



Comune di Mandas
Provincia di Cagliari

Regolamento Edilizio
con annesso Programma di Fabbricazione

Norme di Attuazione

“ZONA A – Piano Particolareggiato Centro Storico”

La Zona A comprende, fra le zone del Centro Storico, la parte più antica e di particolare pregio ambientale. Si ritiene che il pregio della zona sia dovuto alle particolari tipologie edilizie in essa esistenti e cioè:

- *tipi edilizi in linea al filo stradale con cortili e loggiati attigui sul retro;*
- *corpi principali in notevole arretramento con costruzioni(logge ecc.)al filo strada e cortile patio intermedio.*
- *Gli interventi consentiti in tale zona dovranno essere precisati da “Piano Particolareggiato” o Piano di Recupero.*
- *In assenza di tali Piani sono consentiti gli interventi previsti ai punti a/b/c/ dell’art.37 della legge 5/08/78,n°457 -*

E’ altresì consentito:

- 1)L’uso del piano terra per destinazioni d’uso artigianale.*
- 2)L’uso del piano terra per destinazioni di carattere culturale, sociale e turistico.*

LIMITI DI DENSITA’ FONDIARIA

Sono sempre consentiti gli interventi risanamento conservativo. La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare per tali opere quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l’indice fondiario non può superare quello medio della Zona.

1)LIMITI DI ALTEZZA DEI FABBRICATI:

Per operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche costruzioni che risultino ammissibili, l’altezza massima di ogni edificio non può superare l’altezza degli edifici circostanti di carattere Storico Artistico o Ambientale, e, in nessun caso i metri 7,5.

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI:

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni quando siano ammesse in sede di Piano Attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere Storico Artistico o Ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore Storico Artistico o Ambientale.

“ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTERNO”

Ricadono nella Zona B1 gli Isolati del vecchio nucleo quasi totalmente edificati, non aventi particolari caratteristiche ambientali. Non sono ivi possibili notevoli modifiche nel disegno urbano la cui tessitura è ormai ben definita, e quindi previsto il semplice completamento dei pochi lotti ancora liberi mediante singola concessione. Sono consentite ristrutturazioni del tessuto viario e dell'edilizia esistente, purchè estese per una zona ragionevolmente ampia.

I nuovi allineamenti segnati in planimetria sono vincolati nel caso di Ricostruzione e Ristrutturazione dei fabbricati esistenti o di esproprio dell'area di rettifica. Gli edifici possono sorgere a filo stradale ed essere del tipo in linea quando la larghezza stradale consenta il rispetto dei minimi distacchi fra le pareti finestrate(mt.8)

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Gli arretramenti rispetto agli allineamenti stradali previsti potranno essere consentiti, purchè mediante convenzione tra tutti i proprietari interessati ,lo stesso arretramento venga assicurato per tutto il fronte dell'isolato o per almeno un fronte di 50 mt. Questo arretramento dovrà essere destinato a parcheggio o spazio pedonale ad uso Pubblico.

Ove tale arretramento non sia di almeno 2,50 l'area risultante potrà essere destinata ad uso privato con l'obbligo di sistemazione a giardino.

Sono ammessi i distacchi dai confini laterali nella misura di mt.4 ;una misura diversa è ammessa previa convenzione tra i due proprietari confinante nella quale si preveda un distacco fra pareti finestrate di almeno mt.8,00.

Per questa zona si prescrive una edificazione che non superi i 5 mc/mq. di utilizzazione fondiaria, precisando che qualora siano consentite costruzioni superiori a tre metri cubi per metro quadrato di

area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a 25 metri, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione Planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa; il rapporto di copertura non può essere superiore a 2/3.

In caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra purchè non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente, purchè previsti nel Piano Particolareggiato.

L'altezza max, degli edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con l'eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi e, in nessun caso i mt.10.

Sono ammesse costruzioni accessorie di altezza non superiore a mt.3,00 per una cubatura max. pari al 25% di quella del fabbricato principale edificabile, precisando che tali costruzioni accessorie devono rispettare tutti i parametri edilizi di zona e rientranti nella cubatura massima consentita.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.20; nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze

tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze ,nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Ai fini di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ZONA B2 COMPLETAMENTO ESTERNO

La zona B2 è estesa alle parti più recenti dell'aggregato urbano, già pressoché completamente urbanizzate, edificate e con struttura viaria in genere già definita attraverso allineamenti esistenti. I nuovi allineamenti segnati in planimetria sono vincolati nel caso di ricostruzioni o ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, o di esproprio dell'area di rettifica.

