

INDICE

TITOLO 1	3
art. 1 Campo di Applicazione	3
art. 2 Effetti del Piano Territoriale Provinciale	3
TITOLO II.....	3
Capo I Disposizioni Generali.....	3
art. 3 Comparti Edilizi	3
art. 3bis Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi.....	3
art. 4 Progetto Edilizio Unitario	8
art. 5 Lotti Edificatori Assoggettati a Convenzionamento	8
art. 6 Vincoli di Piano.....	8
art. 7 Prevalenza degli Elaborati.....	9
Capo II Zone di Attuazione del Piano	9
art. 8 Disposizioni Generali.....	9
art. 9 Zona A Centro Storico e Recupero	10
art. 10 Zona BI Completamento dei Nuclei Originari	11
art. 11 Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico	12
art. 12 Zona B3 Residenziale-Turistica	13
art. 13 Zona B4 Completamento PEEP	13
art. 14 Zona B5 Nuove Aree PEEP	14
art. 15 Zona B6 Completamento delle Contrade	14
art. 16 Zona CI Nuova Urbanizzazione Residenziale.....	15
art. 17 Zona C2 Nuova Urbanizzazione d'Interesse Turistico	15
art. 18 Zona C3 Nuova Urbanizzazione Residenziale Estensiva.....	16
art. 19 Zona DI Artigianale di Completamento	16
art. 20 Zona D2 Artigianale di Ampliamento.....	18
art. 21 Zona D4 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Completamento	18
art. 22 Zona D5 Cantina Sociale.....	19
art. 23 Zona D6 Commerciale Residenziale di Completamento.....	19
art. 24 Zona D7 Artigianale Residenziale di Espansione	20
art. 25 Zona D8 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Espansione	20
art. 26 Zone Agricole, Disposizioni Generali.....	21
art. 27 Zona E1 Agricola Normale	21
art. 28 Zona E2 Agricola di Rispetto.....	22
art.29 Zona E3 Ricettivo-turistica	22
art 30 Zona E4 Orti Urbani.....	23
art. 31 Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato.....	23
art. 32 Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche	23
art. 33 Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale	24
art. 34 Zona F4 Attrezzature Scolastiche	24
art. 35 Zona F5 Attrezzature Tecnologiche Depurazione.....	24
art. 36 Zona F6 Parcheggio	24
art. 37 Zona F7 Attrezzature Ricettive per Anziani.....	24
art. 38 Zona GI Fascia Costiera ad Elevato Valore Ambientale.....	24
art. 39 Zona G2 Verde di Rispetto	25
art. 40 Zona G3 Attrezzature Sportive Private di Uso Pubblico	25
art. 41 Zona G4 Campeggio Attrezzato Esistente	25
art. 42 Zona G5 Campeggio Attrezzato di Progetto	26
art. 43 Zona G6 di Rispetto Cimiteriale	26
art. 44 G7 Area Cimiteriale	26
art. 45 G8 Verde Privato.....	26
art. 46 Edifici Residenziali Esistenti in Contrasto con le Definizioni Grafiche di Zona	27
art. 47 Attività Produttive Esistenti	27
art. 48 Distributori di carburante	27
ALLEGATI NORMATIVI	29
SCHEDE-GUIDA DELLA PROGETTAZIONE DEI PEU	29
ZONA D8.....	29
COMPARTO PEU n°1 - CENTRO URBANO.....	29
ZONA C1.....	29

COMPARTO PEU n°2 - CENTRO URBANO.....	29
ZONA D8.....	29
COMPARTO PEU n° 3 - CENTRO URBANO.....	29
ZONA D8.....	30
COMPARTO PEU n°4 - CENTRO URBANO.....	30
ZONA C1.....	30
COMPARTO PEU n° 5 - CENTRO URBANO.....	30
ZONA C1.....	31
COMPARTO PEU n° 6 - CENTRO URBANO.....	31
ZONA C2.....	31
COMPARTO PEU n° 8 - COSTA.....	31
ZONA C2.....	31
COMPARTO PEU n° 9 - COSTA.....	31
ZONA E3-G3.....	32
COMPARTO PEU n° 10 - SANTA CALCAGNA.....	32
ZONA D8.....	32
COMPARTO PEU n° 11 - SANTA CALCAGNA.....	32
ZONA C1.....	32
COMPARTO PEU n° 12 - PIANO FAVARO.....	32
ZONA C1.....	33
COMPARTO PEU n°13 - PIANO FAVARO.....	33

TITOLO 1

NORME DI CARATTERE GENERALE

art. 1 Campo di Applicazione

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti trasformazioni urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata a tutti gli effetti dalla presente normativa.

Tutte le disposizioni contenute nella presente normativa si intendono automaticamente aggiornate per effetto di nuove o diverse disposizioni legislative.

art. 2 Effetti del Piano Territoriale Provinciale

Dalla data di approvazione del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), le previsioni e prescrizioni di cui all'articolo 7, comma III, lettera a, d, e, t, g), della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni relativa al territorio comunale, diventano parte integrante della presente normativa. nei modi stabiliti dall'ultimo comma art. 8 della citata Legge Regionale.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

Capo 1 Disposizioni Generali

art. 3 Comparti Edilizi

Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate parzialmente alla nuova edificazione e per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia sono individuati perimetri di comparti, nello spirito dell'art. 26, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

Si intendono pertanto Comparti Edilizi di Attuazione quelle parti di territorio urbanizzato, individuate graficamente nelle tavole del PRG e regolamentate dalle presenti norme, anche integrate da apposite Schede-Guida, la cui progettazione deve avere carattere unitario e nelle quali i singoli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, del Progetto Edilizio Unitario (PEU), nonché alla stipula di apposita convenzione per la cessione di aree per servizi al Comune, secondo lo schema allegato alla presente normativa.

Il contenuto di dette eventuali schede-guida della progettazione, per le parti graficamente definite nel presente PRG in scala 1:1.000 e per quanto specificato negli Allegati Normativi, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale di zona data dalla presente normativa. Fermo restando la congruenza con le disposizioni vigenti in materia ed il rispetto dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti e quelli pubblici (standard) ai sensi del D.M. 2.4.68 n.1444¹ Nel caso che i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio comparto, le indicazioni grafiche, oltre che quelle normative, contenute nelle Schede-Guida della progettazione allegate al presente PRG, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente alla stipula dell'apposita convenzione, oltre che al rispetto delle altre prescrizioni delle leggi nazionali e regionali.

art. 3bis Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi

Alloggio

Si intende per alloggio (o per appartamento) l'unità minima residenziale, luogo di dimora abituale o momentanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato (o in una sua parte) e funzionalmente connessi, destinata all'abitazione di una sola famiglia.

Altezza della Costruzione (H)

¹ Adeguamento alle prescrizioni del C.P. del N. 83/12 del 24.07.97

Per H si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle presenti norme per le diverse zone.

Altezza delle Fronti di un Edificio (Hf)

Per Hf si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate, non deve, comunque, superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 2,50 ed in riporto i m 2; tali interventi sono ammissibili solo se finalizzati ad opportune soluzioni architettoniche, a giudizio della CEU.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, l'eventuale arretramento deve riguardare tutto l'edificio; non sono ammessi ritiri dei soli piani superiori al piano terra.

In occasione di ampliamenti, ristrutturazioni o modificazioni di facciate, ove strettamente necessari ad una migliore sistemazione dei prospetti o al raggiungimento di minime caratteristiche di abitabilità/agibilità degli ambienti, sono ammessi lievi incrementi nell'altezza delle facciate, fino ad un innalzamento max di ml 0,60 delle linee di imposta delle coperture esistenti, quando ciò comporti anche un corrispondente incremento dell'altezza dei vani del piano più alto della costruzione.

Centro Edificato

Si intende per Centro Edificato, anche ai fini della delimitazione di cui alla lettera m), art. 9, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni, l'insieme delle zone di piano e dei rispettivi spazi di servizio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, anche quando sia prescritto il preventivo Progetto Edilizio Unitario.

Distanza dai Confini (Dc)

Si intende per Dc la distanza tra la proiezione a terra del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline, scale esterne, se a sbalzo, e simili, e la linea di confine.

La distanza fissata dal PRG è da considerarsi minimo inderogabile.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può comunque essere inferiore a m 5, salvo il caso di costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, ove espressamente consentito dalle norme di zona, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

Distanza dai Fili Stradali (Ds)

Si intende per Ds la distanza tra la proiezione a terra del manufatto soggetto a concessione o autorizzazione edilizia, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

Fatte salve le disposizioni generali del DPR 495/92, art 26, così come modificato dal DPR 147/93, per quanto di competenza e ove maggiormente restrittivo; all'interno dei centri edificati è stabilito dal presente PRG un minimo assoluto.

