

N. T. A. – ALLEGATO 1

1.a Abaco dei tipi Residenziali.

1.b Abaco dei tipi Produttivi.

1.c Abaco tipologico per le strutture ricettive.

1.d Abaco tipologico per le Zone Agricole.

1.e Abaco dei tipi Stradali.

1.a Abaco dei tipi residenziali, classi tipologiche: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7.

1.b Abaco dei tipi produttivi, classi tipologiche: P1, P2, P3, P4, P5, P6.

1.c Abaco per le strutture ricettive, classi tipologiche: SR1.1, SR1.2, SR1.3, SR2, SR3, SR4.1, SR4.2, SR4.3.

1.d Abaco tipologico per le zone agricole, classi tipologiche: A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11.

1.e Abaco dei tipi stradali, classi tipologiche: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

I disegni contenuti nell'abaco hanno solo valore illustrativo. Servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriberle.

Testo aggiornato con:

Variante nr. 04 al P.I.– Recepimento Accordo di Programma ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 – Adozione con D.C.C. 50 del 31/08/2015 – Approvazione con D.C.C. 63 del 23/11/2015 – Efficace dal 19/12/2015

Variante nr. 47 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e dell'art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 55 del 29.11.2011 – Approvazione con D.C.C. 7 del 29.02.2012 – Efficace dal 06.04.2012.

Variante nr. 46 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, nonché al Regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e dell'art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 9 del 24.02.2011 – Approvazione con D.C.C. 15 del 30.03.2011 – Efficace dal 05.05.2011.

Variante nr. 45 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, nonché al Regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e dell'art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 89 del 22.12.10 – Approvazione con D.C.C. 4 del 24.02.2011 – Efficace dal 07.04.2011.

Variante n. 39 – Variante al P.R.G. vigente contestuale all'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi della L. 133/08 - Adottata con D.C.C. nr. 83 del 23.12.08 – Approvata con D.C.C. 8 del 23.04.09 – Efficace dal 09.06.09.

Variante n. 37 - Adottata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 38 del 26/06/08 – Approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 57 del 29/09/2008, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 – Efficace dal 25.11.08.

ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI

CLASSE TIPOLOGICA "R1"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di case singole.

S.n.p. massima = 224 mq.

Superficie coperta massima = 30%

H massima = PT + un piano abitabile + un piano mansardato = (7,90 ml.)

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza al confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza e non finestrata, previo accordo scritto e registrato.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, se il lotto adiacente è ineditato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine oppure essere a sua volta costruita a confine. L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico preventivo o attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 4,00 dalla sede carrabile. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Si ammettono gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione in deroga alle distanze della strada, in caso di mantenimento dell'allineamento esistente del fabbricato stesso e nei casi di: ampliamenti consentiti dalla capacità edificatoria residua; realizzazione di vani tecnologici o vani accessori (vani scala, pensiline), adeguamenti strutturali, adeguamento ai requisiti L. 13/89, ristrutturazione, interventi atti al miglioramento igienico e sanitario, interventi atti al miglioramento dei requisiti termo acustici.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p. di cui almeno il 50% destinato a garage e posti auto scoperti, con un minimo di 15 mq. ad uso garage, ed una quota parte destinata a piazzola di sosta, ricavata all'ingresso del lotto, non inferiore a 15 mq..

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici pari a quanto stabilisce la L. R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Eventuali piani seminterrati dovranno distare dai confini di proprietà almeno la misura della profondità dello scavo.

Le coperture devono rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI

CLASSE TIPOLOGICA "R2"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di case binate.

S.n.p. massima = 392 mq.

Superficie coperta massima = 30%

H massima = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 7,90).

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza al confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza e non finestrata, previo accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, se il lotto adiacente è ineditato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine oppure essere a sua volta costruita a confine. L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico preventivo o attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 4,00 dalla sede carrabile. L'eventuale recinzione dovrà coincidere col filo stradale.

