni residenziali in atto o programmate.

Fra quelli di progetto è indicata l'area destinata al depuratore, recapito finale dei collettori di fognatura nera a servizio degli abitati del Comune di Maruggio.

Per le attrezzature esistenti (deposito automezzi municipali, ecc.) sono consentiti gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di ampliamento ove occorrenti per mantenere l'efficienza, in rapporto ad esigenze di servizio comprensoriale.

Per la zona dell'impianto terminale della fognatura, gli interventi sono soggetti alle speciali disposizioni in materia ambientale, sanitaria, di sicurezza.

ART. 41.2.7 – AREE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del P.U.G. le aree destinate a verde dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi ed alla viabilità.

E' prevista la conservazione delle cappelle, dei monumenti e degli elementi architettonici esistenti che abbiano caratteri di pregio storico artistico.

Per tutti gli interventi si osserveranno le vigenti leggi in materia di igiene e sanità.

ART. 41.2.8 – AREE ATTREZZATE PER I PARCHEGGI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

Sono così indicate le aree destinate alla realizzazione di parcheggi di interesse urbano o sovracomunale, come nel caso delle zone costiere.

Tali impianti di carattere pubblico potranno essere affidati dalla pubblica Amministrazione a soggetti privati, anche associati o consorziati, per la gestione del servizio, definito in termini e modalità e soggetto al pubblico controllo.

Le aree destinate a parcheggi a livello stradale dovranno essere protette con alberature di alto fusto nella misura di una pianta ogni 30 mq.

ART. 42 –AREA PORTUALE

E' vigente il P.R.G. del porto.

ART. 43 –ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE.

Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni per la vendita di accessori per autoveicoli da realizzare secondo le indicazioni del Piano Comunale di Razionalizzazione della Rete e Distribuzione dei Carburanti D.C.C. n. 26 del 10/08/2004.

ART. 44 – ZONE DELLA VIABILITA' URBANA E COMPRENSORIALE

In tali zone sono comprese le aree destinate alle sedi viarie esistenti ed a quelle previste dal P.U.G. per ampliamenti e per i nuovi sistemi di viabilità urbana e comprensoriale, compresi gli svincoli, i raccordi, gli spazi di sosta e di servizio, le fasce di rispetto.

In dette zone è consentita la manutenzione delle sedi stradali e degli spazi connessi, nonché gli interventi relativi ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica, ecc.) ed agli impianti tecnologici urbani (reti di acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

Gli interventi sono attuati previa formazione di progetti esecutivi comunali e, nei casi in cui sia prescritto dalle presenti norme, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

I progetti dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci a livello e degli svincoli a più livelli;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria, con il riordino degli accessi nelle reti di scorrimento;
- la viabilità pedonale, la sistemazione degli spazi destinati al verde d'arredo stradale, di cui al successivo articolo, eventuali percorsi riservati alle biciclette.

I nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.U.G. hanno valore di massima, ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi, e potranno essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi indicati.

Essi hanno, tuttavia, valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate, sino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi.

ART. 45 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nelle tavole di Piano sono indicate le fasce ed aree di rispetto della sede viaria, che rappresentano le distanze minime da osservarsi nell'edificazione partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.I. n. 1404/'68 e del D.P.R. n° 495/'92 di approvazione del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e successive modifiche.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria non è consentita alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradale può essere consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, a condizione che non arrechino pregiudizio alla sicurezza del traffico.

Le aree delle fasce di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di recinzioni e alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione paesaggistico-ambientale, tenuto conto delle indicazioni del precedente art. 26.

Nelle fasce di rispetto delle strade panoramiche le recinzioni murarie non potranno avere altezza superiore a ml. 1,50 ed in tali fasce non è ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti.

E' consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio e di parcheggi privati.

Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle aree contigue della zona omogenea confinante.

ART.46 – PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI PREFERENZIALI.

Il Piano indica alcuni percorsi da realizzarsi su strade rurali esistenti, ovvero contigue a strade comunali o, ancora di nuovo tracciato, in funzione di nuove modalità di mobilità sul territorio. Pertanto oltre alle sedi stradali con caratteristiche idonee per i pedoni, per le biciclette, per il cavallo, ecc., potranno essere realizzate aree sosta attrezzate per le necessità degli utenti, in funzione dei percorsi.