Per le recinzioni, facendo salve eventuali prescrizioni di zona, che si intendono prevalenti, tale minimo è fissato in via generale a non meno di ml 1,50 dal ciglio stradale (considerando come tale il punto più esterno della sede stradale stessa così come definita al punto 46) dell'art.3 del Decr.Lvo 285 del 30.04.92 –Nuovo codice della strada-. All'interno delle zone urbane possono essere ammesse deroghe, a giudizio della CEU, quando risulti opportuno allinearsi sulla linea di fronti o recinzioni preesistenti.

Distanza tra le Fronti degli Edifici (Df)

Per Df si intende la distanza minima tra le proiezioni a terra dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili. La Df fissata dal PRG è da considerarsi quale minima ammissibile. Nel caso di fronti non parallele deve comunque, in ogni punto, essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggino parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a vani accessori.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10, salva diversa specifica indicazione del PRG o dei suoi strumenti attuativi.

Indice di Piantumazione (Ip)

Per Ip si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, la cui piantumazione è di responsabilità e a carico del soggetto titolare degli interventi previsti nel piano e costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità degli edifici.

Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

Si intende per UF il rapporto tra la Se realizzabile (o esistente) e la SF (o la SFR nel caso degli interventi compresi in comparti di attuazione unitaria). E' l'indice che si applica alla superficie fondiaria (SF) per ottenere la Se edificabile sui singoli lotti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di piano attuativo o PEU.

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

Si intende per UT il rapporto tra la Se realizzabile (o esistente) e la ST. E' l'indice che si applica alla superficie territoriale (ST) per ottenere la Se edificabile nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PRG (PEU).

Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)

Per Lm si intende la più lunga delle proiezioni di una fronte edilizia continua anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Numero dei Piani (N)

Per N si intende il numero dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro.

Parcheggio Pubblico (P)

Si intende per parcheggio pubblico (P) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n°1444 effettivamente e sempre utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuabile anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza di almeno m 5,00.

Rapporto di copertura (RC)

Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile di un edificio e la superficie fondiaria. Essa deve essere misurata considerando quale superficie copribile quella di seguito definita (SC).

Spazi Interni agli Edifici (Si)

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per la lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- a) Patio: si intende 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 m 6, a pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- b) Chiostrina: si intende chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3;
- c) Cavedio: si intende cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 0,65 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Superficie Coperta di un Edificio (SC)

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate che concorrano alla determinazione del volume (V).

Superficie Edificabile (Se)

Per Se si intende la somma delle superfici edificabili lorde di tutti i piani dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della Se i locali di altezza non superiore a m 2,40 adibiti ad autorimesse con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, e, comunque, con superficie non inferiore al minimo stabilito dalla L 122/89, nonché locali quali ripostigli, cantine e simili nel limite, questi ultimi, di una SU totale non superiore, al 30% della SU dell'intero edificio. Sono escluse altresì:

- le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a deposito, quando ricadono nelle zone appositamente destinate ad attività produttive;
- le superfici delle parti porticate, delle verande e delle altane, quando non siano computabili ai fini della SU;
- i locali e le superfici riservate a servizi tecnologici e ad impianti quali: centrali termiche, immondezzai, cabine elettriche, idriche.
- Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno o esterno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati nella superficie edificabile per 1/3 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Superficie Fondiaria (SF)

Per SF si intende, in generale, quella dei lotti nei quali possono essere realizzate le edificazioni che risulta sottraendo alla ST, oltre alla nuova viabilità di piano, le superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso dei comparti di attuazione o di concessioni convenzionate, così come individuati dal PRG, anche ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 15, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni, per SF si intende l'intera superficie compresa nel perimetro di detti comparti, considerata ai fini del computo dei volumi edificabili o delle superfici utili realizzabili, comprese le quote da destinarsi a servizio pubblico e da cedere gratuitamente al Comune, al netto unicamente della viabilità pubblica esistente.

Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con il semplice lotto edificabile.

Superficie Fondiaria Residua (SFR)

Per SFR si intende quella, compresa entro i perimetri dei comparti di attuazione unitaria o delle concessioni convenzionate, ottenibile sottraendo alla SF dei comparti stessi le quote della nuova viabilità di piano e le superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie Minima dei Lotto (Sm)

Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo o di progetto edilizio unitario, l'area minima in cui é possibile frazionare la SF o la SFR.

Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

Superficie Utile (SU)

Per SU si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, delimitate dal perimetro esterno delle murature, misurate al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci, dei porticati - verande ed altane (fino al 40% della SC, per quelli ad uso esclusivo, e per intero, per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale), dei locali per servizi tecnici.

Superficie Territoriale (ST)

Per ST si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare), o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo, sempre secondo le indicazioni del PRG. In generale si intende come somma della superficie fondiaria (SF) e della superficie destinata ai servizi.

Volume di un Edificio (V)

Per V si intende il volume totale di un edificio computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione preesistente a qualunque opera, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 35% e comunque per la parte con altezza interna media

inferiore ai m 1,60, i porticati, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Sono inoltre esclusi dal calcolo i volumi seminterrati realizzati sulla base di precedenti normative comunali, e come tali dalle stesse classificati, ancorchè eccedenti le quantità ammesse dalla presente normativa.

Per porticati o porzioni di essi, sottotetti e volumi tecnici, quando volumetria da essi racchiusa sia in aggiunta a quella ammessa per la zona, è istituito un vincolo di destinazione con divieto di qualsiasi genere di chiusura, tramezzatura o fffiferente uso degli stessi.

Qualsiasi costruzione situata su un'area in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sulla stessa area se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti; tale altezza massima sarà comunque considerata ammissibile sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente, a giudizio della Commissione Edilizia e Urbanistica (CEU); sono esclusi in ogni caso distacchi del piano di calpestio, definito come piano terra, dalla più bassa sistemazione esterna del terreno, superiori ai m 2,50.

art. 4 Progetto Edilizio Unitario

Ai sensi della vigente Legge Regionale e della presente normativa, l'attuazione degli interventi nelle zone assoggettate a Comparto Edilizio Unitario, nei modi sopra descritti, fatto salvo il caso previsto al precedente articolo, è subordinata alla approvazione di apposito Progetto Edilizio Unitario, oltre che alla stipula dell'apposita convenzione, redatto secondo gli indirizzi della corrispondente scheda-guida della progettazione e costituito dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria Generale con stralcio del PRG;
- b) Planimetria Generale Catastale;
- c) Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli, in scala 1:500 o minore;
- d) Progetto, Planimetria Generale, in scala 1:500 o minore;
- e) Profili e Sezioni, in scala 1:500 o minore;
- f) Impianti a Rete, in scala 1:500 o minore;
- g) Particolari Tecnici, in scala 1:500 o minore;
- h) Planivolumetria Generale, in scala adeguata;
- i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione Particolareggiata Urbanistica ed Edilizia con la precisa elencazione di tecniche e materiali;
- j) Attestazione di Proprietà o altra equivalente ai fini della stipula della Convenzione;
- k) Schema di Convenzione redatto secondo il testo allegato al presente PRG.

Tutta la documentazione sarà sottoscritta dagli interessati.

art. 5 Lotti Edificatori Assoggettati a Convenzionamento

Si intendono lotti edificatori con Concessioni Convenzionate quelle aree, perimetrare e comprese in diverse zone di piano, nelle quali l'attuazione è immediata ed è subordinata alla stipula dell'apposita convenzione per gli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (per le parti di pertinenza), secondo le definizioni grafiche di PRG, oltre che al rispetto delle prescrizioni di zona e di tutte le altre contenute nel presente testo, comprese quelle degli allegati normativi.

Le indicazioni progettuali di dettaglio, se date, per le parti graficamente definite nel presente PRG e per quanto specificato negli Allegati Normativi, si intendono prevalenti su ogni altra disposizione generale di zona.

art. 6 Vincoli di Piano

Le prescrizioni del seguente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo delle potenzialità edificatorie.

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati.

In tali aree non sono consentite costruzioni, salva la possibilità di computare la superficie di esse ai fini edificatori secondo le previsioni del PRG e secondo le prescrizioni di zona.