Gli edifici possono essere del tipo in linea e possono sorgere al filo strada quando la larghezza stradale consenta il rispetto dei minimi distacchi tra pareti finestrate (mt.8)

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

Gli arretramenti rispetto agli allineamenti stradali previsti potranno essere consentiti purché, mediante convenzione fra tutti i proprietari interessati, lo stesso arretramento venga assicurato per tutto il fronte dell'isolato, o per almeno un fronte di mt.50.

Questo arretramento dovrà essere destinato a parcheggi o spazio pedonale ad uso pubblico. Ove tale arretramento sia almeno di mt.2,50, l'area risultante potrà essere destinata ad uso privato con

l'obbligo di sistemazione a giardino.

Sono ammessi i distacchi dai confini laterali nella misura di mt.4; una misura diversa è ammessa previa convenzione tra i due proprietari confinanti nella quale si preveda un distacco tra pareti finestrate di almeno mt.8,00.

Per questa zona si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc./mq. di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura non può essere superiore a $\frac{1}{2}$.

In caso di trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra, purché non eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente purché previsti nel Piano Particolareggiato.

L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi e, in nessun caso i mt.10.

L'altezza di ciascun prospetto non può altresì essere superiore ad una volta e mezzo il distacco fra pareti finestrate(salvo quanto detto dall'articolo 10)

Sono ammesse le costruzioni accessorie di altezza inferiore ai mt.3,00, per una cubatura massima pari al 25% del fabbricato principale edificabile, precisando che tali costruzioni accessorie devono rispettare tutti i parametri edilizi di zona.

Valgono anche per la zona B2 le norme di cui al penultimo e ultimo comma del precedente art.15.

In tutta la zona ad eccezione di (A e B)ove si ravvisassero gli estremi dovranno essere osservate a protezione del nastro stradale la distanza di cui al D.M. del 01.04.1968, n°1.444.-

ZONA B1 - COMPLETAMENTO INTERNO – ART. 52

ZONA B2 - COMPLETAMENTO ESTERNO – ART. 52

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici (...) sono consentiti, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

ai sensi dell'art. 52 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – Regione Autonoma della Sardegna.

“ZONA C1 ESPANSIONE SEMINTENSIVA”

Nella zona di espansione residenziale oltre alle norme generali di cui al titolo II, dovranno essere seguite le seguenti norme.

Trattandosi di zone non urbanizzate l'edificazione è consentita se il fabbricato sorgerà sul lotto facente parte di lottizzazione regolarmente approvata e convenzionata.

Tutte le lottizzazioni dovranno indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde attrezzato, alla istruzione ai servizi e parcheggi. Dovranno essere inoltre indicate le sedi viarie in conformità alle tipologie previste nelle norme di attuazione. I piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di Ha 1,00.

Con riferimento all'intero comprensorio oggetto di lottizzazione escluso qualsiasi apporto di aree pubbliche, non potrà superarsi la densità edilizia territoriale di 1 mc./mq.

Trattandosi di zona in cui sono ammesse cubature accessorie, la dotazione minima di spazi pubblici, esclusa la viabilità sarà commisurata al numero di abitanti effettivamente insediabile in ragione di 12 mq. per abitante.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc. ad abitante determinato in base a tutta la cubatura computabile secondo la Circolare Assessore EE.LL. Finanze ed Urbanistica 20/03/1978,n°2A, ed assegnando una cubatura pro-capite di 70 mc./ab. per servizi strettamente connessi con le residenze e 10 mc./ab. per servizi pubblici, cioè ad edifici, impianti e attrezzature pubbliche da realizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale o direttamente dalla stessa su aree pubbliche o destinate a divenire tali in seguito a cessione.