Si ammettono gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione in deroga alle distanze della strada, in caso di mantenimento dell'allineamento esistente del fabbricato stesso e nei casi di: ampliamenti consentiti dalla capacità edificatoria residua; realizzazione di vani tecnologici o vani accessori (vani scala, pensiline), adeguamenti strutturali, adeguamento ai requisiti L. 13/89, ristrutturazione, interventi atti al miglioramento igienico e sanitario, interventi atti al miglioramento dei requisiti termo acustici.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p. di cui almeno il 50% destinato a garage e posti auto scoperti, con un minimo di 15 mq. per alloggio ad uso garage, e una quota parte destinata a piazzola di sosta, ricavata all'ingresso del lotto, non inferiore a 15 mq..

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici pari a quanto stabilisce la L. R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Eventuali piani seminterrati dovranno distare dai confini di proprietà almeno la misura della profondità dello scavo.

Le coperture devono rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI

CLASSE TIPOLOGICA "R3"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di case a schiera.

S.n.p. massima per ciascun alloggio = 160 mq.

superficie coperta massima = 30%

H massima = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 7,90)

Distanza minima dai confini del lotto = 5,00 ml. oppure a confine, se il lotto adiacente è ineditato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine. L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p. di cui almeno il 50% destinato a garage e posti auto scoperti, con un minimo di 15 mq. per alloggio ad uso garage, ed una quota parte destinata a piazzola di sosta dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio e ricavato all'ingresso del lotto.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici pari a quanto stabilisce la L. R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Eventuali piani seminterrati dovranno distare dai confini di proprietà almeno la misura della profondità dello scavo.

Le coperture devono rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI

CLASSE TIPOLOGICA "R4"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di palazzine.

Gli edifici possono avere accessi e corpi scala indipendenti per ciascun alloggio.

S.n.p. massima per ciascun alloggio = 140 mq.

Superficie coperta massima = 30%

H massima = PT + due piani (10,00 ml.)

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, se il lotto adiacente è ineditato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine. L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00.

Distanza minima dalle strade = ml. 5,00.

E' ammessa la sovrapposizione di più unità abitative

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% destinato a garage e posti auto scoperti, con un minimo di 15 mq. per alloggio ad uso garage, ed una quota parte destinata a piazzola di sosta dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio, ricavata all'ingresso del lotto.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Deve, inoltre, essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici pari a quanto stabilisce la L. R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Eventuali piani seminterrati dovranno distare dai confini di proprietà almeno la misura della profondità dello scavo.

Le coperture devono rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI

CLASSE TIPOLOGICA "R5"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di blocchi edilizi.

Gli edifici possono avere uno o più corpi scala

S.n.p. massima per ciascun alloggio = 140 mq.

Superficie coperta massima 35%

H massima: PT + due piani abitabili (10,00 ml.)

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, se il lotto adiacente è ineditato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine. L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 oppure nel caso sia presente un porticato ad uso pubblico, con dimensioni minime di ml. 2,50, sul filo stradale. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,00 dalla sede carrabile.

E' prevista la sovrapposizione di più unità abitative.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p. di cui almeno il 50% destinato a garage e posti auto scoperti, con un minimo di 15 mq. ad uso garage, ed una quota parte destinata a piazzola di sosta, dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio e ricavata all'ingresso del lotto.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici pari a quanto stabilisce la L. R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Eventuali piani seminterrati dovranno distare dai confini di proprietà almeno la misura della profondità dello scavo.

Le coperture devono rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI

CLASSE TIPOLOGICA "R6"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di case in linea.

Gli edifici possono avere più corpi scale e/o ballatoi

S.n.p. massima per ciascun alloggio = 140 mq.

Superficie coperta massima = 35%

H massima = PT + due piani (ml. 10,00)

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, se il lotto adiacente è ineditato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine. L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00.

Distanza minima dalla strada ml. 5,00 oppure nel caso sia presente un porticato ad uso pubblico, con dimensioni minime di ml. 2,50, sul filo stradale solo se prevista da uno strumento attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,00 dalla sede carrabile.

E' prevista la sovrapposizione di più unità abitative

Non sono ammessi piani mansardati.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p. di cui almeno il 50% destinato a garage e posti auto scoperti, con un minimo di 15 mq. ad uso garage, ed una quota parte destinata a piazzola di sosta dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio e ricavato all'ingresso del lotto.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici pari a quanto stabilisce la L. R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Eventuali piani seminterrati dovranno distare dai confini di proprietà almeno la misura della profondità dello scavo.

Le coperture devono rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI RESIDENZIALI

CLASSE TIPOLOGICA "R7"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di edifici a cortina.