Tali vincoli sono:

- a) vincolo di rispetto alla viabilità, come definito nelle tavole di piano e nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal DM 1/4/1968, n°1404;
- b) vincolo di rispetto delle falde idriche: nell'area sottoposta a tale vincolo, al fine di preservare da inquinamento, le falde stesse, è fatto divieto:
 - di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere di attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
 - di impiegare materiali nocivi nella concimazione dei terreni;
 - di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto, di adeguata lunghezza, a valle dell'area sottoposta a vincolo;
- c) vincolo dei beni artistici e archeologici: rientrano nel vincolo, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed archeologico di cui alla L 1089/1939, le aree indicate nelle tavole di PRG già individuate come sede di reperti archeologici e/o di complessi monumentali; lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree, da perimetrarsi con provvedimento della Amministrazione Comunale, in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata;
- d) vincolo idrogeologico: rientrano nel vincolo le aree, comprese in zona agricola, aventi problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposte a tutela secondo la L 20/6/1877 ed il TU 30/12/23 n° 326; in tali aree è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo senza il preventivo nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste; nelle aree assoggettate a vincolo è consentita la realizzazione di opere pubbliche strettamente necessarie e coerenti con la natura del vincolo stesso, nel rispetto delle presenti norme nonché della legislazione generale, a condizione che si garantisca la salvaguardia del verde esistente e sia evitato l'abbattimento di alberi;
- e) nelle stesse aree, a norma dell'art 20 del R.D. 16/5/1920 n° 1126, l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste deve essere messo in grado di controllare l'esecuzione particolareggiata delle opere da realizzare, e) vincolo paesistico: nelle zone di vincolo paesistico ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché delle disposizioni contenute nel "Piano Paesistico Regionale", il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione, nonché altre modificazioni dell'ambiente quali taglio di alberi, modificazioni degli assetti dei terreni, ecc., sono subordinati al rilascio del preventivo nulla-osta da parte delle Competenti Autorità Regionali.

art. 7 Prevalenza degli Elaborati

Le previsioni di zona contenute negli elaborati a scala minore si intendono prevalenti su quelle a scala maggiore relativamente alle specifiche destinazioni ed alle corrispondenti norme per l'attuazione degli interventi (cioè quelle contenute nelle tavole 1:2.000 sono prevalenti su quelle delle tavole 1:5.000, ecc.).

In ogni caso, la norma scritta si intende prevalente sull'indicazione grafica.

Capo II Zone di Attuazione del Piano

art. 8 Disposizioni Generali

Il territorio comunale, ai fini di un'agevole attuazione delle previsioni del PRIG, é diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

- A Centro Storico e Recupero
- B 1 Completamento dei Nuclei Originari

B2	Completamento d'Interesse Turistico
B3	Residenziale-Turistica
B4	Completamento PEEP
B5	Nuove Aree PEEP
B6	Completamento delle Contrade
CI	Nuova Urbanizzazione Residenziale
C2	Nuova Urbanizzazione d'Interesse Turistico
C3	Nuova Urbanizzazione Residenziale Estensiva
DI	Artigianale di Completamento
D2	Artigianale di Ampliamento
D4	Espositivo-Commerciale-Ricettiva di Completamento
D5	Cantina Sociale
D6	Commerciale-Residenziale di Completamento
D7	Artigianale-Residenziale di Espansione
D8	Espositivo-Commerciale-Ricettiva di Espansione
E1	Agricola Normale
E2	Agricola di Rispetto
E3	Ricettivo-turistica
E4	Orti Urbani
F1	Verde Pubblico Attrezzato
F2	Attrezzature Sportive Pubbliche
F3	Attrezzature di Interesse Generale
F4	Attrezzature Scolastiche
F5	Attrezzature Tecnologiche Depurazione
F6	Parcheggio
F7	Attrezzature Ricettive per Anziani
G 1	Fascia Costiera ad Elevato Valore Ambientale
G2	Verde di Rispetto
G3	Attrezzature Sportive Private di Uso Pubblico
G4	Campeggio Attrezzato Esistente
G5	Campeggio Attrezzato di Progetto
G6	Rispetto Cimiteriale
G7	Area Cimiteriale
G8	Verde Privato

art. 9 Zona A Centro Storico e Recupero

Tale zona é destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative ed a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili col carattere residenziale.

La zona sarà regolamentata, oltre che dalle disposizioni generali contenute nel presente PRG, da apposito Piano di Recupero (PR), ai sensi della L 457/78 e della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni, esteso a tutta l'area così come perimetrata nelle tavole di piano.

Nel PR potrà essere previsto, per ogni comparto, un incremento della volumetria esistente del 15% da utilizzarsi per il completamento di facciate discontinue in corrispondenza degli spazi pubblici, con precise motivazioni dell'intervento, o all'interno degli isolati; non potrà comunque essere superata l'altezza massima degli edifici preesistenti.

Nelle more della approvazione di detto PR, e comunque in assenza dello stesso, sono ammessi gli interventi definiti, per i singoli edifici e per i complessi, nella tavola n°9 di PRG. In particolare gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione edilizia con conservazione delle facciate; restauro conservativo. Gli stessi si intendono articolati nelle categorie fissate dall'art.30, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni. Nel caso della ristrutturazione edilizia con conservazione delle facciate si intende applicabile il disposto del suddetto art 30 salva la conservazione delle facciate prospicienti spazi pubblici per le quali sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo.

Nella zona del centro storico è ammessa la costruzione di nuove volumetrie edilizie a concessione convenzionata nelle aree definite "lotto residuo" -come individuate nella cartografia in scala 1:1.000, subordinatamente alla cessione gratuita al Comune della parte del lotto appositamente destinata a spazio pubblico dagli elaborati grafici, col rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Sm mq 900;
- SF min per alloggio mq 600;
- UF max 0,25;
- RC max 0,20;
- H max m 7,50;
- Dc m 5,00 o in aderenza;
- Df m 10,00 o in aderenza;
- Ds min m 5;
- N max 2;
- Ip min 60/ha.

Il progetto relativo al cosiddetto lotto residuo sarà redatto tenendo conto delle visuali dall'esterno del CS.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro della concessione edilizia, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Tutti gli interventi ammessi nella zona A saranno comunque subordinati alle seguenti prescrizioni per quanto riguarda modalità operative, tecniche e materiali:

- a) conservazione dei volumi edilizi ad eccezione delle superfetazioni che, a giudizio della CEU, risultino in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto; salvo che nelle nuove costruzioni, è vietata la costruzione di nuovi balconi e terrazze aggettanti, nonché di bow-window;
- b) conservazione degli elementi architettonici e decorativi;
- c) realizzazione dei rivestimenti esterni in intonaci civili di colore bianco, beige, ocre o gradazioni simili, od in muratura di mattoni pieni facciavista; ove possibile disporre di tracce dei trattamenti originari è privilegiata la realizzazione di paramenti e finiture ad essi simili; sono esclusi i rivestimenti sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico ed assimilati) ed in piastrelle di qualsiasi tipo;
- d) infissi esterni in legno naturale oppure verniciato nelle tinte tradizionali (verde scuro o testa di moro) e comunque in tono con i rivestimenti e le altre finiture; sono consentite unicamente le chiusure esterne a persiana (sono esclusi avvolgibili di qualunque genere ed ogni altro tipo di chiusura non tradizionale); è ammesso l'uso di infissi esterni in metallo, purché verniciato nei colori di cui sopra;
- e) coperture con manto finale in laterizio (coppi); sono consentite, nei fronti secondari, aperture per l'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti di dimensioni limitate e sempre compatibilmente con i caratteri architettonici e con le visuali dall'esterno.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono subordinati al rilascio di autorizzazione edilizia, previo parere della CEU.

In tutta la zona A è consentito il cambio della destinazione d'uso alle condizioni previste nella presente normativa e nel rispetto di quant'altro specificamente prescritto dalla legislazione vigente in merito a sicurezza, igiene e accessibilità.

Nella zona A di CS sono ammessi interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata. A tale scopo il Comune procederà nei modi previsti all'art 26, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

art. 10 Zona BI Completamento dei Nuclei Originari

Tale zona comprende il tessuto urbanistico-edilizio sviluppatosi intorno ai nuclei storici, soprattutto dal dopoguerra ad oggi, ed è caratterizzata da una modesta qualità urbana e da una scarsa coerenza edilizia.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio ed è altresì ammessa la costruzione di piccoli alberghi o pensioni.

L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sm mq 600;
- SF min per alloggio mq 250;
- UF max 0,40;
- RC max 0,30;
- H max m 7,50;
- Dc m 5,00, o 0, in aderenza ad altri edifici;
- Df m 10,00;
- Ds min m 5,00 o in allineamento di fronti edilizi consolidati lungo le strade;
- N max 2;
- Ip min 60/ha;
- P privato min 1mq/10 mc.

