

W. CAUTE

COMUNE DI ~~TERMO~~LI PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Conforme all'originale.

Termoli, 3 DIC 1970

il funzionario incaricato dal sindaco

L'INGEGNERE CAPO
D. INGEGNERE CAPO
Ing. Antonio Antonini



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
NULLA OSTA N. 25812

la data 18 SET. 1989 ai sensi

dell'art. 82-D.P.R. 616/74 e succ. mod.
Campobasso, 20 SET. 1989
Il Funzionario Delegato



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. APPROVATO CON
ELIBERAZIONE N° 471 DALLA GIUNTA

REGIONALE IL 13 LUGLIO 1972
Approvato ed autorizzato con deliberazione del
Consiglio Comunale n. 48 del 28-4-1975

B1

tav.

rapp.

data APRILE 75

agg.

REGIONE MOLISE
Assessorato Regionale all'Urbanistica
Assetto del Territorio e Trasporti

Allegato alla deliberazione del Consiglio Regionale

N. 332
7-2
CB, L. Roma

RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE URB. CA.
telefono 59.0050

studio di architettura ed urbanistica
DOTT. ARCH. FILIPPO MARIA ARGENTI - PROP.



ING. FRANCO GIGLI

[Handwritten signature]

REGIONE MOLISE
ASSESSORATO AI LL. PP. E URBANISTICA
CAMPOBASSO
Sezione Urbanistica

Visto si approva ai sensi della legge
17-8-1942 n. 1150, modificata ed integrata
dalla legge 6-8-1967 n. 765 e del parere
del 16-6-1977
Il Dirigente della Sezione Urbanistica

28-10-1977
- 3 OTT. 1977

On. *Vittorino Monte*

CONSIGLIO REGIONALE DELLA MOLISE

IL SINDACO

284

P A R T E P R I M A - N O R M E G E N E R A L I

- Art. 1 Tutto il territorio comunale a norma dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 N. 1150 integrata e modificata con la legge 6 agosto 1967 N. 765 è interessato o per allineamento o per destinazione d'uso o per vincoli di piano, dal Piano Regolatore Generale, secondo le prescrizioni indicate negli elaborati grafici costituenti il P.R.G. nonché nelle presenti norme in cui si precisano caratteri e indici di zona necessari per la edificazione di lotti singoli, per la redazione dei piani particolareggiati o dei piani convenzionati di urbanizzazione ad iniziativa privata (lottizzazioni).
- Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia di privati che di enti pubblici.
- Art. 2 E' consentita previa rilascio dell'apposita licenza, la costruzione dei soli fabbricati i cui progetti siano conformi alla prescrizione del Piano Regolatore Generale, alle disposizioni del Regolamento Edilizio ed alle leggi e regolamenti vigenti.
- Art. 3 Gli allineamenti edilizi e stradali che non siano previsti dal Piano Regolatore Generale, saranno prescritti dai Piani Particolareggiati di esecuzione, dai piani convenzionati di urbanizzazione ad iniziativa privata, ovvero, in assenza di tali piani, dalla Autorità Comunale.
- Art. 4 Le costruzioni preesistenti che vengono a trovarsi in contrasto con il Piano Regolatore Generale possono essere modificate soltanto allo scopo di adeguarle alle prescrizioni del Piano stesso.
- Art. 5 Il Piano Regolatore Generale sarà attuato mediante:
- a) piani particolareggiati compilati a cura del Comune, adottati dal Consiglio Comunale ed approvati dall'art. 16 della legge 17 agosto 1942 N. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 N. 765.
 - b) piani convenzionati di utilizzazione ad iniziativa privata (lottizzazione) che a norma dell'art. 2 della legge 6 agosto 1967 N. 765 a modifica dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 N. 1150 possono essere autorizzati dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle CC.PP. sentita la Sezione urbanistica Regionale e la Soprintendenza ai Monumenti.
 - c) osservanza obbligatoria, da parte dei proprietari degli immobili, delle prescrizioni di zona, degli allineamenti stradali, delle delimitazioni di zona e di ogni altro vincolo in-

dicato dal Piano Regolatore Generale.

- Art. 6 I piani particolareggiati sono compilati:
- a) per le zone ~~B1-B2-C1-C2-C3-C4-C5-D1-D2-E2-F4-F5~~ ^{B1-B2-C1-C2-C3-C4-C5-D1-D2-E2-F4-F5}
 - b) per le sistemazioni particolari di carattere urbanistico, edilizio, viario, per i parchi pubblici ecc.