Superficie coperta massima = 40%

H. massima = P.T. + due piani abitabili

S.n.p. massima per ogni alloggio = mq. 140 (*)

Distanza minima dagli edifici confinanti = ml. 10,00 o in aderenza al confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza e non finestrata, previo accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, se il lotto adiacente è ineditato, oppure se nel lotto adiacente preesiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal confine di proprietà. In questi ultimi due casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dall'edificio costruito a confine oppure essere a sua volta costruita a confine. L'edificazione a confine oppure con distanze diverse sarà possibile solo in caso di accordo scritto e registrato fra le parti.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00, oppure sul filo stradale.

E' ammessa la sovrapposizione di più unità abitative.

E' ammesso lo scorrimento dei piani di sezione per ottenere logge e porticati.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggi ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% della quota residenziale destinato a garages e posti auto scoperti, con un minimo di 15,00 mq. per alloggio ad uso garage.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici pari a quanto stabilisce la L. R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, e conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Eventuali piani seminterrati dovranno distare dai confini di proprietà almeno la misura della profondità dello scavo.

Le coperture devono rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

(*) In ogni caso deve essere sempre e comunque essere rispettata la densità fondiaria massima di 4,00 mc/mq..

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE TIPOLOGICA "P1"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di edifici residenziali con attività del terziario.

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati a cortina.

Superficie coperta massima = 35% s.f.

Superficie massima per ogni alloggio = 140 mq.

H massima = PT + due piani di calpestio (ml. 10,00)

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalle strade = ml. 5,00

Distanza minima dai fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza.

L'eventuale piano interrato è destinato a garage.

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, spazi espositivi, attività direzionali, pubblici esercizi, uffici, studi professionali, sedi di associazioni, artigianato di servizio.

Il piano primo è destinato ad attività commerciali, spazi espositivi, attività direzionali, pubblici esercizi, uffici, studi professionali, sedi di associazione, residenza.

Il piano secondo è destinato a residenza oppure ad attività commerciali, spazi espositivi, attività direzionali, pubblici esercizi, uffici, studi professionali, sedi di associazioni.

L'artigianato di produzione è ammesso a condizione che sia compatibile con le funzioni residenziali.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50 % destinato a garage con un minimo di 15 mq per alloggio.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a servizi pari a un metro quadrato ogni metro quadrato di s.n.p. destinata ad attività commerciali e direzionali, di cui almeno la metà destinato a parcheggi e conseguito entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 25% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE TIPOLOGICA "P2"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di edifici residenziali con attività del terziario.

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati a cortina.

Superficie coperta massima = 35% s.f.

Superficie massima per ogni alloggio = 140 mq.

H massima = PT + un piano di calpestio (ml. 10,00)

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalle strade = ml. 5,00.

Distanza minima dai fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza.

L'eventuale piano interrato è destinato a garage o magazzini.

Il piano terra è destinato a garage e ad attività commerciali, spazi espositivi, attività direzionali, pubblici esercizi, uffici, studi professionali, sedi di associazioni, artigianato di servizio.

Il piano primo è destinato ad attività commerciali, spazi espositivi, attività direzionali, uffici, studi professionali, sedi di associazioni, residenza.

L'artigianato di produzione è ammesso a condizione che sia compatibile con le funzioni residenziali.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% della quota alla residenza destinato a garage con un minimo di 15,00 mq. per alloggio.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici pari a un metro quadrato ogni metro quadrato di s.n.p. destinata ad attività commerciali e direzionali, di cui almeno la metà destinato a parcheggi, conseguito entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s. n. p., non viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s. n. p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 25% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE TIPOLOGICA "P3"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di capannoni con casa accorpata.

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati a schiera. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.

Lotto minimo = 1500 mq.

Superficie coperta massima = 50% s.f.

S.n.p. massima per ogni alloggio = 140 mq.

H massima = PT + piano (ml. 10,00)

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalla strada = ml. 10,00 oppure in aderenza.

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza.

L'eventuale piano interrato è destinato a magazzini o a parcheggio.

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, artigianali di servizio e di produzione, uffici, esposizioni e garage.