Modalità costruttive:

- Coperture: nel caso di coperture con tetto a falde sono ammesse pendenze comprese tra il 30 ed il 40% e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali;
- Gronde e pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato;
- Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in materiale metallico verniciato;
- Facciate esterne: la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci in malta cementizia colorati o tinteggiati in bianco, nelle tonalità del beige, con recupero delle colorazioni originali o secondo specifiche indicazioni dell'UTC; sono esclusi rivestimenti quali: piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc., e quant'altro non direttamente riferibile alla tradizione costruttiva locale.
- Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di ml 2,00; l'eventuale parte in muratura prospiciente spazi pubblici non potrà essere più alta di m 0,60, con l'eccezione di pilastri per le cancellate; la parte superiore potrà essere realizzata in ferro verniciato (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità) o rete metallica in accordo con le colorazioni degli edifici; il loro allineamento sarà fatto secondo le indicazioni del progetto approvato e con la supervisione dell'UTC.

art. 11 Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico

Tale zona interessa il tessuto urbanistico-edilizio, sviluppatosi intorno ai piccoli agglomerati storici della fascia costiera, caratterizzato da una modesta qualità urbanoedilizia e da una scarsa coerenza con le pregevoli caratteristiche ambientali.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio; le attività non residenziali dovranno comunque essere contenute entro il 50% della SU di ciascuna unità edilizia.

Sono ammessi interventi a licenza diretta secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sm mq 500;
- SF min per alloggio mq 150;
- UF max 0,35;
- RC max 0,30;
- H max m 7,50;
- Dc m 5,00, o in aderenza;
- Df m 10,00, o in aderenza;
- Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali;
- N max 2;
- Ip min 100/ha.

In questa zona, quando l'intervento preveda un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai

m.3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi SF inferiore ai mq 600.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro della concessione edilizia, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Per alcune aree di questa zona, appositamente individuate (c.c. e asterisco) sugli elaborati grafici di PRG l'intervento è subordinato al rilascio di concessione convenzionata e alla cessione gratuita al Comune della parte del lotto destinata a spazio pubblico, secondo le modalità generali previste e nel rispetto dei seguenti indici (fatte salve eventuali, diverse disposizioni di apposite Schede-Guida):

- Sm mq 800;
- SF min per alloggio mq 250;
- UF max 0,25;
- RC max 0,20;
- H max m 6,50;
- Dc m 5,00, o in aderenza;
- Df m 10,00, o in aderenza;
- Ds min m 5,00, o secondo indicazione grafica di piano sulle strade principali;
- N max 2;
- Ip min 100/ha.

Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B 1.

art. 12 Zona B3 Residenziale-Turistica

In tale zona non sono previste localizzazioni di nuovi edifici.

In essa sono ammessi interventi per la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria; inoltre sono ammessi la ristrutturazione edilizia e la sostituzione, mediante demolizione e ricostruzione, col rispetto dell'ingombro volumetrico esistente, con incrementi delle superfici utili non superiori del 10% rispetto a quella esistente.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B 1.

art. 13 Zona B4 Completamento PEEP

Tale zona é destinata alla costruzione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata in diretto rapporto con interventi dello stesso tipo già realizzati.

In essa sono consentite le funzioni residenziali, commerciali e di servizio; le attività non residenziali dovranno comunque essere contenute entro il 20% della SU di ciascun complesso unitariamente realizzato. Nella fase attuativa della zona vè verificato il rispetto delle norme cogenti di cui all'art.24 della L.R. 18/83 e succ. mod. ed integr.²

L'attuazione degli interventi è diretta, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Sm mq 600;
- SF min per alloggio mq 150;
- UF max 0,40;
- RC max 0,35;
- H max m10,50;
- Df m 12,00;
- Ds min m 5,00;
- Dc min m 5 o secondo apposita indicazione grafica;

² Adeguamento alle prescrizioni del C.P. del. N. 83/12 del 24.07.97

- N max 3;
- Ip min 60/ha.

Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B 1.

art. 14 Zona B5 Nuove Aree PEEP

Tale zona é destinata alla costruzione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata su aree funzionalmente collegate ad interventi dello stesso tipo già realizzati.

L'attuazione degli interventi é a licenza singola previa approvazione, da parte del CC, di un progetto edilizio unitario (PEU) esteso a tutto il comparto, nonché (nel caso di intervento privato) alla stipula di apposita convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, anche nel rispetto del disposto dell'art. 23, comma III e IV, della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni. Nella fase attuativa della zona vè verificato il rispetto delle norme cogenti di cui all'art.24 della L.R. 18/83 e succ. mod. ed integr.³

Sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili con la residenza, nel limite del 20% della SU di ciascun comparto di attuazione.

La redazione del progetto edilizio unitario è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Sm mq 600;
- SF max 0,60 della ST;
- SF min per alloggio mq 150;
- UT max 0,30;
- RC max 0,30;
- H max m7,50;
- Dc m 5,00;
- Df m 10,00;
- Ds min m 5 o secondo apposita indicazione grafica;
- N max 2;
- Ip min 60/ha;
- P nel rispetto dei minimi prescritti dalla vigente legge.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona B 1.

art. 15 Zona B6 Completamento delle Contrade

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza, per l'attività piccolo alberghiera ed agrituristica; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU di ciascun edificio.

L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sm mq 1.000 o secondo indicazione grafica;
- SF min per alloggio mq 500;
- UF max 0,25;
- RC max 0, 15;
- H max m 7,50;
- Dc min m 5,00 o in aderenza;
- Df m 10 o in aderenza;
- Ds min m 5 o secondo specifica indicazione grafica;
- N max 2;
- Ip min 60/ha.

In questa zona, quando l'intervento preveda un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore

³ Adeguamento alle prescrizioni del C.P. del. N. 83/12 del 24.07.97

ai m 3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi SF inferiore ai mq 600.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro della concessione edilizia, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Per quanto non esplicitamente definito si intendono valide le disposizioni date per la zona B 1.

art. 16 Zona CI Nuova Urbanizzazione Residenziale

In tale zona è ammessa la costruzione di edifici per la residenza e per l'attività alberghiera; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU totale.

L'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di Piano di Lottizzazione (PdL) esteso a tutta l'area, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

La progettazione del PdL sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,60 della ST;
- UT max 0,35 (0,40, nel caso di attività alberghiera);
- Sm mq 500;
- SF min per alloggio mq 300;
- N max 2;
- H max m 7,50;
- Dc min m 5,00;
- Ds, min m 10 da strade statali o provinciali e ni 5 dalle altre, salva diversa prescrizione della CEU;
- Df m 10, oppure in aderenza,
- RC max 0,30;
- P min 10% della ST;
- Ip min 60/ha.

Per alcune aree di queste zone, appositamente individuate e numerate sugli elaborati grafici di PRG, sono allegate alle presenti norme specifiche Schede-Guida della progettazione; le indicazioni contenute in queste ultime si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti in dette schede quando sia dimostrata, in sede di PdL, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

Le modalità costruttive degli interventi, i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato - relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, saranno conformi a quanto definito per la zona B1 e dovranno dettagliatamente essere definiti nel PdL stesso e, la loro coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità.

art. 17 Zona C2 Nuova Urbanizzazione d'Interesse Turistico

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza e per l'attività alberghiera; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU totale.

L'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di Piano di Lottizzazione (PdL) esteso a tutta l'area, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto dell'art 23 della LR 70/95.

La progettazione del PdL sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

SF max 0,60 della ST;
 UT max 0,35;
 Sm mq 500;
 SF min per alloggio mq 200;
 Dc min m 5,00;
 Ds min m 5, o secondo indicazione grafica sulle strade principali;
 Df m 10, oppure in aderenza;
 RC max 0,20;
 P min 10% della ST;
 Ip min 100/ha.

Per alcune, aree, di queste zone, appositamente individuate e numerate sugli elaborati grafici di PRG, sono allegate alle presenti norme specifiche Schede-Guida della progettazione; le indicazioni in queste contenute si intendono vincolanti e prevalenti, per le indicazioni di dettaglio espresse, sulle prescrizioni generali di zona.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti sugli elaborati del PRG quando sia dimostrata, in sede di PdL, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

Le modalità costruttive degli interventi, i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato - relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, saranno conformi a quanto definito per la zona B 1 e dovranno dettagliatamente essere definiti nel PdL stesso e la loro coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità.

art. 18 Zona C3 Nuova Urbanizzazione Residenziale Estensiva

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza e per l'attività alberghiera ed agrituristica; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU totale.