Per le zone G adiacenti la strada E2 fra questa e il mare nel tratto fiume Sinarra confine con F il Comune di Petacciato, i piani particolareggiati possono essere sostituiti da piani planovolumetrici.

Il contenuto dei pp. è quello definito dall'art. 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942 N. 1150 variata dalla legge 6 agosto 1967 N. 765.

- Art. 7 I piani particolareggiati compilati a cura del Comune debbono essere inoltre corredati dalla relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano come disposto dall'art. 30 della legge 17 agosto 1942 N. 1150 modificato dalla legge 6 agosto 1967 N. 765.

I proprietari che intendono edificare aree, secondo le previsioni del P.R.G. sprovviste di piano particolareggiato dovranno ottemperare all'art. 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 N. 1150 variata dalla legge 6 agosto 1967 N. 765.

I progetti dei piani previsti dall'art. 28 della precitata legge in scala almeno 1:1000 dovranno chiaramente indicare e contenere:

- i dati altimetrici con curve di livello dello stato attuale e le quote di progetto;
- l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti dal piano in questione, sia esistenti che progettati;
- la viabilità interna veicolare e pedonale, la sistemazione, la destinazione d'uso e l'eventuale servitù di tutti i terreni oggetto del piano.
- l'allacciamento degli edifici alla rete cittadina, agli impianti di acquedotti, fognature, illuminazione ecc.
- l'orientamento e le attrezzature;
- le mappe catastali della zona interessata con le indicazioni di tutte le particelle fondiari e degli edifici esistenti;
- ogni altro elaborato ritenuto utile per la illustrazione dei piani (come fotografie, plastici) o richieste dell'Amministrazione a sussidio e completamento dei piani medesimi;
- una relazione illustrativa.

Art. 8

Il Comune può procedere, in sede di approvazione del piano particolareggiato o successivamente, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato nell'atto di notifica di 30 giorni, se intendono procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area ed alla trasformazione degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi, così costituiti, conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine di 30 giorni stabilito nell'atto di notifica, il Comune procederà all'espropriazione del comparto.

Per l'assegnazione di esso si procederà secondo le norme dell'art.23 della legge 17.7.1972 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 9

Il Comune dopo la presentazione del piano convenzionato di lottizzazione ad iniziativa privata ha facoltà di sospendere l'approvazione negando le licenze, qualora dichiarati di fermare il relativo piano particolareggiato di esecuzione e provveda alla sua compilazione e alla sua adozione entro un periodo di 90 giorni.

Art.10

I piani particolareggiati consentono la edificazione secondo gli indici di fabbricabilità e le norme allegate al piano medesimo. L'edificabilità è espressa in metri cubi di fabbricato, fuori terra, per metro quadrato di superficie asservita alla costruzione con atto di vincolo trascritto.

Agli effetti del calcolo delle cubature l'altezza dei fabbricati si misura con media aritmetica delle quote dal terreno sistemato circostante il fabbricato in aderenza ad esso, fino alla quota di calpestio della terrazza di copertura praticabile fino alla quota della linea di gronda nel caso di copertura a tetto con pendenza inferiore al 25% o fino ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza del tetto con pendenza superiore al 35% con sottotetto abitabile e non.

Ai fini delle norma suddetta per linea di gronda deve intendersi quella ideale di incontro della facciata verticale dell'edificio con l'estradosso del tetto di copertura.

*

~~Il Comune può, in sede di approvazione del piano particolareggiato o successivamente, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.~~

* DELIBERA DI C.C. n. 110 DEL 8.7.77

~~condominiali, delle strade compensatorie e delle aree per eventuali attrezzature condominiali.~~

Le densità di fabbricazione sono indicate nelle tavole di piano mediante apposite simboliche grafie.

Art. 11 Nelle nuove costruzioni ad uso abitazioni, nelle zone di completamento e nelle zone residenziali con indice di fabbricabilità fondiaria non inferiore ad 1 mc./mq. oltre ai parcheggi di cui all'art. 41 sexies della legge 17/1/1962 n° 1150 modificata ed integrata dalla legge 6/7/1967 n° 765, dovranno essere previste autorimesse non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione, in quelle ad uso uffici dovranno essere previsti parcheggi per una superficie utile pari ad almeno metri quadrati 1 per ogni 15 metri cubi edificati ed autorimesse per una superficie di almeno metri quadrati 1 per ogni 20 metri cubi edificati.