Il piano primo è destinato ad attività commerciali, artigianali di servizio e di produzione, industriali, uffici, residenza (un solo alloggio per unità produttiva con un massimo di 140 mq. di s.n.p.). L'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% della quota alla residenza destinato a garage con un minimo di 15,00 mq. per l'alloggio.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a parcheggi e a verde, in entrambi i casi pari al 10% della superficie fondiaria, in aggiunta alla dotazione di cui al punto precedente.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE TIPOLOGICA "P4"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di capannoni con casa isolata.

Lotto minimo = 1500 mq.

Superficie coperta massima = 50% s.f.

S.n.p. massima per alloggio = 180 mq.

H massima = PT + un piano = ml. 10,00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalle strade = ml. 10,00

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza.

L'eventuale piano interrato del capannone è destinato a depositi e garage.

Il piano terra ed il piano primo del capannone sono destinati ad attività commerciali, artigianali di servizio e di produzione, industriali, uffici, spazi espositivi.

Il piano terra dell'edificio residenziale è destinato ad uffici, spazi espositivi e residenza. Il piano primo dell'edificio residenziale è destinato a residenza.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% della quota alla residenza destinato a garage con un minimo di 15,00 mq. per alloggio.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a parcheggi e a verde, in entrambi i casi pari al 10% della superficie fondiaria, in aggiunta alla dotazione di cui al punto precedente.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE TIPOLOGICA "P5"

Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di capannoni.

Lotto minimo = 1500 mq.

Superficie coperta massima = 50% s.f.

H massima = PT + un piano = ml. 10,00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalle strade = ml. 10,00

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza.

L'eventuale piano interrato del capannone è destinato a depositi. Il piano terra e l'eventuale piano primo sono destinati ad attività commerciali, artigianali, industriali, uffici, spazi espositivi.

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p.

Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a parcheggi e a verde, in entrambi i casi pari al 10% della superficie fondiaria in aggiunta alla dotazione di cui al punto precedente.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE TIPOLOGICA "P6"

La disciplina urbanistica riguardante ulteriori interventi nella zona a suo tempo destinata a Piano per gli Insediamenti Produttivi Artigianali del Capoluogo (pervenuta a scadenza della vigenza quindicennale in data 28 Ottobre 1999) è la seguente.

L'eventuale insediamento sostitutivo di nuove imprese è consentito nei limiti delle prescrizioni di zona vigenti all'epoca del P.I.P., così come integrate dal presente articolo.

Agli effetti delle destinazioni d'uso dei suoli vigono le seguenti: aree produttive artigianali; aree per servizi ed attrezzature collettive; aree per attrezzature tecnologiche; aree a verde pubblico attrezzato; aree a parcheggi pubblici; aree destinate alla viabilità.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici sono: artigianali, commerciali, compresi gli uffici aziendali; i laboratori di ricerca; i magazzini; le autorimesse; le mense; le attrezzature ricreative destinate agli addetti; nonché l'alloggio per il personale di sorveglianza in misura non superiore ad un alloggio per lotto, o aggregazioni di lotti, con superficie utile massima pari a mq. 140.

Risultano vigenti i seguenti vincoli e prescrizioni: l'area coperta dai fabbricati non può superare il 50% dell'area del lotto; l'altezza massima fuori terra prevista per le costruzioni destinate alla produzione e agli altri usi consentiti è di ml. 10, solo particolari attrezzature tecnologiche potranno eccedere l'altezza massima indicata; i distacchi tra fabbricati o corpi di fabbrica non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto; la distanza minima dai confini di lotto e di proprietà deve essere, per ogni tipo di fabbricato, di ml. 6 per i lati confinanti con altri lotti o con zone per attrezzature e servizi pubblici, mentre la distanza minima dai confini prospicienti le strade è di ml. 10 per i confini prospicienti la viabilità di tipo "b" e di ml. 7,50 per i confini prospicienti la viabilità di tipo "a".

L'edificazione a confine è ammessa nei casi in cui tale dispositivo possa essere sfruttato da tutti i concessionari dei lotti sul cui confine intende insediarsi. Non viene ammessa l'edificazione a confine con zone diverse da quella produttiva.

I parcheggi interni al lotto sono previsti nella misura di 10 mq. ogni 100 mq. di superficie utile edificata, e, comunque, non inferiore al 10% della superficie del lotto.

L'area residua del lotto va sistemata a verde e piantumata.