L'attuazione degli interventi é subordinata all'approvazione di Piano di Lottizzazione (PdL) esteso all'intera superficie del comparto così come definito graficamente nelle tavole di piano, nonché alla stipula di apposita convenzione, secondo il disposto degli artt. 22 e segg. della LP, 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

La progettazione del PdL sarà eseguita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,70 della ST;
- UT max 0,35⁴;
- Sm mq 1200;
- SF min per alloggio mq 500; N max 2;
- H max m 7,50;
- Dc min m 5,00;
- Ds min m 5, o secondo indicazione grafica sulle strade principali;
- Df m 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,20;
- P min 8% della ST;
- Ip min 100/ha.

Le modalità costruttive degli interventi, i materiali e le tecniche -tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato- relativi agli edifici, alle sistemazioni ed agli arredi; nonché quelli relativi alla piantumazione ed alle relative essenze vegetali, per l'intera area, saranno conformi a quanto definito per la zona B 1 e dovranno dettagliatamente essere definiti nel PdL stesso e la loro coerente realizzazione, nei modi da definirsi in convenzione, sarà condizione pregiudiziale per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità.

art. 19 Zona DI Artigianale di Completamento

⁴ Adeguamento alle prescrizioni del C.P. del. N. 83/12 del 24.07.97

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo-industriali e commerciali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc..

In considerazione dello stato dell'urbanizzazione, in tale zona il piano si attua per mezzo di concessione singola, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Sm min mq 1000;
- UF max 0,70 nel caso di attività artigianali e piccolo-industriali (0,40, negli altri casi);
- H max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.) o connesse con l'impiantistica produttiva;
- Dc min dai confini m 5,00 o 0 in aderenza di altri edifici;
- Df min m 10,00 o in aderenza;
- Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;
- Ds dalla s.p. m 15,00;
- Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93;
- Rc max 0,40;
- P min 30% della SU (60% nel caso di attività commerciali).

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, ⁵, aventi lotto asservito alla concessione edilizia (o licenza) inferiore a quello min prescritto, é consentito, una tantum, l'ampliamento della SU destinata ad attività produttiva fino ad un max del 30% di quella esistente; sono fatti salvi gli altri parametri edilizi e il rispetto dei minimi rapporti per spazi pubblici di cui al DM 1444/68.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Modalità costruttive:

- Facciate esterne: dovranno essere rifinite e pitturate con colori chiari, improntati alla massima semplicità (quali bianco, beige, ecc.); sono pertanto esclusi i rivestimenti in lamiera metallica e le superfici in cemento (anche di prefabbricati) non adeguatamente verniciati e rifiniti;
- Recinzioni: sono ammesse in muratura e parte metallica per un'altezza complessiva non superiore a m 2,50; sui lati prospicienti spazi pubblici, le parti in muratura non potranno comunque superare l'altezza max di m 1,00, fatti salvi eventuali pilastri in corrispondenza di cancellate e dovranno essere realizzate in modo da garantire il max decoro dell'ambiente e rifinite con pittura o rivestimento, in tono con gli edifici di pertinenza, in ogni loro parte; esse saranno allineate ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dalla linea di mezzera stradale e comunque a non meno di ml.2,00 dal ciglio stradale;
- Sistemazioni esterne: le pavimentazioni non potranno superare il 70% della Superficie Residua (SR=SF-SC) e saranno rifinite con opportuna cordolatura in pietra o cemento; la superficie a verde non potrà avere estensione inferiore al 30% della SR, sarà sistemata a prato e piantumata con cespugli, arbusti ed alberi d'alto fusto; questi ultimi nella quantità min di 1/50 mq di SR.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

⁵ Adeguamento alle prescrizioni del C.P. del. N. 83/12 del 24.07.97

art. 20 Zona D2 Artigianale di Ampliamento

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo-industriali e commerciali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc., nel limite del 50% della SU per ciascuna zona.

Gli interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del CC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonchè alla stipula di apposita convenzione.

La redazione del PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,70 della ST, salva diversa indicazione della Cartografia di piano 1: 2.000;
- Sm min mq 1200;
- UF max 0,70;
- H max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);
- Dc min m 5 o 0, in aderenza di altri edifici;
- Df min m 10 o in aderenza;
- Ds min m 15;
- RC max 0,40;
- P min 30% della SU (50% nel caso di attività commerciali).

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

art. 21 Zona D4 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Completamento

Tale zona é destinata, alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo-industriali e commerciali; sono altresì consentite attrezzature ricettive, ricreative e di servizio quali alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc..

In tale zona il piano si attua per mezzo di comparto, entro la perimetrazione data, nel rispetto del programma di comparto già approvato sulla base della precedente strumentazione urbanistica (UF max 0,70); sono ammesse trasformazioni dell'esistente per mezzo di interventi di ristrutturazione assicurando gli incrementi di spazi per pubblici servizi eventualmente richiesti da cambiamenti di destinazioni d'uso.

Tutti i servizi pubblici, oltre alla viabilità essenziale già definita nel PRG, saranno comunque previsti in quantità idonea a soddisfare il fabbisogno secondo i minimi previsti dalla vigente legislazione e P min = 50% delle SU commerciali.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascun edificio o complesso edilizio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Modalità costruttive:

- Facciate esterne: dovranno essere rifinite e pitturate con colori chiari, improntati alla massima semplicità (quali bianco, beige, ecc.);
- Recinzioni: sono ammesse in muratura e parte metallica per un'altezza complessiva non superiore a m 2,50; sui lati prospicienti spazi pubblici, le parti in muratura, tranne eventuali pilastri in corrispondenza di cancellate, non potranno comunque superare l'altezza max di m.1,00 e dovranno essere realizzate in modo da garantire il max decoro

dell'ambiente e rifinite con pittura o rivestimento, in tono con gli edifici di pertinenza, in ogni loro parte;

- Sistemazioni esterne: le pavimentazioni non potranno superare il 70% della Superficie Residua (SR=SF-SC) e saranno rifinite con opportuna cordolatura in pietra o cemento; la superficie a verde non potrà avere estensione inferiore al 30% della SR, sarà sistemata a prato e piantumata con cespugli, arbusti ed alberi d'alto fusto; questi ultimi nella quantità min di 1/50 mq di SR.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

art. 22 Zona D5 Cantina Sociale

Tale zona é destinata all'attività produttiva enologica.

Sono ammessi interventi per la realizzazione di opere direttamente collegate alla produzione o di servizio ad essa.

L'attuazione è diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- UF max 0,50;
- H max m 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);
- Dc min m 5,00 o 0 in aderenza di altri edifici;
- Df min m 10,00 o in aderenza;
- Ds min m 15,00;
- RC max 0,40;
- P min 30% della SU;

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio della SU max di 150 mq (compresi nella SU totale).

Nel caso di interventi che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

art. 23 Zona D6 Commerciale Residenziale di Completamento

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività commerciali, residenziali e di servizio (piccolo artigianato); sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc. Le destinazioni d'uso non residenziali non potranno essere inferiori al 40% e superiori al 70% della SU.

Gli interventi nella zona sono diretti e subordinati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Sm min mq 1000;
- UF max 0,70;
- H max m 7,50; -
- Dc min m 5 o 0, in aderenza di altri edifici;
- Df min m 10 o in aderenza,
- Ds min m 15;
- RC max 0,40;
- P min 10% della SU residenziale + 50% della SU commerciale;

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

In questa zona, quando l'intervento preveda un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m 3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi SF inferiore ai mq 1000.

Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune s'intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro della concessione edilizia, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

art. 24 Zona D7 Artigianale Residenziale di Espansione

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività commerciali e residenziali; sono altresì consentite attrezzature ricreative e di servizio quali ritrovi, ristoranti, palestre, centri sportivi, ecc. Le destinazioni d'uso non residenziali non potranno essere inferiori al 40% e superiori al 70% della SU.

Gli interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del CC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonchè alla stipula di apposita convenzione.

La redazione del PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,70 della ST;
- Sm min mq 1200;
- UF max 0,70;
- H max m 7,50; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);
- Dc min m 5 o 0, in aderenza di altri edifici;
- Df min m 10 o in aderenza;
- Ds min m 15;
- RC max 0,40;
- P min 10% della SU residenziale + 50% della SU commerciale.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona D1.

E' esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla SR. affacciante verso strade pubbliche.

art. 25 Zona D8 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Espansione

Tale zona é destinata alla nuova realizzazione e al completamento di edifici e spazi attrezzati per le attività commerciali in genere, espositive, ricettive e di servizio.

I nuovi interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del CC di un progetto edilizio unitario (PEU), esteso all'intera zona di piano, nonchè alla stipula della convenzione.