La suddetta dotazione di spazi pubblici sarà così ripartita :

- *4 mq./ab. per l'istruzione(asili, scuole materne e scuole d'obbligo)*
- *2 mq./ab. per l'attrezzatura d'interesse comune (religiose, assistenziali, culturali, sanitarie ecc.)*
- *5 mq./ab. per verde pubblico attrezzato a parco, per gioco e sport.*
- *1 mq./ab. per parcheggi pubblici(in aggiunta allo spazio di cui all'art.2 comma secondo legge 24 marzo 1989,n°122)*

La viabilità di lottizzazione sarà costituita da strade principali tipo C o D, e strade secondarie tipo A

oppure B(vedi tabella II).Solamente gli spazi residui potranno essere destinati ai lotti residenziali.

In essi saranno rispettati i seguenti standards:

- *indice di fabbricabilità fondiaria* 1,8 mc./mq.-
- *Indice di copertura* 1/3 -
- *Altezza massima degli edifici* 10,50 mt. -
- *Numero massimo dei piani* 3

(più eventuale seminterrato e mansarda)

Inoltre la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml.12; in tutti i casi la distanza minima non può essere inferiore a ml.8,00.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a mt.4.

Sono ammesse le tipologie in linea ,binate o isolate . Ove le costruzioni non siano in aderenza ,deve essere rispettato il distacco minimo dai confini almeno 5 mt. I fronti continui degli edifici non possono comunque superare i ml.60 ,per ottenere l'interruzione del fronte si potranno anche sfalzare i corpi di fabbrica di almeno mt.3 .-

Sono ammesse le costruzioni accessorie a solo piano terra fino a un massimo del 30 % dell'intera volumetria prevista, esse possono essere disposte liberamente nel lotto, in aderenza a qualsiasi confine, anche anteriore o posteriore, purché ne risulti un corretto inserimento urbanistico nel complesso dei lotti deve essere quindi precisata in sede di lottizzazione la loro ubicazione nel lotto, insieme a quella della costruzione principale.

Sono Ammesse le costruzioni a "Pilotis" nel modo in cui sono regolamentate dall'art.9

ZONA C2 (Espansione Estensiva)

Nella zona C2 i piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di Ha 1,5. Non potrà essere superata la densità edilizia territoriale di 0,8 mc./mq., riferita all'intero territorio lottizzato, escluso qualsiasi apporto di aree pubbliche.

Deve essere riservata ad uso pubblico, oltre alla viabilità una percentuale di spazi pari al 12% dell'intero comprensorio così ripartita:

- a) 4% per l'istruzione;*
- b) 2% per attrezzature di interesse comune;*
- c) 5% per verde attrezzato;*
- d) 1% per parcheggi pubblici;*

La viabilità di lottizzazione sarà costituita da strade principali tipo D e strade secondarie tipo A. Solamente gli spazi residui potranno essere destinati a lotti residenziali.: in essi l'edificazione rispetterà i seguenti standards:

- a)Indice di fabbricabilità fondiario 1,3 mc./mq.*
- b)Indice di copertura 1/3*
- c)Altezza massima degli edifici 7,50 mt.*
- d)numero massimo dei piani(escluso eventuale seminterrato o mansarda) 2*

Inoltre la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.8.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a mt.4.

Saranno ammesse solo case isolate o binate, salvo in caso di pareti comuni(in aderenza)relative a quest'ultima tipologia, deve essere comunque rispettato un distacco minimo di mt.4 dai confini interni.

Non sono ammessi corpi accessori oltre la costruzione principale.

*“PIANO DI LOTTIZZAZIONE ACQUA BONA”
(NORME DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE)*

ART.1

La suddivisione in lotti del presente Piano di Lottizzazione deve essere considerata vincolante e così le cubature e coperture ammissibili nei vari lotti.

Le eventuali modifiche ai confini, che si rendessero necessarie o utili in fase di attuazione, non dovranno comportare variazioni della superficie dei lotti maggiori di +/- 10%.

Verrà proporzionalmente ritoccata la superficie copribile e la volumetria ammissibile in base agli indici consentiti.

ART.2

Gli indici di edificabilità fondiaria da applicarsi nei lotti edificabili sono i seguenti:

If=0,85 mc/mq. nei lotti: 2/8/11/24/26/40/ -

If=0,90 mc/mq. nei lotti:1/a-15/16/19/20/38/39-

If=1,00 mc/mq. nei lotti:1/b-3/6/7/9/10/12/a-14/18/22/27/28/29/30/32/33/34/35/36/37/-

If=1,10 mc/mq. nei lotti:4/5/12/b-13/17/21/31/41/ -

If=1,20 mc/mq. nei lotti:23/a – 23/b – 25 =====

Le eventuali variazioni alle superfici dei lotti, nei limiti consentiti dall'art.1 non dovranno in ogni caso comportare un aumento della volumetria residenziale complessiva prevista nel Piano.