Nei lotti dove è prevista la realizzazione dell'alloggio per il personale di sorveglianza, questo non potrà essere realizzato in corpo separato, ma dovrà essere costruito contiguo e o interno ai fabbricati a destinazione produttiva.

Gli accessi ai lotti dovranno essere ricavati esclusivamente dalla viabilità di tipo A1, A2, A3.

Le zone per servizi ed attrezzature collettive, sono destinate ad edifici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per servizi sociali, culturali, sanitari, assistenziali, amministrativi, commerciali e ricreativi.

Le residenze ammesse sono quelle del personale addetto alla conduzione dei servizi stessi e formano parte del demanio pubblico.

Possono, inoltre, insediarsi in queste aree le attrezzature di supporto alle reti tecnologiche (cabine e centraline Enel, Telecom, ecc.).

Per l'attuazione di queste zone valgono i seguenti parametri:

- indice massimo di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq./mq.;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 15 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile edificata;

- distanza minima dai confini di zona per i nuovi fabbricati: 10 ml.;
- distanza minima dal confine delle strade: 10 ml.;
- distanza minima dai confini di zona: 5 ml.;
- l'area non utilizzata deve essere sistemata a verde.

Le zone a verde attrezzato sono riservate alla creazione di spazi attrezzati a giardino, per il tempo libero degli addetti; vanno opportunamente piantumate e dotate di panchine e percorsi pedonali. In tali aree è permesso l'insediamento di chioschi bar ed edicole, purché in strutture precarie. L'indice massimo di utilizzazione fondiaria è di 0,1 mq./mq.. La sistemazione dell'area secondo le utilizzazioni previste dovrà risultare da un planivolumetrico di attuazione di iniziativa comunale. Le attrezzature a chiosco e ad edicola potranno essere date in gestione a privati.

Le zone per la viabilità ed i parcheggi sono aree di uso pubblico destinate alla circolazione e alla sosta. In tali zone non è consentito l'insediamento di alcuna attività.

La viabilità prevista nel piano risulta costituita da due tipi di strade:

- strade di tipo a.: formate da ml. 8 di carreggiata, più due marciapiedi di ml. 1,50,
- strade di tipo b.: formata da ml. 10 di carreggiata e due marciapiedi di ml. 1.50 e una fascia di parcheggio di ml. 7.

Le strade di tipo a. terminano in piazzola di giro.

Nell'estremità Nord occidentale della zona un tempo destinata a P.I.P., qualificata a standard, è ammesso un parziale cambio nella destinazione d'uso, ricavando un nuovo lotto per insediamenti produttivi.

Le altre condizioni che vanno soddisfatte sono le seguenti: va mantenuta la fascia a standard (verde pubblico e parcheggi) già individuata in fregio alla viabilità principale; va fatta proseguire la viabilità interna, parallela a quella provinciale, raccordata con la rete stradale dell'area retrostante, mediante la costruzione di un ponte sul canale artificiale esistente.

Per una maggiore precisione di indicazioni, si rinvia all'apposita Scheda urbanistica raccolta all'Allegato 2 della Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G.

ABACO TIPOLOGICO PER LE STRUTTURE RICETTIVE

Classe SR1 Alberghi

Sono alberghi le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile, ed eventuale vitto. Per le strutture ricettive alberghiere si applicano i disposti di cui alla L.R. 04.11.2002, n. 33. In relazione alla loro localizzazione sono così classificati:

Classe SR1.1 Alberghi esistenti in pineta.

- Superficie coperta massima = 25% s. f.
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00
- Distanza minima dai fabbricati = ml. 10,00
- Distanza minima dalla strada = ml. 7,50 nei confronti di sedi viarie con larghezza pari o superiore ai ml. 7,00; ml. 5,00 nei confronti di sedi viarie con larghezza inferiore ai ml. 7,00
- Altezza massima = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml.8,20)

Nella progettazione dei complessi ricettivi alberghieri (art. 22 comma 1 lettera A L.R. 33/2002) devono essere garantite le seguenti superfici minime, al netto dei bagni e di ogni ambiente accessorio, secondo quanto disposto dall'art. 24 L.R. 33/2002:

- per camere a un letto : mq 8,00 di S.n.p.
- per camere a due letti : mq 14,00 di S.n.p.
- per camere a tre letti : mq 20,00 di S.n.p.
- per ogni letto aggiuntivo: mq 6,00 di S.n.p.