La redazione di detto PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,50 della ST;
- UT max 0,50 (0,40, nel caso di attività commerciali);
- H max m 7,50;
- Dc min m 5;
- Df min m 10;
- Ds min in 15;

- RC max 0,30;
- P min 30% della SU (50% nel caso di attività commerciali);

Per la disciplina di alcune di queste aree sono contenute nel presente PRG apposite schede-guida della progettazione le cui indicazioni quantitative e di progetto si intendono vincolanti.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti quando sia dimostrata, in sede di PEU, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà di edifici di servizio quali locali tecnologici per l'alloggiamento di centrali termiche, generatori e simili, cabine elettriche, tettoie per parcheggi.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona, D1.

art. 26 Zone Agricole, Disposizioni Generali

L'individuazione delle diverse zone agricole è fatta nella tavola di piano in scala 1: 5.000.

La loro utilizzazione è assoggettata, in via generale, alle disposizioni di legge nazionale e regionale con particolare riferimento a quelle del tit. VII, LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

La perimetrazione delle stesse corrisponde alla individuazione di differenti caratteristiche geo-morfologiche, di pregio paesaggistico-ambientale, di particolare possibilità di sviluppo dell'attività agrituristica.

Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, sono ammessi ampliamenti, una tantum, fino al 20% della SU abitabile esistente, con un max di mq 60, indipendentemente dalla dimensione della SF e con rispetto dei limiti sopradefiniti.

E' consentita la sopraelevazione anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti.

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Per tali manufatti è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/mq. fino ad un massimo di 300 mq.. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del comune.

art. 27 Zona EI Agricola Normale

E' definita come tale quella zona agricola che per caratteristiche geo-pedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali riveste un ruolo determinante per l'economia comunale e di zona.

In essa l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della LR 70/95.

Al fine di tutelarne la destinazione agricola, nel caso di nuova costruzione residenziale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di dichiarazione sul tipo dell'attività aziendale e sulle prospettive di sviluppo.

L'edificazione residenziale è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

- Sm ha 1,00 (ha 3,00, nel caso di utilizzazione di aree comprese nelle zone di vincolo paesaggistico ai sensi del vigente PRP); è fatta salva per i coltivatori agricoli a titolo principale la possibilità di utilizzare la facoltà dell'accorpamento e di localizzazione di nuovi edifici su lotti aventi dimensione inferiore alla suddetta Sm;
- H ml 7,50;
- Dc ml 5,00 o 0 in aderenza ad altro edificio;
- Df ml 10,00 o in aderenza;
- Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali. come da Regolamento Edilizio comunale;
- Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 4951, 1 92 così, come modificato dal DPR 147/93.

Per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, quest'ultimo deve avere una consistenza di almeno 3.000 mq. (ha 1,00 nel caso di aree comprese nelle zone di vincolo paesaggistico ai sensi del vigente P.R.G.)

Modalità costruttive:

Coperture: per gli edifici residenziali sono ammesse coperture con tetto a falde e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali; sono ammesse coperture piane per la realizzazione di terrazze e per la copertura di locali tecnici e accessori nel limite del 30% della SC totale;

Gronde e pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato nei colori verde scuro, testa di moro o in quello dell'eventuale paramento esterno;

Facciate esterne: la finitura delle facciate esterne sarà realizzata o in muratura di mattoni pieni facciavista o con intonaci in malta cementizia colorati in bianco o nelle tonalità del beige; sono esclusi rivestimenti in piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, ecc.; sono altresì esclusi rivestimenti in materiali sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.) ed in altri materiali non direttamente riferibili alla tradizione costruttiva locale;

Infissi esterni: potranno essere realizzati in legno o in altro materiale metallico purchè verniciato;

Pavimentazioni esterne: le pavimentazioni esterne saranno realizzate prevalentemente con sistemi permeabili (cioè con sottofondo in sabbia, pietrisco, ecc.; e con lastricati o mattonati posati senza cementazione); sono ammesse pavimentazioni non permeabili (asfalto, cemento, ecc.) per una superficie non superiore al 50% della SC;

Recinzioni e cancelli: le recinzioni ed i cancelli non potranno superare l'altezza max, di ml.2,00; l'eventuale muratura, per le parti prospicienti spazi pubblici, da realizzarsi con le modalità sopra descritte per gli edifici, potrà avere altezza max di ml 0,60; la parte superiore potrà essere realizzata in rete metallica o in ferro (battuto o non) verniciati nei colori usati per le altre finiture (gronde, infissi esterni, ecc.); è esclusa l'utilizzazione di prefabbricati cementizi di qualunque tipo nonchè, per la muratura di base, l'uso di cemento armato facciavista; l'allineamento di dette recinzioni dovrà essere preventivamente concordato con l'UTC.

art. 28 Zona E2 Agricola di Rispetto

E' definita come tale quella zona agricola che per il diretto rapporto con gli agglomerati urbani e con le visuali degli stessi rivestono un carattere di particolare importanza.

In essa l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della LR 18/83 e succ. mod. e integrazioni.

Al fine di tutelarne la destinazione agricola, nel caso di nuova costruzione residenziale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione sul tipo dell'attività aziendale e sulle prospettive di sviluppo.

L'edificazione residenziale è altresì assoggettata ai seguenti limiti:

- Sm ha 5,00;
- Distanza dai confini delle zone urbane min ml 100;
- H ml 3,50;
- Dc ml 5,00;
- Df ml 10,00;
- Ds da strade interpoderali, vicinali e comunali come da Regolamento Edilizio comunale;
- Ds dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/92 così come modificato dal DPR 147/93.

Per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, quest'ultimo deve avere una consistenza di almeno 10.000 mq.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona E1.

art.29 Zona E3 Ricettivo-turistica

Tale zona comprende aree con particolare vocazione all'attività ricettivo-turistica, per il loro stretto rapporto con bacini agricoli rappresentativi del paesaggio e dell'ambiente rurale locale, ed in immediato rapporto con le principali direttrici della mobilità.

Essa è destinata alla realizzazione di Servizi ricettivi organizzati in complessi organici ad alta qualificazione.

Vi è ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, piccoli alberghi, o complessi insediativi con tipologia a bungalow o assimilati.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'approvazione da parte dei CC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonché alla stipula dell'apposita convenzione.

La redazione dei PEU sarà fatta nel rispetto dei seguenti indici e parametri, oltre che del disposto della LR 70/95:

- SF max 0,80 della ST;
- ST min 10.000 mq;
- UF max 0,20;
- H max m 7,50;
- Dc min m 10,00;
- Df min m 10,00 o in aderenza;
- Ds min m 12,00;
- RC max 0,15;
- P min 80% della SU;

Per alcune di queste aree sono contenute nel presente PRG apposite schede-guida della progettazione dei PEU le cui indicazioni si intendono vincolanti e prevalenti sulle prescrizioni generali di zona.

Sono consentite lievi modifiche degli assetti proposti sugli elaborati del PRG quando sia dimostrata, in sede di PEU, una migliore corrispondenza alla giacitura dei terreni ed alle altre particolarità naturali, a giudizio della CEU.

Per le modalità costruttive vale quanto definito per la zona E1.

art 30 Zona E4 Orti Urbani

In tale zona è vietata la costruzione di qualunque edificio, altra opera muraria, o pavimentazione non permeabile (nel limite del 20% della SF); sono ammesse recinzioni, di altezza max di ml.2,00 (max 0,40 per il basamento), leggere o con basamento in mattoni facciavista o muraure intonacate e adeguatamente colorate nei modi descritti per la zona A di CS, opere di sistemazione e di impiantistica strettamente finalizzate alle coltivazioni.

art. 31 Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato

Tali aree sono destinate alla ricreazione, al gioco, allo sport leggero ed al miglioramento del decoro ambientale; la loro dislocazione è tale da consentire la più agevole accessibilità dalle zone residenziali o comunque destinate all'insediamento di nuclei abitativi.

Esse saranno realizzate con sistemazione del fondo a prato e con il rispetto dell'indice di piantumazione minimo di 80 alberi d'alto fusto per ha.

All'interno di dette aree é consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc.

E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato; eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con la posa in opera di lastre in cemento o pietra naturale di dimensione non superiore a cm 70 x 70; sono vietate pavimentazioni di genere diverso.

E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; é altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo.

art. 32 Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche

Tale zona é destinata alla realizzazione di quelle attrezzature sportive che richiedono una specifica destinazione d'area (campo di calcio, palazzetto dello sport, ecc.).