Nelle zone industriali dovranno essere previsti parcheggi per auto nella misura di un posto auto per ogni 500 mc. costruiti ad uso industriale e metri quadrati 1 per ogni metri cubi 20 ad uso uffici oltre al posto di sosta al di fuori della sede stradale per almeno due autotreni con rimorchio.

Nelle altre zone dovranno essere previsti spazi e parcheggi nelle misure di 1 mq. per ogni 20 mc.

Art. 12 Le sedi stradali principali, previste nel P.R.G. si svilupperanno lungo spazi non inferiori a m. 11.50 di larghezza.

Le sedi stradali secondarie, che saranno previste nei piani particolareggiati si svilupperanno lungo spazi di una larghezza minima di m. **= 8**

Le sezioni stradali dovranno essere realizzate in conformità delle sezioni tipo allegate alle presenti norme.

Art. 13 Dato il carattere storico, monumentale, ambientale e paesaggistico della zona compresa fra la linea ferroviaria e il mare, tutti i piani particolareggiati, tutti i piani convenzionati di utilizzazione ad iniziativa privata e tutti i progetti di nuova ricostruzione, risanamento e restauro di edifici esistenti, degli edifici pubblici e privati, ricadenti in detta zona, e nella zona circoscritta dalla Soprintendenza ai Monumenti all'ambasciata, saranno sottoposti al preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti stessa.

Art. 14 L'attuazione del P.R.G. nelle zone dove non esistono piani particolareggiati e di lottizzazione ad iniziativa privata, e nel caso che detti piani non siano imposti dalle presenti norme (vedi tabella allegata), avverrà con l'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli previsti dal P.R.G.

Art. 15 Nei casi di richieste di costruzioni, di ricostruzioni o di trasformazione di edifici esistenti nelle zone di vecchio impianto, l'Amministrazione Comunale può, senza ricorrere all'adozione dei piani particolareggiati, apportare variazioni negli allineamenti stradali fino ad una profondità di m. 4,00.

L'eventuale area di arretramento verrà acquistata dal demanio stradale ai sensi dell'art. 40 della legge urbanistica 17 agosto 1942 N. 1150 e sarà compensata ai sensi delle vigenti leggi.

Art. 16 Per le zone di vecchio impianto il Comune potrà prescrivere disposizioni speciali ad integrazione di quelle del Regolamento edilizio per quanto riguarda la disposizione planimetrica, la volumetria, il carattere architettonico degli edifici prospicienti spazi pubblici o complessi urbanistici vincolati nel Piano Regolatore Generale per il loro carattere architettonico e storico, tutto ciò in aggiunta alle prescrizioni ed ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939 N. 1089 sulla "Tutela delle cose di interesse artistico e storico", e alla legge 29 giugno 1939, N. 1947 sulla "Protezione delle bellezze naturali".

Art. 17 Quando per effetto dell'esecuzione di un piano particolareggiato, una parte dell'edificio offerta alla pubblica vista venga a costituire, a giudizio insindacabile dell'Autorità Comunale, un deturpamento, a decoro della città, è facoltà del Comune intimare ai proprietari il rifacimento dei prospetti secondo un progetto da approvarsi dal Comune stesso.

L'Autorità Comunale può imporre l'esecuzione del rifacimento entro un congruo termine, trascorso il quale, ha facoltà di procedere all'esecuzione dei lavori a spese del proprietario inadempiente.

Art. 18 L'Amministrazione Comunale può procedere all'esproprio delle aree urbane a norma dell'art. 13 della legge 17.2.1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed in base all'art. 9 e seguenti della legge 22.10.1937 n°65.

Art. 19 Enti pubblici, proprietari di aree riuniti in consorzio, cooperative ed anche privati cittadini possono ottenere dall'Amministrazione Comunale la concessione per l'attuazione completa o parziale di piani particolareggiati precedentemente approvati.

La concessione di attuazione di piani particolareggiati approvati dovrà contenere l'impegno da parte del concessionario, ad eseguire entro un prefissato termine di tempo, tutte le opere e gli impianti pubblici di urbanizzazione fornendo garanzia sul carattere non speculativo dell'operazione nel caso in cui sia prevista la vendita a terzi dei lotti e degli edifici previsti dal piano.