Lungo tali percorsi, assimilabili ai percorsi panoramici di cui all'art. 46, potranno essere messe a dimora essenze caratteristiche degli ambienti, seguendo i criteri indicati nell'art. 26.

Gli interventi saranno realizzati previa redazione di progetti esecutivi comunali e, di norma, mediante acquisizione o esproprio delle aree da parte della Pubblica Amministrazione.

Potranno, altresì, essere realizzati da enti e soggetti che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, possano garantire l'attuazione delle finalità proprie dei singoli percorsi attrezzati e la gestione nel rispetto dell'interesse generale.

ART. 47 – AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Entro le aree di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 338 della Legge sanitaria n° 1265/'34 e della L.n° 983/'57, è vietata qualsiasi nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Per questi ultimi sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

TITOLO 6° – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 48– ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEL P.U.G.

Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni urbanistiche in vigore nel territorio comunale , che siano in contrasto o incompatibili con le previsioni del P.U.G. o con le presenti norme, sono sostituite con la nuova disciplina urbanistica del P.U.G..

Nel periodo di salvaguardia tutte le disposizioni, le norme e le previsioni in materia urbanistica ed edilizia in contrasto o incompatibili con la nuova disciplina del P.U.G. sono sospese dalla data di adozione del medesimo e siano alla data della sua efficacia.

Le concessioni o licenze edilizie, rilasciate anteriormente alla data di entrata in vigore del P.U.G., e che risultano in contrasto con esso, a norma dell'art. 10 della legge n° 765/67 decadono con l'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche, salvo nel caso in cui i relativi lavori siano stati già iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data del loro inizio.

ART. 49 – EDIFICI IN CONTRASTO

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.G., la cui destinazione sia in contrasto con quelle ammesse dalle norme di zona del P.U.G., sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione.

ART. 50– EFFETTI E MISURA DI SALVAGUARDIA

Il P.U.G. costituisce quadro di riferimento vincolante per ogni attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale.

A norma delle vigenti disposizioni di legge, dalla data di adozione del P.U.G. e fino all'entrata in vigore del piano stesso, il Sindaco sospende ogni

determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con le previsioni e prescrizioni del P.U.G..

A richiesta del Sindaco e nel periodo suddetto la Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato a norma del Codice di Procedura Civile tramite messo comunale, può ordinare la sospensione dei lavori per i quali la concessione edilizia sia stata rilasciata prima della data di adozione del P.U.G. e che siano tali da compromettere o renderne più onerosa l'attuazione.

Il Responsabile del Procedimento controlla il rispetto delle presenti disposizioni.