ART.3

Le volumetrie derivanti dagli indici riportati all'art.2 comprendono sia il volume residenziale che il volume per servizi strettamente connessi con la residenza. Nel Planivolumetrico è stato indicato per ciascun lotto il volume da destinare a tali servizi, che nel complesso del piano risulta pari al 20% dell'intera volumetria derivante dall'indice di edificabilità territoriale. E' consentita però, in fase di attuazione, una diversa distribuzione dei suddetti volumi per servizi all'interno di ogni lotto, sempre che, nel complesso del piano, venga verificato lo standard minimo sopra descritto.

ART.4

Le tipologie ammesse sono la casa isolata e la casa binata. Tali tipologie, nella fase esecutiva potranno essere liberamente articolate entro i limiti del rispetto degli standards previsti nel Planivolumetrico e degli schemi preposti nell'elaborato grafico relativo alle tipologie stesse.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti norme:

a) nelle coperture a tetto non è ammesso l'uso di materiali tipo "eternit" (grigio o colorati) o di altri materiali similari;

b) nelle case binate i due fabbricati costruiti in aderenza devono essere architettonicamente omogenei.

ART.5

E' ammessa la costruzione di strutture ricettive alberghiere: a tal fine è consentito l'accorpamento di più lotti fino ad un massimo di quattro.

Nel lotto derivato, tali strutture potranno articolarsi su uno o più corpi di fabbrica.

Le suddette strutture sono da considerarsi edifici di interesse pubblico, pertanto, ai sensi dell'art.15 del Regolamento Edilizio, è ammessa la facoltà di deroga limitatamente agli indici volumetrici, al rapporto di copertura ed all'altezza; non devono in ogni caso superarsi i seguenti standards:

■ *Indice di edificabilità fondiaria 1,6 mc./mq. -*

■ *Rapporto di copertura 0,40 mq./mq.*

■ *Altezza massima 8,50 mt.*

Le maggiori cubature derivanti dall'applicazione di un indice di edificabilità fondiaria maggiore di quelli previsti dall'art.2 delle presenti norme non sono computare ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di zona.

Nel complesso del Piano di lottizzazione di che trattasi potranno sorgere non più di due strutture ricettive alberghiere come sopra descritte e regolamentate.

ZONA D1 Industriale = Artigianale

Nella zona D1 è consentita la costruzione di insediamenti per piccole e medie industrie, anche a carattere artigianale. Qualsiasi impianto da attuarsi deve essere comunque compatibile con l'insediamento residenziale attiguo e non deve quindi cagionare alcun tipo di inquinamento né produrre alcun altro inconveniente. Sono parimenti da evitarsi gli impianti che comportino l'esistenza di depositi di materiali pericolosi per la pubblica incolumità.

L'edificazione è consentita solo a condizione che esista una lottizzazione convenzionata, estesa per almeno 1 Ha, che preveda di riservare ad uso pubblico, oltre alla viabilità una quota non inferiore al 10% del comprensorio, quota che deve essere destinata al verde, parcheggi attrezzature e servizi pubblici.

La viabilità deve prevedere strade di larghezza tale da consentire la manovra ed il transito di mezzi pesanti, si ritiene che la sezione stradale minima non debba essere inferiore a quella di tipo D(vedi tabella II)della larghezza complessiva di mt.10.

La rimanente parte del territorio potrà essere destinata ad uso privato, per gli impianti industriali.

Ove gli impianti comportino l'esecuzione di edifici, devono essere rispettati i seguenti standards:

- a) *Indice di edificabilità fondiaria* 3 mc./mq.
- b) *Indice di copertura* 1/3
- c) *Distacco minimo dalle strade* 5,00 mt.
- d) *Distacco minimo dai confini interni* 4,00 mt.

L'indice di sfruttamento comunque non potrà essere superiore a 0,6 mc./mq., intendendosi tale rapporto quello della superficie del pavimento ,anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti industriali o artigianali sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

E' vietato costruirvi edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia. Nelle aree libere attigue ai confini laterali e posteriori possono sorgere costruzioni accessorie, al solo piano terra addossate ai confini stessi, purché non ostacolino la manovra degli automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività industriale svolta, nonché di quelli relativi alla sicurezza pubblica.