A tal fine i concessionari dovranno consentire tutte quelle forme di pubblico controllo tecnico ed economico che saranno stabilite per assicurare l'esito tecnico e sociale dell'operazione.

Art. 20 In tutto il territorio è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti.

Tutte le aree libere di pertinenza delle singole costruzioni, e non destinati a spazi di transito e sosta dovranno essere destinate a giardino, e dovranno essere posti a dimora almeno due alberi di essenza pregiata ogni 100 mq.

P A R T E S E C O N D A - N O R M E R E L A T I V E A L L A Z O N I F I C A Z I O N E

Art. 21 Il territorio Comunale di TERMOLI è diviso nelle seguenti zone:

Zona A

Sottozona A1 Monumenti

A2 Conservazione edilizia con restauro igienico e strutturale

Zona B

Sottozona B1 Fisanamento

B2 Ridimensionamento

B3 Completamento

Zona C

Sottozona C1 Residenziale 3,00 mc/mq

C2 1,50

C3 1,00

C4 0,40

C5 0,20

Zona D

Sottozona D1 Nucleo industriale

D2 Piccole industrie

D3 Artigianato

Zona E

Sottozona E1 Verde agricolo (serre, vivai, aziende specializzate)

E2 Verde agricolo vincolato

E3 Verde pubblico e verde attrezzato

E4 Verde privato

Zona F

Sottozona F1 Attrezzature pubbliche di interesse generale

F2 Parchi pubblici urbani e territoriali

F3 Spazi riservati ad attività collettive ed aree per l'istruzione

F4 Attrezzature private anche di uso pubblico

F5 Attrezzature auto-portuali e assistenza industrie

F6 Attrezzature portuali marittime

F7 Zone direzionali rare per la sub area metropolitana

F8 Impianti speciali

Zona G

Sottozona G1 Attrezzature balneari

G2 Attrezzature ricettive e di ristoro

Zona H

Sottozona H1 Ferrovie dello Stato
H2 Sedi stradali

* O ZONE CON ALTRE
DESTINAZIONI DI PIANO AVENTI
DIVERSI INDICI DI FABBRICABILITA',
PURCHE' RIENTRI IN UN PROGETTO
DI VIABILITA' COMPRENDENTE
LE ZONE LIMITROFE RESIDENZIALI

Vincoli e prescrizioni:

- a) Vincolo non edificandi
- b) Demolizioni

Art. 22 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Le zone di espansione sia residenziali, sia industriali, sia per attrezzature di interesse commerciale, saranno suddivise in isole nella formazione dei piani particolareggiati.

L'Isola la minima unità territoriale destinata alla edificazione, delimitata da strade, parcheggi e da zone di uso pubblico ~~(parchi pubblici, attrezzature collettive)~~.

I piani ad uso di abitazione devono avere un'altezza minima di m. 3,00.

Nelle zone destinate alle residenze sono vietate tutte le attività antigiene e moleste che l'Autorità Comunale riterrà, a suo giudizio, in contrasto con il carattere della zona.

Le costruzioni accessorie ove ammesse, devono essere computate nel calcolo delle cubature e debbono quindi apparire nei progetti delle costruzioni principali.

Non saranno prese perciò in considerazione richieste di costruzioni accessorie presentate in secondo tempo.

Le aree libere annesse alle costruzioni debbono essere obbligatoriamente tenute a verde e in esse dovrà essere messo a dimora un albero di alto fusto ogni 50 mq. di superficie libera da costruzioni.

Art. 23 Le presenti norme completano quelle contenute nella tabella allegata.

Zona A

Sottozona A1 Monumenti.

La sottozona è sottoposta a vincolo di conservazione degli edifici. Sono ammesse solo opere di restauro e di consolidamento senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e monumentali. E' necessario il nulla osta, il controllo e l'assistenza della Soprintendenza ai Monumenti.

Sottozona A2 Conservazione edilizia.

La sottozona è sottoposta a restauro igienico e strutturale con conservazione delle strutture portanti delle facciate, dei volumi, delle sagome, delle altezze e degli allineamenti: salvo il ripristino e la messa in evidenza di strutture storico-monumentali nascoste da successive sovrapposizioni. E' necessario il nulla osta ed il controllo della Soprintendenza ai Monumenti.