INDICE

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.U.G.	pag. 1
ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.G.	2
ART. 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	3
ART. 3.1 – INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE	3
ART. 3.2 – INTERVENTO DI DEMOLIZIONE.....	3
ART. 3.3 – INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE.....	3
ART. 3.4 – INTERVENTO DI AMPLIAMENTO	4
ART. 3.5 – INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE.....	4
ART. 3.6 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	4
ART. 3.7 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	5
ART. 3.8 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	5
ART. 3.9 – INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO EDILIZIO.....	7
ART. 3.10 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	7
ART. 3.11 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	8
ART. 3.12 – OPERE INTERNE	9
ART. 4 – DESTINAZIONI D’USO.....	9
ART. 5 - INDICI URBANISTICI E EDILIZI E LORO APPLICAZIONE.....	9
ART. 6 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	10
ART. 6.1 – SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO “SMI”	10
ART. 6.2 – SUPERFICIE TERRITORIALE “S.T.”	11
ART. 6.3 – INDICE DI FABBRICABILITA’ TERRITORIALE (mc/mq) “IT”	11
ART. 6.4 - SUPERFICIE FONDIARIA (mq) “S.F.”	11
ART. 6.5 – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq/mqx100) “U.T.”	11
ART. 6.6 – INDICE DI FABBRICABILITA’ FONDIARIA (mc/mq) “I.F.F.”	12
ART. 6.7 – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq x 100) “U.F.”	12
ART. 6.8 – SUPERFICIE COPERTA (mq.) “S.C.”	12
ART. 6.9 - RAPPORTO DO COPERTURA (mq/mq x100) “R.C.”	12
ART. 6.10 – SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO (mq) “SLP”	12
ART. 6.11 – VOLUME (mc) “V”	13
ART. 6.12 – SUPERFICIE PER L’URBANIZZAZIONE (mq) “S1”	13
ART. 6.13 – SUPERFICIE PER L’URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq) “S2”	13
ART. 6.14 – SUPERFICIE MINIMA D’INTERVENTO (mq) “SM”	13
ART. 6.15 – ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (ml)	14
ART. 6.16 – PRESCRIZIONI GENERALI.....	14
ART. 6.17 – VOLUME E SUPERFICIE LORDA ABITABILI CONVENZIONALI PER ABITANTE INSEDIATO O INSIEDIABILE.....	15
ART. 6.18 – AREE DI PERTINENZA.....	15
ART. 7 – DISTANZE E DISTACCHI	16
ART. 7.1 – DISTACCO TRA I FABBRICATI	16
ART. 7.1.1 – NORME GENERALI	16
ART. 7.2 – DISTANZA DAI CONFINI.....	17
ART. 7.2.1 – NORME GENERALI.....	17

ART. 7.3 – DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE.....	17
ART. 7.4 – ALTEZZE DEI PIANI ABITABILI.....	18
ART. 8 – SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.....	18
ART. 9 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE	20
ART. 10 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	21
ART. 11 - STANDARDS URBANISTICI DI QUARTIERE.....	21
ART. 12 – ATTREZZATURE DI LIVELLO TERRITORIALE.....	22
TITOLO 2° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	23
ART. 13 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL P.UG.	23
ART. 14 – PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (Intervento Preventivo)	23
ART. 15 – INTERVENTO DIRETTO.....	24
ART. 16 – I P.U.E. – PIANI URBANISTICI ESECUTIVI –	24
ART. 16.1 – PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)	24
ART. 16.2 – PIANO DI RECUPERO D’UFFICIO.....	25
ART. 16.3 PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PIANO DI ZONA (P.Z.)	25
ART. 16.4 – PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)	26
ART. 16.5 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE D’UFFICIO.....	26
ART. 16.6 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)	27
ART. 16.7 – PIANO DI RECUPERO (PR)	28
ART. 17 – STANDARDS NEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI.....	29
ART. 17.1 – AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	29
ART. 17.2 – PEREQUAZIONE.....	30
ART. 18– STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E PARERE PAESAGGISTICO.....	30
ART. 19 – PERMESSO A COSTRUIRE, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.....	30
ART. 20 – CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA.....	31
ART. 21 – LICENZA D’USO	32
ART. 22 – TRASCRIZIONI IN MAPPA.....	33
ART. 23 - TUTELA PAESAGGISTICA-TUTELA DELL’ASSETTO IDROGEOLOGICO.....	33
ART. 23.1 – INTERVENTI DIRETTI E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	33
ART. 23.2 – A.T.E. – A.T.D. – DEL P.U.T.T./P.	34
ART. 23.3 -TERRITORIO COSTRUITO.....	34
ART. 23.4 OPERE DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE E VERIFICA DI COMPATIBILITA’PAESAGGISTICA.....	35
ART. 23.5 – COERENZA P.A.I.....	35
ART. 24 – NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.....	35
ART. 25 – BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	37
ART. 26- TUTELA, SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL VERDE.....	37
ART. 26.1 -DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI: SUOLO, ACQUA, ARIA.	37
ART. 26.2 – IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO.....	37
ART. 26.3 – CATEGORIE VEGETAZIONALI DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE.....	38
ART. 26.4 – CATEGORIE DELLA VEGETAZIONE POTENZIALE.....	38
ART. 26.5 – CATEGORIE DELLA TRADIZIONE RURALE.....	38
ART. 26.6 – CATEGORIA DEGLI SPAZII VERDI URBANI E DEL VERDE PRIVATO.....	39
ART. 26.7 – RIMBOSCHIMENTI.....	41
ART. 26.8–RECUPERO AMBIENTALE.....	41
ART. 26.9–NUOVO IMPIANTO.....	41