Le superfici da destinare ad uso comune non devono essere inferiori alle quantità previste nell'allegato C ("requisiti obbligatori per alberghi e motel") della L.R. 33/2002.

Devono inoltre essere garantiti 6 posti macchina ogni 5 camere. Tali parcheggi possono essere ricavati anche in aree limitrofe, purché legate con vincolo di pertinenzialità all'immobile principale.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

Classe SR1.2 Alberghi esistenti in zona di completamento.

- Superficie coperta massima: 40% s.f.
- Distanza minima dai confini: ml 5,00
- Distanza minima dai fabbricati: ml 10,00
- Distanza minima dalle strade: ml 7,50
- Altezza massima: PT + 4 piani abitabili = ml 15,50

Nella progettazione dei complessi ricettivi alberghieri (art. 22 comma 1 lettera A L.R. 33/2002) devono essere garantite le seguenti superfici minime, al netto dei bagni e di ogni ambiente accessorio, secondo quanto disposto dall'art. 24 L.R. 33/2002:

- per camere a un letto : mq 8,00 di S.n.p.
- per camere a due letti : mq 14,00 di S.n.p.
- per camere a tre letti : mq 20,00 di S.n.p.
- per ogni letto aggiuntivo: mq 6,00 di S.n.p.

Le superfici da destinare ad uso comune non devono essere inferiori alle quantità previste nell'allegato C ("requisiti obbligatori per alberghi e motel") della L.R. 33/2002.

Devono inoltre essere garantiti 6 posti macchina ogni 5 camere. Tali parcheggi possono essere ricavati anche in aree limitrofe, purché legate con vincolo di pertinenzialità all'immobile principale.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

Classe SR1.3 Alberghi in zona di nuova formazione.

- Superficie coperta massima = 25% s.f.
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o in aderenza
- Distanza minima dai fabbricati = ml. 10,00 o in aderenza
- Distanza minima dalle strade = ml. 7,50, oppure nel caso sia presente un porticato ad uso pubblico con dimensioni minime di ml. 2,50, sul filo stradale. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,00 dalla sede carrabile.
- Altezza massima = PT + due piani abitabili (9,50 ml.).

Nella progettazione dei complessi ricettivi alberghieri (art. 22 comma 1 lettera A L.R. 33/2002) devono essere garantite le seguenti superfici minime, al netto dei bagni e di ogni ambiente accessorio, secondo quanto disposto dall'art. 24 L.R. 33/2002:

- per camere a un letto : mq 10,00 di S.n.p.
- per camere a due letti : mq 16,00 di S.n.p.
- per camere a tre letti : mq 24,00 di S.n.p.
- per ogni letto aggiuntivo: mq 7,00 di S.n.p.

Le superfici da destinare ad uso comune non devono essere inferiori alle quantità previste nell'allegato C ("requisiti obbligatori per alberghi e motel") della L.R. 33/2002.

Devono inoltre essere garantiti 6 posti macchina ogni 5 camere.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

Classe SR2 Villaggi Turistici (art. 28 della L.R. 04.11.2002 n. 33).

Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

Parametri edificatori

- Superficie coperta massima = 15% s.f..
- Area ombreggiata minima con piantumazione d'alto fusto = 60%
- Aree libere di uso comune maggiori del 10% s. f..

Nella progettazione delle unità abitative destinate al soggiorno turistico temporaneo devono essere rispettate le seguenti norme urbanistiche:

- Numero massimo di unità abitative aggregate = 4
- distanza minima dai confini = ml. 5,00
- distanza minima dai fabbricati = ml. 10,00, oppure nel caso di pareti non finestrate ml. 6,00
- distanza minima dalle strade = ml. 5,00
- Altezza massima = ml. 4,00.

Superficie minima di ogni unità abitativa, comprensiva dei servizi, per ogni posto letto:

- a) per unità abitative a due posti letto = mq. 14,00 di s.n.p.
- b) per unità abitative a quattro posti letto = mq. 10,00 di s.n.p.
- c) per unità abitative a sei posti letto = mq. 8,00 di s. n. p.

Deve inoltre essere garantito un posto macchina per ogni unità abitativa.

Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 04.11.2002, n. 33.

Classe SR3 Campeggi.