Zona B

Sottozona B1 Risanamento.

La sottozona è sottoposta a vincolo di risanamento, da attuarsi mediante piani particolareggiati o piani convenzionati di ~~UTILIZZAZIONE~~ ad iniziativa privata da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti, con l'osservanza delle norme di cui alle allegate tabelle senza alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici.

In attesa dei piani particolareggiati o di quelli di iniziativa privata, sono consentiti interventi di manutenzione per la conservazione dei singoli edifici. Sono consentite demolizioni e ricostruzioni ~~con i vincoli di cui al primo capoverso del presente articolo,~~ qualora si tratti di edifici inseriti in isolati già ricostruiti al 75% della superficie ~~coperta~~ ^{COPRIBILE}. Sono vietati in tal caso arretramenti dell'edificio dal filo attuale verso strada.

Sottozona B2 Ridimensionamento.

Su questa sottozona, di ridimensionamento di edifici di recente costruzione, è prevista, per singoli interventi, la ricostruzione degli edifici con il rispetto delle norme di cui all'allegata tabella, previa la formazione di progetti planovolumetrici. E' necessario il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Sottozona B3 Completamento.

La sottozona è destinata alle residenze. Essa è da attuare mediante piani particolareggiati o piani convenzionati di urbanizzazione ad iniziativa privata o progetti planovolumetrici da sottoporre al parere della Soprintendenza.

Nella formazione di tali piani è consentita la destinazione non residenziale per il 10% del volume costruibile.

~~Le aree libere incluse in isolati già parzialmente costruiti~~ ^{NON ASSORBITE NELLE COSTRUZIONI ESISTENTI}
Le aree libere incluse in isolati già parzialmente costruiti almeno al 75% della superficie dell'isolato stesso, potranno essere costruite prima della formazione dei piani particolareggiati e dei piani di iniziativa privata con le norme previste, ~~ma~~ considerando l'indice di copertura degli edifici esistenti. E' necessario il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 25

Zona C

La zona è destinata ai nuovi insediamenti residenziali. E' suddivisa in 5 sottozone. Le norme per ogni sottozona sono riportate nella allegata tabella.

Tutte le sottozone dovranno attuarsi mediante piani particolareggiati o piani convenzionati di urbanizzazione ad iniziativa privata rispondenti agli art. 13 e seg. e 2^a della legge 17.9.1942 N. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6.9.67 N. 765.

* FERMA RESTANTE LA SUPERFICIE MASSIMA COPRIBILE RIFERITA ALL'INTERA ISOLA E SECONDO LE NORME DELLA TABELLA ALLEGATA CON ESCLUSIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI O DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Zona D

Sottozona D1 Nucleo industriale.

La sottozona è quella ricadente nel perimetro del nucleo di industrializzazione e per essa valgono norme e destinazioni d'uso previste nel piano del nucleo stesso.

Sottozona D2 Piccole industrie.

La sottozona è destinata alle piccole industrie che non trovano la loro collocazione all'interno del nucleo.

La sottozona è destinata ad accogliere stabilimenti per lavorazioni che producono o non esalazioni nocive e moleste, e magazzini di deposito officine.

Attorno ai primi per un raggio di 100 metri non sarà consentita l'edificazione di alcuna costruzione di tipo residenziale al servizio delle industrie stesse.

Pertanto tali edifici potranno essere autorizzati solo nel caso che il richiedente sia proprietario di tutta la zona da vincolare e la vincoli alla non edificazione ad uso residenziale.

Nelle zone industriali per lavorazioni non nocive sono ammessi esclusivamente stabilimenti o laboratori industriali e relativi uffici, mense, magazzini di deposito per esposizione di prodotti dell'industria, saloni di vendita e simili.

Sono ammesse abitazioni per il dirigente ed il custode.

Sottozona D3 Artigianato.

Tale sottozona è destinata ad accogliere abitazioni di artigiani con sottostante laboratorio, magazzino o locale di esposizione e vendita di prodotti artigianali, depositi, autorimesse e simili.

Sono vietate in essi lavorazioni nocive o moleste. Attorno alle zone artigianali saranno predisposte aree a verde o piantati filari di alberi, di preferenza pioppi, cipressi, formanti cortina di protezione.