La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere rispondenti alle caratteristiche imposte dalla vigente legislazione in materia e assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere pubbliche.

art. 33 Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale

In tale zona sono ammessi interventi per la realizzazione o la trasformazione di strutture di interesse generale secondo la natura e le funzioni specifiche, con il rispetto delle modalità costruttive e con i limiti di distanza e di altezza definiti per la zona, B1.

art. 34 Zona F4 Attrezzature Scolastiche

Tale zona è destinata al completamento o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nazionale e regionale, con il rispetto delle modalità costruttive e con i limiti di distanza e di altezza definiti per la zona B1.

art. 35 Zona F5 Attrezzature Tecnologiche Depurazione

La zona è destinata all'impianto di depurazione esistente ed alle sue eventuali integrazioni, nel rispetto delle vigenti leggi nazionali e regionali.

art. 36 Zona F6 Parcheggio

Tale zona è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici; le stesse saranno altresì attrezzate con alberature ed altre sistemazioni idonee ad assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante.

art. 37 Zona F7 Attrezzature Ricettive per Anziani

Tale zona è destinata alla realizzazione di residenze in strutture collettive, pubbliche o private, e dei necessari servizi per anziani.

In essa il piano si attua con licenza singola dopo l'approvazione, da parte del CC, del PEU e la stipula della apposita convenzione (nel caso che il soggetto attuatore sia privato). Detto PEU sarà redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF max 0,80 della ST;
- Sm mq 5.000;
- UF max 0,20;
- RC max 0,10;
- H max m 7,50;
- Df m 10,00;
- Dc min m 5,00;
- Ds min m 10,00;
- N max 2;
- Ip min 60/ha;
- P min lmq/10mc.

Per le modalità costruttive si intende valido quanto stabilito per la zona B1.

art. 38 Zona GI Fascia Costiera ad Elevato Valore Ambientale

Le aree comprese in tale zona sono preminentemente destinate al recupero delle caratteristiche ambientali-paesaggistiche o comunque di rilievo visuale ed alla formazione di un più consistente demanio pubblico, anche attraverso il recupero di tutte le aree dell'Ente Ferrovie, alla loro dismissione.

In tale zona si potrà altresì realizzare un miglioramento dell'attività turistica per mezzo di interventi strettamente compatibili con l'obiettivo primario della salvaguardia di una risorsa ambientale ad alta valenza.

Tali interventi saranno destinati soprattutto alla definizione dei nuovi assetti derivanti dallo spostamento della linea ferroviaria nell'intento di migliorare l'accesso alle zone della balneazione e di ricostituire un organico ambiente naturale della costa.

Ogni intervento di trasformazione dello stato attuale è subordinato alla approvazione preventiva di un Piano Particolareggiato redatto per tutta la zona.

Nella zona è prevista la realizzazione di un porticciolo turistico e per la pesca locale le cui caratteristiche generali saranno specificate nell'apposito PP.

Nella redazione di detto strumento attuativo si dovrà considerare obiettivo prioritario la tutela della risorsa naturale; pertanto saranno da evitare le opere ad elevato impatto ambientale e

soprattutto quelle in cemento armato e murarie in genere; per la sistemazione delle aree più acclivi si ricorrerà alla costituzione di scarpate da proteggersi con un'adeguata piantumazione. Nelle more dell'approvazione del PP i servizi della balneazione e del turismo in genere saranno realizzabili unicamente con opere precarie, con l'esclusione di manufatti cementizi, anche prefabbricati, e di opere permanenti di fondazione.

Le costruzioni ammesse non potranno avere altezza totale maggiore di m 3,00 (1 piano) e SU maggiore di mq 30; la loro realizzazione è subordinata al rilascio di autorizzazione, previo parere della CEU, di durata trimestrale e rinnovabile una sola volta all'anno, con l'obbligo della rimozione a fine periodo.

Nello stesso PP potranno essere altresì individuate superfici da assoggettare a salvaguardia assoluta (anche con l'eventuale esclusione di nuovi impianti colturali), facendo salvi, ove possibile, gli orti esistenti.

In assenza del PP resta vietata la costruzione di nuovi edifici, opere murarie, pavimentazioni o recinzioni; è fatta salva la possibilità di realizzare pavimentazione leggera e permeabili con elementi modulari da allocare senza necessità di sottofondi cementizi e recinzioni leggere in rete metallica senza l'uso di murature emergenti dalla linea del terreno.

Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per la zona agricola El.

art. 39 Zona G2 Verde di Rispetto

In tale zona é vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria, pavimentazione o recinzione.

L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto (di altezza sup. a m 3) é subordinato alla preventiva autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato, trasmessa al Comune almeno sette giorni prima del taglio.

art. 40 Zona G3 Attrezzature Sportive Private di Uso Pubblico

Tale zona é destinata alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di uso pubblico quali campi da tennis, campi di calcio/calciotto, piscine (se coperte, con SU compresa in quella max ammessa), minigolf, campi d'equitazione, ecc.

E' ammessa la realizzazione di sedi sociali, piccoli locali di ristoro, servizi vari nel rispetto dei limiti e dei rapporti descritti nell'apposita scheda allegata.

E' altresì ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode avente SU di mq 100/ha di SF, con il max di mq 120 per azienda, quando il richiedente sia titolare di una SF in zona G3 non minore di mq 5000. La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali, a giudizio della CE, da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere pubbliche.

Per quanto riguarda le modalità costruttive valgono le disposizioni fissate per la zona E2 Agricola Normale.

art. 41 Zona G4 Campeggio Attrezzato Esistente

Tali zone sono destinate alla realizzazione di aree attrezzate per il campeggio, per servizi ricettivi in genere e per attività di supporto all'agriturismo.

E' ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, piccoli alberghi, o complessi insediativi con tipologia a bungalow.

Le costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità ed essere facilmente amovibili.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:

- UT max 10%;
- H max m 3,50;
- P min 15% della ST;
- Df m 10,00;
- Dc min m 10,00;
- Ds min m 20,00 da s.s. e s.p.; m 7,50 da s.c.;
- Ip min 100/ha.

Dette zone saranno realizzate con sistemazione di almeno l'80% del fondo a prato.

All'interno di dette aree é consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc.

E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato, tranne quelle strettamente necessarie all'appoggio dei manufatti di servizio; eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con pavimentazioni allocate senza sottofondo di malta cementizia.

E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; è altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo mobile assimilabili.

La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali, a giudizio della CE da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto delle norme nazionali e regionali antinquinamento; se necessario, in mancanza di apposito impianto di depurazione o di possibilità d'immissione nella rete fognante comunale, per mezzo di fosse a tenuta e comunque evitando ogni contaminazione dei corsi d'acqua o delle acque marine.

Nella zona, ove ritenuta coerente con le presenti disposizioni e non in contrasto con altri provvedimenti in atto, il Sindaco, sentita la CEU, potrà autorizzare di anno in anno le attività di campeggio, verificato il rispetto dei regolamenti e delle leggi vigenti.

art. 42 Zona G5 Campeggio Attrezzato di Progetto

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuove aree attrezzate per il campeggio, per servizi ricettivi in genere e per attività di supporto all'agriturismo.

E' ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, piccoli alberghi, o complessi insediativi con tipologia a bungalow.

Le costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità ed essere facilmente amovibili, sono vietate fondazioni in cemento armato, tranne quelle strettamente necessarie all'appoggio dei manufatti di servizio.

Gli interventi sono ammessi subordinatamente all'approvazione da parte del CC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonchè alla stipula dell'apposita convenzione.

Nella redazione del PEU dovranno essere inoltre rispettati i seguenti limiti:

- SF max 85% della ST;
- UT max 10%;
- H max m 3,50;
- P min 10% della ST;
- Df m 10,00;
- Dc min m 10,00;
- Ds min m 15,00 da s.s. e s.p.; m 7,50 da s.c.;
- Ip min 100/ha.

Per quanto non specificato si intende vigente la disciplina dettata per la zona G4.

art. 43 Zona G6 di Rispetto Cimiteriale

Nella zona, come graficamente definita nelle tavole 1: 2.000, é vietata la costruzione di qualunque edificio, opera muraria o pavimentazione; è fatta eccezione per le recinzioni leggere (prive di basamento murario) di altezza non superiore ai ml 1,60.

art. 44 G7 Area Cimiteriale

La zona è destinata alla realizzazione delle opere e degli impianti funerari nel rispetto della specifica legislazione vigente.

art. 45 G8 Verde Privato

Tali aree sono destinate al mantenimento dell'assetto ambientale nel centro storico; esse rappresentano parti residue delle superfici fondiariae già impegnate da consistenti edificazioni e da tempo attrezzate a giardino, ad orto o a semplice area verde.

All'interno di queste aree é consentita, previa autorizzazione del Sindaco, la posa temporanea di box, nel limite della SC di 15 mq per ciascun lotto, con l'altezza max di ml 3,00 e il distacco

minimo da confini e altri edifici di ml 3,00; è vietata la costruzione di opere murarie; eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con la posa in opera di lastre in cemento o pietra naturale di dimensione non superiore a cm 70 x 70; sono vietate pavimentazioni di genere diverso.