Sono campeggi gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

I campeggi possano essere dotati di ristoranti, bar, attrezzature commerciali ed altri servizi accessori, purché in proporzione alle necessità degli utenti e riservati agli stessi.

Superficie coperta massima = 15% s. f..

Area ombreggiata minimo con piantumazione d'alto fusto = 60%

Aree libere di uso comune maggiori del 10% s. f..

Entro i limiti di questi esercizi ricettivi è consentita la costruzione di unità abitative destinate al soggiorno turistico temporaneo, come disciplinate nella classe S.R.2. dell'abaco tipologico per le strutture ricettive. In ogni caso queste unità abitative non potranno avere una consistenza globale massima superiore al 50% della superficie coperta totale.

Gli edifici destinati alle attrezzature di servizio dovranno rispettare le seguenti norme urbanistiche:

- distanza minima dai confini = ml. 10,00
- distanza minima dalle strade = ml. 20,00
- distanza minima dai fabbricati = ml. 10,00

Altezza massima = ml. 4,00.

Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 04.11.2002, n. 33.

Classe SR4 Case ed appartamenti per vacanze ed esercizi di affittacamere.

Sono case e appartamenti per vacanze gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi.

Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari.

Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 04.11.2002, n. 33.

In relazione alla loro tipologia sono così classificati:

SR4.1 Costruzioni isolate in pineta costituenti complessi edilizi unitari.

Si tratta di complessi edilizi realizzati in origine come villaggi turistici, cui il successivo frazionamento delle proprietà ha fatto venir meno il carattere di esercizi ricettivi a gestione unitaria. Per ogni singola unità edilizia sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con opere che non alterino l'organismo edilizio.

Non sono ammessi ampliamenti, aggetti, aumenti delle superfici coperte, nuove aperture di accessi carrai e pedonali.

Vanno mantenute le coperture in canna di palude.

E' obbligatorio garantire un posto macchina per ogni unità abitativa.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

SR4.2 Costruzioni isolate a blocco.

lotto minimo = mq. 800

indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,525 mq./mq.

indice di fabbricabilità fondiaria massima = 0,700 mq/mq

Superficie coperta massima = 35%

Altezza massima = PT + 3 piani abitabili (12,50 ml.)

Distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5,00 ml.

Distanza minima dai fabbricati pari all'altezza massima con un minimo di 10,00

Distanza minima dalle strade maggiore di 7,50

E' obbligatorio garantire un posto macchina per ogni casa, appartamento per vacanze o camera d'affitto ubicato nelle pertinenze dell'edificio.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

Sono ammesse le strutture ricettive, compresa la ristorazione, le attività commerciali e i servizi connessi al turismo.

SR4.3 Costruzioni isolate.

indice di fabbricabilità fondiaria minima = 0,335 mq./mq.

indice di fabbricabilità fondiaria massima = 0,450 mq./mq.

Superficie coperta massima = 30%

Altezza massima = PT + due piani abitabili (9,50 ml.)

Distanza minima dai confini = ml. 5,00

Distanza minima dai fabbricati = ml. 10,00

Distanza minima dalle strade = ml. 5,00

E' obbligatorio garantire un posto macchina per ogni casa, appartamento per vacanze o camera d'affitto, ubicato nelle pertinenze dell'edificio.

E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi.

Sono ammesse le strutture ricettive, compresa la ristorazione, le attività commerciali e i servizi connessi al turismo.

ABACO TIPOLOGICO PER LE ZONE AGRICOLE

Ai fini dell'applicazione delle seguenti tipologie di intervento nelle zone agricole valgono le definizioni di cui alla L.R. 5 marzo 1985, n. 24. unitamente alle altre disposizioni regionali e nazionali vigenti in materia.

Classe A3 dell'abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale

L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

Caratteri volumetrici e morfologici: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto. Al piano terra è ammessa la destinazione d'uso a servizi alla residenza o ad annessi rustici fino ad un massimo del 50% della S.n.p. relativa al piano stesso.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: il solo materiale relativo al manto di copertura ammesso è il laterizio (tegola a canale o coppo, tegola tipo portoghese, ecc.) a colorazione naturale.

Portici, balconi, logge e terrazze: i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, né terrazze a sbalzo.

Serramenti, scuri, controfinestre : i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno; non sono ammessi, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 60 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.25.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Camini: i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 30 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.