In tale zona possono sorgere le attrezzature e le costruzioni previste dalla destinazione. E' vietata ogni costruzione se non venga prima approvato il piano particolareggiato o il piano convenzionato di urbanizzazione ad iniziativa privata che definisce gli ingombri minimi a servizio di ciascuna attrezzatura.

Zona E

Sottozona E1 Verde agricolo.

In questa sottozona sono ammesse solo le abitazioni necessarie per la conduzione dei fondi e sono consentite costruzioni di carattere prettamente agricolo, quali stalle, fienili, concimaie, magazzini e simili, che però dovranno distare, non meno di 100 metri dalle zone abitate, mentre potranno essere vicine invece alle relative case coloniche per permetterne la sorveglianza.

Le costruzioni di carattere agricolo dovranno essere proporzionate, come entità, all'azienda cui competono e pertanto dovrà essere dimostrata la loro necessità in base a dati caratteristici dell'azienda e al bestiame in essa allevato.

Sono altresì concessi impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, sempre che tali impianti siano relativi alla sola azienda su cui insistono.

Le altezze e le altre caratteristiche delle costruzioni, sia agricole che degli impianti, saranno in relazione alle loro esigenze funzionali. Tutte le succitate costruzioni sono ammesse solo in fondi superiori a 10.000 mq.

Le costruzioni accessorie si identificano con quelle necessarie all'esercizio dell'azienda (stalle, fienili, concimaie, magazzini, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli e simili).

Sottozona E2 Verde agricolo vincolato.

In tale sottozona sono ammesse solo le costruzioni per uso agricolo con le stesse caratteristiche della sottozona E1, le aziende, però, dovranno essere di superficie non inferiore a 20.000 mq.

Sottozona E3 Verde pubblico e verde attrezzato.

Nelle aree a verde pubblico è vietata di norma qualsiasi costruzione salvo quanto previsto all'ultimo capoverso del presente articolo.

Nelle aree a verde attrezzato è consentita la sola costruzione delle attrezzature.

Le zone destinate a verde pubblico e a verde attrezzato comprendono le seguenti classi:

a) giardini pubblici, con o senza attrezzature da gioco per bambini;

b) parchi pubblici, comprendenti zone verdi o alberate da mantenere allo stato naturale e su cui è vietata qualsiasi costruzione stabile o provvisoria;

c) boschi pubblici, nei quali saranno creati sentieri pedonali, con assoluta interdizione di qualsiasi tipo di costruzione;

d) spazi da sistemare con piante o manti erbosi racchiusi fra strada e nodi stradali.

Nelle zone a verde pubblico e verde attrezzato può essere consentita la costruzione di piccoli chioschi per bar, per giornali, per fiori, da concedersi nel limite di 2 mq. di superficie costruita per ogni 1000 mq. di parco.

Le costruzioni dovranno avere caratteristiche di smontabilità e quindi non essere fisse.

e) impianti sportivi e ricreativi. In tale zona sono costruibili solo impianti sportivi o ricreativi previsti dalla simbologia con le relative costruzioni per servizi. E' esclusa ogni altra destinazione.

Sono ammesse solo le abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza degli impianti.

Le costruzioni dovranno rispettare un distacco minimo dai confini di proprietà o fra loro pari al doppio della loro altezza, o all'altezza fra i corpi di fabbrica dello stesso fabbricato, dovranno rispondere alle norme igieniche del regolamento edilizio ed essere costruiti secondo le norme vigenti in materia.

L'altezza delle costruzioni accessorie da adibire ad abitazioni per il personale non dovrà superare i m. 3,50, la loro superficie coperta sarà definita in base alla esigenza effettiva di custodia.

Sottozona E4 Verde privato.

In tali sottozone è vietata qualsiasi tipo di costruzione. Esse inoltre devono essere sistemate e mantenute a verde con l'impianto di un albero di alto fusto per ogni 50 mq. di area.

Zona F

Sottozona F1 Attrezzature pubbliche di interesse generale.

In tale zona possono sorgere soltanto le attrezzature previste dalla destinazione d'uso indicate nel P.R.G.. Sono tassativamente escluse le abitazioni tranne quelle per il personale di sorveglianza e di custodia delle attrezzature stesse.

Sottozona F2 Parchi pubblici urbani e territoriali.

Come zona E3.

Sottozona F3 Spazi riservati ad attività collettive ed aree per l'istruzione.