All'interno dell'area devono essere previste adeguate aree per la sosta privata nella misura minima di un posto macchina ogni due addetti alla attività svolta o di 1 mq. ogni 7 mq. di pavimento utilizzato per le lavorazioni .

Le aree non utilizzate dalle costruzioni o dalle altre attrezzature suddette, devono essere, per quanto possibile, mantenute a verde.

NORME DI ATTUAZIONE IN ZONA DI -

Le presenti norme stabiliscono, in conformità al vigente Piano di Fabbricazione , i requisiti da osservare nella edificazione all'interno dell'area e danno una indicazione sulle Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzare.

L'edificazione potrà avvenire solo dopo approvazione di una lottizzazione convenzionata.

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni :

1)Nei lotti potranno essere realizzati i seguenti tipi di insediamenti:

a) Piccole e medie industrie, anche inquinanti , ma tali da rispettare perfettamente le norme igienico - ambientali vigenti al momento della loro realizzazione.

Sono invece assolutamente da evitarsi gli Impianti che per la loro attività necessitano di depositi di materiali, risultanti pericolosi per l'incolumità pubblica.

Sono consentiti a corredo degli impianti di cui al punto a) anche uffici, magazzini, attrezzature di servizio, mense e locali di abitazione per i custodi e per il personale di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento.

Sui confini posteriori sarà ammessa, la costruzione di locali accessori al solo piano terra sia a solaio orizzontale che ad una falda, pendente verso l'interno per la raccolta delle acque meteoriche dentro il lotto.

2)Qualsiasi Impianto Artigianale - Industriale non potrà superare i seguenti Indici Urbanistici, già definiti nel Regolamento Edilizio del vigente P.D.F. :

a)Indice di copertura (IC) = SC < 1 mq

----- / -----

SL 3mq

Nel computo della superficie Coperta (SC) non verrà considerata la superficie del locale accessorio, posto sul confine posteriore, qualora essa non superi il 5% della superficie del lotto.(SL)

b)Indice fondiario(IF) < 3,00 mc/mq

/

Indice di sfruttamento (IS) = SP < 0,60 mq/mq

/

SL

dove SP rappresenta la superficie di pavimento del nuovo insediamento, misurato sui diversi piani.

3)Qualsiasi impianto dovrà sorgere isolato e i distacchi dai confini dei lotti dovranno essere non inferiori ai 4,00 metri, mentre i distacchi dai confini su strada e parcheggi saranno di almeno 5 metri.

4)Le opere di recinzione, sul fronte stradale, saranno realizzate a giorno. Il basamento di tali recinzioni dovrà essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a cm.100 dal piano stradale.

Eventuale deroghe saranno consentite solo se prescritte da disposizioni di legge, relative al particolare impianto.

Le recinzioni tra i confini potranno essere realizzate fino ad un'altezza di 3,50 metri.

5)All'interno della recinzione dovranno essere lasciate delle aree di disimpegno, per consentire le manovre di tutti gli autoveicoli, anche pesanti, e le operazioni di carico e scarico, in misura non inferiore al 20% della superficie del lotto. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi nella misura di 1 mq. per ogni 7 mq. di pavimento utilizzato nelle diverse lavorazioni. La superficie minima per ogni posto macchina non dovrà essere inferiore ai 15,00 mq.

Le aree libere dovranno possibilmente essere sistemate a verde.

6) L'altezza massima degli impianti non potrà superare i 13,50 mt. mentre l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 4,50.

L'altezza massima del locale accessorio posto sul confine posteriore, se sarà realizzato a falda inclinata, non potrà superare i 3,50 mt; mentre l'altezza minima non dovrà essere inferiore ai 2,70 metri. Se il locale accessorio avrà solaio piano, l'altezza dovrà essere compresa tra i 3,00 e 3,30 metri.

7) I colori delle facciate esterne degli insediamenti dovranno essere concordate con l'amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale.

8) Per quanto riguarda l'Urbanizzazione Primaria della zona, orientativamente, si dovrà prevedere quanto segue:

a) **RETE VIARIA**

La strada interna dovrà essere del tipo D e pertanto dovrà avere una larghezza totale non inferiore ai mt.10,00 per consentire la manovra ed il transito dei mezzi pesanti.