ART. 27– OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	42
ART. 28 – CORRISPETTIVO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.....	42
TITOLO 3° – PREVISIONI E NORME DEL P.U.G. PER IL CENTRO URBANO DI MARUGGIO.....	43
ART. 29 – ZONA A: CENTRO STORICO.....	44
ART. 29.1 – PRESCRIZIONI GENERALI.....	44
ART. 29.2 – NORME GENERALI.....	45
ART. 30 – ZONA A1 E A2.....	47
ART. 30.1 – NORME GENERALI.....	47
ART. 30.2 – DESTINAZIONE D’USO.....	47
ART. 30.3 – TIPI D’INTERVENTO.....	48
ART. 30.4 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	48
ART. 30.5– INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	48
ART. 30.6– INTERVENTI DI RESTAURO	49
ART. 30.7– INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.	49
ART. 30.8– INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE	50
ART. 30.9– INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	51
ART. 31 – ZONA A3 - NUCLEI EDILIZI E/O EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE.....	52
ART. 32 – ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO.....	53
ART. 32.1 – ZONA B1 – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO.....	54
ART. 32.1.1 – SOPRALEVAZIONE.....	55
ART. 32.1.2 – EDILIZIA DI SOSTITUZIONE.....	57
ART. 32.1.3 – AMPLIAMENTI ED EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	58
ART. 33– ZONA B2 – CONTESTO IN FORMAZIONE DA COMPLETARE.....	59
ART. 34– ZONA B3 – CONTESTO PERIFERICI MARGINALI DA RIQUALIFICARE (COMPARTI N. 69-70-71-72-73-74-75)	60
ART. 35 – ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA	61
ART. 35.1 – ZONA C1- AREE DI ESPANSIONE URBANA GIA’ PROGRAMMATE.....	61
ART. 35.2 – ZONA C2- AREE DESTINATE NUOVE CONURBAZIONI – EDILIZIA RESIDENZIALE.	62
ART. 36 – AREE PRODUTTIVE.....	63
ART. 36.1 – ZONA D1- ZONE PRODUTTIVE.....	63
ART. 36.2 – ZONA D2- AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO.	64
TITOLO 4° – PREVISIONI E NORME DEL P.U.G. PER IL CENTRO ABITATO DI CAMPOMARINO E LE AREE COSTIERE.....	65
ART. 37 – ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO	65
ART. 37.1 – ZONE B1 E B2 –CONTESTO URBANO CONSOLIDATO E IN FORMAZIONE DA COMPLETARE.. ...	65
ART. 37.2– ZONA B3 – CONTESTI PERIFERICI MARGINALI DA RIQUALIFICARE PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE. (COMPARTI DAL N. 1 AL N. 68).....	66
ART. 38 – ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA	68
ART. 38.1 – ZONA C1- AREE DI ESPANSIONE URBANA GIA’ PROGRAMMATE.....	68
ART. 38.2 ZONA C3- EDILIZIA RESIDENZIALE E TURISTICA.....	69
ART. 39 ZONE PER IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO.....	70
ART. 39.1 – ZONA D2- AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO.	70
ART. 39.1 – ZONA D2- AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TURISMO E IL TEMPO	