In tale sottozona possono sorgere soltanto le attrezzature previste dalla destinazione di P.R.G., e cioè: chiese, asili nido, scuole d'obbligo, mercati rionali, negozi di prima necessità; sono tassativamente escluse le abitazioni tranne quelle per il personale di sorveglianza e di custodia delle attrezzature stesse.

Sottozona F4 Attrezzature private anche di uso pubblico

Vedi tabella.

Sottozona F5 Attrezzature auto-portuali e assistenza industrie.
In tale sottozona è consentita la costruzione di attrezzature per il traffico veicolare merci, quali magazzini di deposito, officine per riparazione automezzi, edifici per assistenza ai mezzi viaggianti, uffici, agenzie, banche necessarie per il movimento delle merci, uffici di spedizione, attrezzature di ristoro per il personale.

Sottozona F6 Attrezzature portuali marittime.
In tale sottozona è consentita la costruzione di attrezzature in tutto simili a quelle della sottozona F1, ma al servizio dei mezzi di navigazione.

Sottozona F7 Zone direzionali rare per la sub area metropolitana
Vedi sottozona F1.

Sottozona F8 Impianti speciali.
In tale zona possono sorgere solo quegli impianti speciali indicati nel piano attraverso i simboli di destinazione d'uso.
Le caratteristiche degli edifici, le altezze esterne ed interne sono in relazione alle necessità dei singoli edifici.

Zona G

Sottozona G1 Attrezzature balneari.
In tale sottozona sono consentite costruzioni di attrezzature balneari. Gli edifici di tipo fisso anche se non in muratura dovranno essere a distanza non inferiore a m. 100 l'uno dall'altro e la lunghezza delle loro fronti parallele al mare non potrà superare i m. 20.

Il numero delle cabine, smontabili in legno o altri materiali leggeri non superiori ai 4 mq. di superficie non potrà essere superiore a m. 50. *

Sottozona G2 Attrezzature ricettive e di ristoro
La zona è destinata alla costruzione di alberghi, pensioni, motel, ristoranti, bar, night clubs. In tale zona è vietata la costruzione prima dell'approvazione dei piani particolareggiati.

Zona H

Sottozona H1 Ferrovie dello Stato
La sottozona è riservata alle attrezzature ferroviarie. Sono consentiti tutti gli edifici necessari all'esercizio ferroviario. Sono consentite abitazioni solo per il personale fisso delle stazioni ed il personale viaggiante.

* La considerazione di particolari esigenze di carattere estetico-funzionale di Siusiaco, sentite la Commissione Edilizia, fu autorizzare l'aumento delle lunghezze delle fronti degli edifici e del numero delle cabine, in misura comunque non superiore al 50% di quanto fissato nei comuni precedenti.
(Delibera di C.C. n. 166 del 28/12/74)

Sottozona H2 Sedi stradali.
E' vietata qualsiasi costruzione anche a carattere provvisorio, anche se trattasi di stazioni di servizio e impianti di carburante.

Vincoli o prescrizioni:

a) vincolo non edificandi

Nelle zone assoggettate a tale vincolo è vietata qualsiasi costruzione anche a carattere provvisorio.

Le superfici coperte da tale vincolo ~~non~~ concorrono nel conteggio della cubatura costruibile. *

b) demolizioni

Sono previste nel piano alcune particolari demolizioni. Esse dovranno in ogni caso essere attuate.

* Delibera di C.C. n. 110 del 8/7/77, fase prof. B punto 4

Deliberazione di Cons.Com.n.193 del 26/10/88 (CO.RE.CO. in data 8/12/88 nn.34863/37776) Delibera di Consiglio Regionale n.332 in data 14/11/1989.

"Nelle zone B,C,F1,F2,F3,F4,F6,F7, nel caso di costruzione di sale di spettacolo (cinema, teatro, auditorium) il limite massimo del 10% di cubatura non residenziale, può essere superato, e la cubatura non residenziale può essere realizzata fino al 100% della cubatura costruibile. Le strutture tecniche di tali sale di spettacolo, potranno eccedere l'altezza massima consentita.

E' altresì concesso non conteggiare, agli effetti del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona, una cubatura non inferiore all'80% e non superiore al 100% di quella ammessa, per la realizzazione di tali strutture (cinema, teatro, auditorium e servizi connessi) con un minimo di mq. 1000, escluso la zona B.