E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; é altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo.

art. 46 Edifici Residenziali Esistenti in Contrasto con le Definizioni Grafiche di Zona

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, con esclusione di quelli ricadenti in zone con apposita disciplina ed in quelle soggette a vincolo paesistico di categoria "A" (a norma del vigente PRP), realizzati nel rispetto delle vigenti leggi o condonati a questa stessa data, in contrasto con le definizioni grafiche di zona del presente PRG, è ammesso, una tantum, l'ampliamento della SU abitabile entro i seguenti limiti, fino ad un max assoluto di 120 mq:

- per gli edifici con SU abitabile minore di 100 mq, 50% max;
- per gli edifici con SU abitabile minore di 200 mq, 40% max;
- per gli edifici con SU abitabile superiore a 200 mq, 30% max.

Tali ampliamenti potranno essere usufruiti per ciascun edificio solo per mezzo di un'unica richiesta di concessione edilizia, anche nel caso di edifici con proprietà frazionata.

E' altresì consentito, previo rilascio di apposita concessione edilizia e con le eccezioni di cui al primo comma, il completamento di strutture edilizie già regolarmente assentite, nei limiti quantitativi del progetto originario; gli edifici così completati non possono usufruire dei suddetti ampliamenti "una tantum".

Per gli edifici che ricadono entro le fasce di rispetto stradale detti ampliamenti sono consentiti senza superare l'allineamento esistente.

Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per la zona agricola E1.

art. 47 Attività Produttive Esistenti

Per le attività produttive e di servizio, esistenti alla data di adozione del presente PRG, poste al di fuori delle zone appositamente individuate é consentito l'ampliamento dei soli impianti produttivi o di servizio (con esclusione di uffici, residenza e locali commerciali) fino ad una UF max pari al 50% dell'area di proprietà e comunque non oltre i mq 1.000 di SC totale e i mq 1.500 di I SU per ciascuna azienda e/o edificio o complesso edilizio.

Per gli interventi valgono altresì tutte le altre limitazioni e le modalità costruttive previste per la zona Artigianale di Completamento D1.

art. 48 Distributori di carburante

Sono consentiti ampliamenti degli impianti esistenti fino al 50% della superficie attualmente destinata, con l'incremento max del 20% degli attuali fronti stradali, per il rinnovo delle dotazioni e per la realizzazione di nuovi servizi, strettamente connessi con la mobilità veicolare, quali lavaggi, autofficine, piccole rivendite di autoaccessori.

E' ammessa altresì la costruzione di nuove stazioni di servizio, eventualmente dotate di punto di ristoro.

Ogni trasformazione o nuova realizzazione dovrà essere attuata nel rispetto dell'apposito piano regionale e di tutte le disposizioni vigenti, nazionali e regionali.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni, strettamente connessi all'attività del rifornimento, dell'assistenza, del piccolo commercio e della ristorazione, saranno ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- UF max 15%;
- H max m 5,00;
- Ds min m 10,00;
- Df m 10;
- Dc min m 5;

L'ampliamento degli impianti a ridosso delle strade di grande traffico comporterà, previa acquisizione del nulla-osta concesso dall'Ente proprietario della strada, la realizzazione di adeguate corsie di accelerazione e di decelerazione, di larghezza non inferiore ai m 3,5 e non

superiore ai m 5, anche in deroga alla dimensione consentita dei fronti stradali e ferme restanti le altre disposizioni.

ALLEGATI NORMATIVI
SCHEDE-GUIDA DELLA PROGETTAZIONE DEI PEU

ZONA D8

COMPARTO PEU n°1 - CENTRO URBANO

ST = mq 11.930

SF = 51 % della ST mq 6.020

UT = 20%

RC = 30%

Dc min m 5,00

Df min m 10,00

H max m 7,50

N max 2

Ip territoriale 100/ha

Pm = m 30,00

Lm = m 50,00

Superfici Servizi Pubblici:

VPA = mq 1.600

Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 1.150

P = mq 2.200

Tot. mq 4950

ZONA C1

COMPARTO PEU n°2 - CENTRO URBANO

ST = mq 6.300

SF = 62% della ST = mq 3.910

UT = 24%

RC = 20%

Dc min m 5,00

Df min m 10,00

H max m 10,50

N max 3

Ip territoriale 100/ha

Pm = m 12,00

Lm = m 15,00

Superfici Servizi Pubblici:

VPA = mq 2.070

Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 320

Tot. mq 2.390

ZONA D8

COMPARTO PEU n° 3 - CENTRO URBANO

ST = mq 3.520

SF = 62% della ST = mq 2.200

UT = 20%

RC = 30%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 4,50
N max 1
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 20,00
Lm = m 30,00

Superfici Servizi Pubblici:
VPA = mq 450
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze = mq 880
Tot. mq 1.330

ZONA D8
COMPARTO PEU n°4 - CENTRO URBANO

ST = mq 2.150
SF = 55% della ST = mq 1180
UT = 20%
RC = 30%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 4,50
N max 1
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 20,00
Lm = m 30,00

Superfici Servizi Pubblici:
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 970
Tot. mq 970

ZONA C1
COMPARTO PEU n° 5 - CENTRO URBANO

ST = mq 3.080
SF = 67% della ST = mq 2.050
UT = 25%
RC = 20%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 7,50
N max 2
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 12,00
Lm = m 12,00

Superfici Servizi Pubblici:
P= mq 190
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 840
Tot. mq 1.030

ZONA C1

COMPARTO PEU n° 6 - CENTRO URBANO

ST = mq 5.550
SF = 70% della ST = mq 3.840
UT = 25%
RC = 20%
Dc min m 5.00
Df min m 10,00
H max m 7,50
N max 2
Ip territoriale 100/ha
Pm. = m 12,00
Lm = m 12,00

Superfici Servizi Pubblici:

IG = mq 550
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze = mq 1.160
Tot. mq 1.710

ZONA C2

COMPARTO PEU n° 8 - COSTA

ST = mq 4.750
SF = 66% della ST = mq 3.120
UT = 25%
RC = 20%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 7,50
N max 2
Ip territoriale 100/ha
Pm. = m 12,00
Lm = m 12,00

Superfici Servizi Pubblici:

VPA = mq 1.030
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 600
Tot. mq 1.630

ZONA C2

COMPARTO PEU n° 9 - COSTA

ST = mq 3.690
SF = 61% della ST = mq 2.230
UT = 22%
RC = 18%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 7,50
N max 2
Ip territoriale 100/ha

Pm = m 12,00
Lm. = m 20,00

Superfici Servizi Pubblici:
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 410
P = mq 1.050
Tot. mq 1.460

ZONA E3-G3

COMPARTO PEU n° 10 - SANTA CALCAGNA

ST = mq 41.350
SF 72% della ST = mq 29.970
UT= 17%
RC=12%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 7,50
N max 2
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 12,00
Lm = m 40,00

Superfici Servizi Pubblici:
VPA = mq 2.730
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 5.800
P = mq 3.050
Tot. mq 8.850

ZONA D8

COMPARTO PEU n° 11 - SANTA CALCAGNA

ST = mq 49.000
SF = 62% della ST = mq 30.380
UT = 28%
RC = 25%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 21,50
N max 7
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 40,00
Lm = m 50,00

Superfici Servizi Pubblici:
VPA = mq 6.230
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 4.500
P = mq 7.890
Tot. mq 18.620

ZONA C1

COMPARTO PEU n° 12 - PIANO FAVARO

ST = mq 8.100

SF = 53% della ST = mq 4.290
UT = 38%
RC = 27%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 10,50
N max 3
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 12,00
Lm = m 25,00

Superfici Servizi Pubblici:
VPA = mq 1.220
P = mq 640
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze = mq 1.950
Tot. mq 3.810

ZONA C1
COMPARTO PEU n°13 - PIANO FAVARO

ST = mq 4.550
SF = 60% della ST = mq 2.680
UT = 33%
RC = 22%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 10,50
N max 3
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 12,00
Lm = m 25,00

Superfici Servizi Pubblici:
VPA = mq 500
P = mq 500
Percorsi Pedonali, Strade & Piazze mq 870
Tot. mq 1.870

ZONA C1
COMPARTO PEU n° 14 SAN GIACOMO

ST = mq 5.400
SF = 60% della ST = mq 3.240
UT = 32%
RC = 27%
Dc min m 5,00
Df min m 10,00
H max m 7,50
N max 2
Ip territoriale 100/ha
Pm = m 12,00
Lm = m 25,00
Superfici Servizi Pubblici:

VPA = mq 1.590
P = mq 570
Tot. mq 2.160