LIBERO.....	70
ART. 39.2 – ZONA D3- AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE COMMERCIALI E SERVIZI PER TURISMO E TEMPO LIBERO.....	71
ART. 39.3 – ZONA D4- AREE PER STRUTTURE RICETTIVE - PROCEDURE COMPETITIVE-.....	71
ART. 39.3 .1– PROCEDURA NEGOZIATA.....	71
ART. 39.3 .2– PROCEDURA DI APPROVAZIONE.....	73
ART. 39.3 .3– INDICI E PARAMETRI EDILIZI.....	73
ART. 39.3.4 – STANDARDS.....	74
ART. 40 ZONE AGRICOLE.....	75
ART. 40.1 ZONA E.1 ZONA AGRICOLA.....	75
ART. 40.1.1 ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E PER GLI EVENTUALI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.....	76
ART. 40.1.2 RESIDENZE A SERVIZIO DELLA AZIENDA AGRICOLA	76
ART. 40.1.3 IMPIANTI PER LO SPORT, IL TEMPO LIBERO E LO SVAGO	76
ART. 40.1.4 ATTIVITA' AGRITURISTICHE	77
ART. 40.1.5 TURISMO RURALE	78
ART. 40.1.6 PARCHI DI CAMPEGGIO.....	79
ART. 40.1.7 APERTURE E COLTIVAZIONI DI CAVE	80
ART. 40.1.8 AREE PER PARCO ROTTAMI	81
ART. 40.1.9	81
ART. 40.2 – ZONA E2-E3 - ZONA AGRICOLA COPERTA DA BOSCHI ,QUERCETE, MACCHIE E GARIGHE.....	81
ART. 40.3 – ZONA E4- ZONA AGRICOLA CON TRASFORMAZIONI DIFFUSE ATTUAZIONE CONDIZIONATA-.....	82
ART. 40.4 – ZONA E5- ZONA AGRICOLA ANNESSA ALLA FASCIA COSTIERA.....	82
TITOLO 5° – AREE PER SERVIZI – AREE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE PUBBLICO.....	84
ART. 41 – ZONE F1-F2- ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	84
ART. 41.1 – ZONE F1- ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE.....	85
ART. 41.1.1–STRUTTURE ED AREE PER L'ISTRUZIONE.....	85
ART. 41.1.2– STRUTTURE ED AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE.....	85
ART. 41.1.3 – STRUTTURE ED AREE PER IL CULTO RELIGIOSO.....	86
ART. 41.1.4 – SPAZI PEDONALI ED AREE DI VERDE ATTREZZATO.....	87
ART. 41.1.5 –ATTREZZATURE ED AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE.....	87
ART. 41.1.6 –AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO	88
ART. 41.2 – ZONE F2 – ATTREZZATURE ED AREE DI INTERESSE GENERALE.....	88
ART. 41.2.1–EDIFICI ED IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' AMMINISTRATIVE ASSOCIATIVE, CULTURALI, RICREATIVE, DIREZIONALI, DI LIVELLO URBANO, STRUTTURE PER IL TEMPO LIBERO CORRELATE ALLA BALNEAZIONE	89
ART. 41.2.2 – IMPIANTI SPORTIVI E PARCHI ATTREZZATI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI LIVELLO URBANO. ,STRUTTURE PER IL TEMPO LIBERO CORRELATE ALLA BALNEAZIONE.....	89
ART. 41.2.3 — STRUTTURE ED AREE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA PROTEZIONE CIVILE,.....	90
ART. 41.2.4 –STRUTTURE ASSISTENZIALI E SANITARIE DI INTERESSE GENERALE,.....	91
ART. 41.2.5–AREE ATTREZZATE PER FIERE, MOSTRE, MERCATI PERIODICI ,.....	91
ART. 41.2.6– IMPIANTI DI SERVIZIO DELLE RETI TECNOLOGICHE,.....	92
ART. 41.2.7 – AREE CIMITERIALI,.....	92
ART. 41.2.8 – AREE ATTREZZATE PER I PARCHEGGI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE,.....	93

ART. 42 –AREA PORTUALE,.....	93
ART. 43 –ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE.....	93
ART. 44 – ZONE DELLA VIABILITA' URBANA E COMPRENSORIALE,.....	94
ART. 45 – FASCE DI RISPETTO STRADALE,.....	95
ART.46 – PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI PREFERENZIALI. ,.....	96
ART. 47 – AREE DI RISPETTO CIMITERIALE,.....	96
TITOLO 6° – NORME TRANSITORIE E FINALI	
ART. 48– ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEL P.U.G.	97
ART. 49 – EDIFICI IN CONTRASTO,.....	97
ART. 50– EFFETTI E MISURA DI SALVAGUARDIA,.....	97