Scale esterne: sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti all'adozione del presente strumento urbanistico. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione, né nelle nuove abitazioni rurali.

Deroghe: sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di

edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, al fine di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Sono ammesse altresì deroghe al parametro "cornice di gronda" unicamente se approvate dall'organo preposto all'approvazione del piano aziendale.

Classe A4 dell'abaco dei tipi edilizi: annesso rustico

L'annesso rustico è il complesso di strutture pertinenti al fondo rustico, anche a carattere cooperativo, ed organicamente ordinate alla sua produttività quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- b) rimesse per macchine agricole;
- c) edifici destinati all'imballaggio e trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti nell'azienda del richiedente la concessione edilizia o cooperativi;
- d) impianti e serre fisse, anche al servizio delle attività florovivaistiche, così come definite dalla L. 22 maggio 1973 n. 269, e dalla L. R. 12 aprile 1999, n. 19, nonché delle relative attività commerciali nei limiti della superficie ammessa per un esercizio di vicinato, ai sensi degli art. 7 e 10 della L.R. 37/99.
- e) ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.
- f) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- g) ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che non superano i seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:
 - 4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;
 - 8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;
 - 3 U.B.A. per ettaro per i suini.

Caratteri volumetrici e morfologici: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%: i soli materiali di copertura ammessi sono la tegola a canale, il coppo o il finto coppo a colorazione naturale .

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. Nel caso di annessi rustici di modesta entità è ammesso l'impiego del legno, verniciato nelle tinte naturali. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 25.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Deroghe: sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Sono ammesse altresì deroghe al parametro "cornice di gronda" unicamente se approvate dall'organo preposto all'approvazione del piano aziendale.

Classe A5 dell'abaco dei tipi edilizi: fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo

Ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale, costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che superano i seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:

4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;

8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;

3 U.B.A. per ettaro per i suini.

Gli allevamenti e la custodia di animali domestici sono equiparati agli allevamenti zootecnico intensivi.

Caratteri volumetrici e morfologici: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%; i materiali di copertura consigliati sono la tegola a canale, il coppo ed il finto coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Deroghe: Sono ammesse deroghe al parametro "cornice di gronda" unicamente se approvate dall'organo preposto all'approvazione del piano aziendale.

Classe A6 dell'abaco dei tipi edilizi: fabbricati per insediamenti agro-industriali

Caratteristiche volumetriche e morfologiche: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%; i materiali di copertura consigliati sono la tegola a canale, il coppo ed il finto coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Deroghe: Sono ammesse deroghe al parametro "cornice di gronda" unicamente se approvate dall'organo preposto all'approvazione del piano aziendale.

Classe A7- Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.

Classe A8 - Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a raggiungere la volumetria massima di 800 mc. compreso l'esistente;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione di opere pubbliche in genere di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente.

Classe A9 - Risanamento conservativo.

Per gli edifici classificati di valore storico-ambientale sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo secondo le modalità previste nel primo e nel secondo grado di protezione.

Classe A10 - Restauro tipologico.

Per gli edifici soggetti a restauro tipologico sono previsti gli interventi disciplinati nel terzo e nel quarto grado di protezione, nel rispetto degli elementi tipologici e formali indicati nel repertorio tipologico e nel dizionario delle componenti decorative.

Classe A11 - Restauro paesistico.

Ogni intervento di trasformazione del territorio agricolo deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree e con arbusti pertinenti con l'ambiente.

In ogni caso vanno salvaguardati i viali interpoderali, i fossi comuni ed i corsi d'acqua esistenti con la vegetazione relativa.

In particolare gli interventi di trasformazione edilizia, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive determinate secondo le modalità previste dai Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico.

Le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra quelle previste nell'Abaco delle (essenze) specie per il paesaggio agrario, e messe a dimora in relazione alla tipologia delle strutture arboree ed arbustive, alla classe di superficie fondiaria, nel rispetto dei parametri di ricostruzione del verde agrario, dello schema tecnico per la realizzazione di viali e filari arborei, di siepi e di frangivento e delle norme obbligatorie per la realizzazione delle strutture arboree.

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nel caso di opere soggette a concessione edilizia, oppure entro un anno dal rilascio dell'istanza di autorizzazione.