Il pavimento stradale dovrà realizzarsi con conglomerato bituminoso tipo tappeto, avente lo spessore di cm.3 , steso su bynder dello spessore di cm. 7 ; il sottofondo dovrà essere in tout-venant dello spessore di almeno 30 cm.

La strada che dovrà consentire il collegamento della Zona Artigianale - Industriale D1 alla strada statale n°128 dovrà essere realizzata anche nel rispetto delle norme impartite dall' ANAS .

b) **RETE IDRICA, FOGNARIA E ACQUE METEORICHE**

Le tubazioni della rete idrica dovranno essere in ghisa sferoidale o anche in polietilene alta densità PN 16, di opportune dimensioni, atte a sopportare le pressioni di esercizio prescritte, adeguatamente interrato al di sotto del piano stradale.

La tubazione della rete fognaria dovrà essere in gres del diametro non inferiore a 200 mm.

Dovrà essere garantito il deflusso delle acque meteoriche, tramite una condotta di cemento del diametro di almeno 300 mm.

c) RETE ELETTRICA, TELEFONICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete elettrica dovrà essere realizzata nel pieno rispetto delle norme C.E.I. e di quelle richieste dall'Enel e dovrà snodarsi in appositi cavidotti sotto il piano stradale.

La rete telefonica dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni impartite dalla SIP e dovrà svilupparsi entro cavidotti sotto il piano stradale .

La rete di Illuminazione pubblica dovrà rispettare tutte le Norme vigenti al momento della sua realizzazione. I punti luce dovranno garantire un buon grado d'illuminazione. Essi dovranno essere sistemati, su pali a braccio, lungo la sede stradale e i parcheggi, su pali diritti nelle aree destinate a verde pubblico.

d)VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

nel rispetto della normativa del vigente P.D.F. dovrà essere riservato ad uso pubblico, oltre alla viabilità, una quota, di almeno il 10% della superficie globale della zona D1, da destinare a verde pubblico, parcheggi, attrezzature e servizi pubblici.

ZONA D2 - ARTIGIANALE A CONDUZIONE FAMILIARE -

Sono consentite nella zona D2 insediamenti artigianali di ridotta entità, relativi ad attività svolte al massimo da una decina di addetti e quindi, in genere a conduzione familiare o semifamiliare. Possono in essa trovare sede anche varie attività (di sostegno all'agricoltura) all'edilizia o all'industria stessa, che in genere non risultano ammissibili o convenienti in zona puramente residenziale, quali ad esempio:

a) attività di sostegno all'agricoltura che abbiano necessità di notevoli spazi per deposito e ricovero mezzi di lavoro

b) attività relative alla conservazione elaborazione e smistamento di prodotti agricoli;

c) attività relative alla riparazione di attrezzature (agricole e non);

d) deposito e vendita di materiali per l'agricoltura e l'edilizia;

e) attività commerciali, mostre ecc.;

La viabilità deve prevedere strade di larghezza tale da consentire la manovra ed il transito di mezzi pesanti, si consiglia come sezione minima quella di cui alla tipologia D (vedi tabella II)

Sono quindi da evitarsi attività che provochino inquinamenti o che comportino depositi di materiali pericolosi per l'incolumità pubblica, o altri simili inconvenienti.

E' obbligatoria la redazione preventiva dei piani di lottizzazione convenzionata estesi per almeno 1 Ha. L'indice di utilizzazione del territorio può essere massimo pari a 2,00 mc/mq.

La dotazione di aree ad uso pubblico, esclusa la viabilità, deve essere pari al 10% del territorio.

La superficie fondiaria suddivisa in lotti, deve essere utilizzata in base ai seguenti standards:

<i>a)indice di edificabilità fondiario</i>	<i>3 mc./mq.</i>
<i>b)indice di copertura</i>	<i>1/2</i>
<i>c)altezza massima degli edifici</i>	<i>10,50 mt.</i>
<i>d)numero massimo dei piani(escluso il seminterrato)</i>	<i>3</i>

Le costruzioni possono sorgere al filo strada o distaccate da esso di almeno 4 mt. Può essere prevista l'aderenza ad un solo confine laterale. Il distacco dagli altri confini deve essere almeno pari a mt.4.

**“PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE”
NORME DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE**

Art.1

La suddivisione in lotti del presente Piano Particolareggiato deve essere considerata vincolante e così le cubature e coperture ammissibili nei vari lotti.

Le eventuali modifiche ai confini, che si rendessero necessarie o utili in fase di attuazione, non dovranno comportare variazioni della superficie dei lotti, maggiori di più o meno del 15% - Verrà proporzionalmente ritoccata la superficie copribile e la volumetria ammissibile in base agli indici consentiti.

Art.2

*Gli indici di edificabilità fondiaria da applicarsi nei lotti edificabili sono i seguenti:
If = 2,58 mc/mq. nei lotti - 9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/*

If = 3,00 mc/mq. nei lotti - 1/2/3/4/5/6/7/8/; essendo quest'ultimo indice riferito alla sola parte edificabile del lotti stessi.

Art.3

Le volumetrie derivanti dagli indici riportati dall'art.2 comprendono sia il volume per le attività artigianali che il volume per le residenze dei conduttori.

Nel Planivolumetrico è stato indicato per ciascun lotto il volume da destinare a tali residenze, che nel complesso del Piano risulta pari a mc.19.478 -

E' consentita però in fase di attuazione all'interno di ogni lotto, sempre che nel complesso del piano, non venga superato il volume complessivo sopra riportato.

In particolare è consentito, previa convenzione tra i proprietari di più lotti, concentrare i volumi residenziali in uno(o più di uno)dei lotti interessati, sempre nel rispetto degli indici fondiari previsti.

Art.4

Le tipologie ammesse sono gli edifici isolati e gli edifici binati. Tali tipologie, nella fase esecutiva potranno essere liberamente articolate entro i limiti del rispetto degli standards previsti nel Planivolumetrico. Sarà ammesso in particolare che le superfici coperte dei vari piani di uno stesso edificio siano diversi tra loro. E pure ammesso che i volumi artigianali e quelli abitativi vengano realizzati in edifici separati purchè contenuti nel perimetro inscrittore e nel rispetto dei distacchi tra pareti finestrate previsto nel P.D.F.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti norme:

a)nelle coperture a tetto non è ammesso l'uso di materiali tipo Eternit grigio o di altri materiali similari.

b)nelle costruzioni binate i due fabbricati costruiti in aderenza devono essere architettonicamente omogenei.

Art.5

Nei lotti maggiori di 1.000 mq. è ammessa la suddivisione del lotto in due parti(maggiori di 400 mq.) Le superfici e le cubature previste per l'intero lotto saranno ovviamente ripartite fra i sub-lotti in proporzione alle rispettive estensioni.

Gli edifici dei sub-lotti dovranno essere contenuti nel Perimetro inscrittore previsto per l'intero lotto ed essere architettonicamente omogenei.

ZONA "E" AGRICOLA

Sono consentite costruzioni di interesse Agricolo e Fabbricati residenziali del Personale direttamente impiegato alla conduzione di fondi.

L'edificazione residenziale è subordinata al rispetto dei seguenti standard:

Altezza massima degli edifici mt. 7,00

Distanza minima dai confini del lotto mt. 8,00

Distacco fra abitazioni e locali produttivi mt. 10,00

L'indice fondiario max. è stabilito rispettivamente in:

0,03 mc./mq. per residenze;

0,20 mc./mq. Per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

0,10 mc./mq. Per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

1,00 mc./mq. Per impianti di interesse pubblico quali: cabine. ENEL cabine telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc./mq. in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le loro opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.500.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti, e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500.

Detta distanza potrà essere ridotta sino a mt.200,previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc. o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espressa entro trenta giorni dal ricevimento della pratica.

Dalle strade Pubbliche deve essere rispettato il distacco minimo di mt.15.

Devono essere inoltre rispettate le disposizioni del Decreto Interministeriale del 01/04/68, n.1.404, relativamente alle distanze minime da osservarsi nell'edificazione a salvaguardia del nastro stradale.

Alle aree di rispetto può attribuirsi un indice di edificabilità massimo di 0,001 mc./mq.

Al fine di poter rispettare l'indice indicato ai punti A e B per Aziende particolarmente frazionate, è consentito utilizzare anche appezzamenti di terreno non contigui, ricadenti nel territorio Comunale che siano al servizio dell'Azienda. In questo caso i proprietari interessati sono obbligati ai seguenti adempimenti:

A trascrivere nei Pubblici Registri, il vincolo derivante dall'utilizzazione edificatoria delle Aree, allo scopo di evitare che le stesse possano essere utilizzate una seconda volta.

All'aggiornamento delle planimetrie da depositare presso l'ufficio tecnico.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici debbono distaccare a mt. 500 dal perimetro del Centro Urbano, se trattasi di Allevamento per Suini - 300 mt. per Avicunicoli - 200 mt. per Bovini, Equini, Ovicapri.

Per allevamenti Zootecnici (Suini) ad alta concentrazione, per un numero di capi adulti superiore ai 50, la distanza dal Perimetro del Centro Urbano sarà di mt. 1.000; detti insediamenti non potranno essere ubicati in direzione dei venti predominanti (orientamento NORD - NORD/OVEST).

Intendendo per perimetro del Centro Urbano, il limite delle "Zone Territoriali: A - B - C - F - G – del P.D.F. VIGENTE.

ZONA G1 PARCO FERROVIARIO

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc./mq. con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica .

Sono ammissibili le sole costruzioni relative ad attrezzature ferroviarie, con esclusione di qualsiasi utilizzazione residenziale che non sia stata motivata da esigenze di servizio, entro i limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario di 2 mc./mq. con possibilità di Deroga ai sensi dell'art.16 della legge n°765 -

ZONA G2 : ATTREZZATURE ASSISTENZIALI -

Vengono classificate come Zone G2, le aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti per anziani e riabilitazione dei disabili e quelle relative all'asilo infantile con annessa Scuola Materna.

In questa zona è prescritto un indice territoriale di massimo di 0,01 mc./mq. con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

ZONA H = SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico, speleologico, Archeologico, Paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali: Fascia costiera, fasce attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto Cimiteriale, fascia lungo le strade statali, Comunali e Provinciali.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc./mq., con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della legge 06/08/1967,n°765,limitatamente ad Edifici, Attrezzature ed Impianti Pubblici.

Zona S - (Sottozone S1- S2 -S3 -S4 - Servizi Comunale e di Quartiere -

Sono classificate zone S1/S2/S3/S4/ le aree già adibite per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, nonché le aree vincolate per tali destinazioni più precisamente si suddividono in :

S1 - aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

Nelle nuove costruzioni, salvo le deroghe di legge concesse per gli edifici pubblici, si dovranno applicare indici edilizi compatibili con le zone omogenee contermini.

S2 - aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, (uffici P.T., Protezione Civile, ecc. ed altre.

S3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, il verde dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.

S4 - aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2 della legge 122 del 24./03/1989, tali aree, in casi speciali potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nei parcheggi a livello stradale dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto e arbusti, secondo un progetto di sistemazione che comprenda l'intera zona, e, comunque per un'area pari ad almeno il 10% dell'intera zona.

Non è ammesso nessun tipo di costruzione, salvo nei casi di parcheggi a più livelli, per i quali è richiesta la predisposizione e l'inserimento all'interno di apposito piano attuativo che ne disciplini gli indici urbanistici e le caratteristiche architettoniche ed edilizie.

Gli standard previsti per le presenti zone, potranno essere applicate anche a tutte le aree che saranno acquisite dal Comune (per acquisto, per esproprio, ecc.)ove siano destinate ad edifici pubblici o di pubblica utilità.

Ogni intervento deve prevedere la sistemazione planivolumetrica della zona interessata.

- L'indice di edificabilità fondiario massimo consentito è di 3 mc./mq. -

- L'indice di copertura massimo consentito è di 1/2 -

- Non è consentito superare l'altezza massima di mt.14 -

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed in aderenza ai confini laterali. Deve essere rispettato in ogni caso un distacco tra i fronti finestrati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt.8.

Sono consentite pensiline e porticati al piano terreno, per uso pedonale, purché non superino l'altezza di 3,50. Il volume risultante non viene computato ai fini del rispetto dell'indice fondiario.

Per ogni costruzione devono essere definiti architettonicamente tutti i prospetti.

Devono essere sempre previste aree per la sosta privata in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Le aree del lotto non utilizzate devono essere sistemate a giardino.