Per quanto riguarda la superficie coperta, per le zone B e C, le superfici destinate a tali attività non vengono conteggiate; per le zone F citate nel primo capoverso, l'indice di copertura è variato in generale ad 1/2."

E' opportuno precisare che la quantità minima di mq. 1000= per le altre zone di P.R.G., esclusa la B; deve essere naturalmente riferita, al lordo, alle superfici destinate a cinema, teatro e auditorium.-

In sede di rilascio di concessione si deve osservare il disposto del D.M. 2/4/68 n.1444, art.5, punto 2, con le modifiche di cui alla legge 24/3/89 n.122, art.2, punti 1 e 2.

E' fatto divieto di cambio di destinazione d'uso salvo una diversa disciplina in conformità e in osservanza delle norme vigenti ed eventuali modifiche in materia di standards urbanistici e zonizzazioni. La normativa suindicata si applica per un numero di interventi non superiore ad uno ogni 8000 abitanti. Per eventuali quote in eccedenza si potrà intervenire attraverso l'istituto della deroga.

Deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 17 luglio 1992
"NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI....."

Nelle zone B-C-F4-F5-F6-F7 é consentita la costruzione di edifici per alberghi con le seguenti disposizioni in deroga alle norme delle singole zone:

- altezza massima consentita doppia di quella della zona;
- distanza minima dai confini di proprietà e tra zone diverse di PRG, pari a 3/4 dell'altezza dell'edificio da costruire per edilizia alberghiera e comunque non inferiore ad 1/2 H della zona;

Nelle costruzioni di strutture alberghiere é consentita l'edificazione di:

- piscine coperte non conteggiando il 70% della relativa cubatura, purché abbiano la vasca di almeno 12 x 6 o di mq.72;
- sale per riunioni con impianti fissi (sale conferenze-auditorium) e palestre conteggiando il 50% della relativa cubatura.

Nella "Zona G" si prescinde dal lotto minimo per la cubatura alberghiera.

Nelle zone residenziali B e C é consentito variare l'indice di fabbricabilità fondiaria per destinazioni d'uso degli edifici ad edilizia alberghiera, indipendentemente dalle tipologie, rispettivamente:

per la zona B iff + 0,50 mc./mq.
per la zona C iff + 0,50 mc./mq.

per cui, per l'edilizia alberghiera varierà, altresì, il rapporto

di copertura:

- per la zona C1 da 1/4 mq/mq a 1/3 mq/mq
- per la zona C2 da 1/4 mq/mq a 1/3 mq/mq
- per la zona C3 da 1/6 mq/mq a 1/2 mq/mq
- per la zona C4 da 1/8 mq/mq a 1/3 mq/mq
- per la zona C5 da 1/10 mq/mq a 1/4 mq/mq

Tali variazioni sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

- per la zona C1 l'altezza massima realizzabile sarà di mt.7,50;
- per la zona C2 l'altezza massima realizzabile sarà di mt.7,50;
- in presenza di edifici progettati per altezze diverse,
ciascun edificio deve sorgere a distanza dal confine pari ad 1/2 della propria altezza;
- le aree da cedere per convenzione ai sensi dell'art.28 legge n.1150 del '42 e successive modificazioni ed integrazioni, verranno cedute in riferimento alla cubatura massima realizzabile ovvero 18 mq. ogni 80 mc.;
- l'edilizia alberghiera andrà individuata nei piani urbanistici attuativi ove previsto;
- sugli edifici destinati ad attività alberghiera andrà imposto il vincolo di destinazione specifico reso pubblico mediante trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura del concessionario e per un numero precisato di 25 anni.

AGRITURISMO

Per attività "agrituristiche" si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del c.c., singoli od associati; a da loro familiari di cui all'art.230-bis del c.c., attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme della legge del 5 dicembre 1985, n.730 sulla "Disciplina dell'Agriturismo", non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;

Sono considerati di propria produzione le bevande ed i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne. Possono essere utilizzati per tali attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Le leggi regionali disciplinano gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche.

Deliberazione di Consiglio Comunale
n. 27 del 17 luglio 1992

Nelle "zone agricole di PRG E1 ed E2" su aree non inferiori rispettivamente per la zona E1 a 10.000 mq. e per la zona E2 a 20.000 mq., sarà consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti (maneggi, campi da golf, etc.) con le stesse norme previste dallo strumento urbanistico vigente.

Per le suddette zone (E1 ed E2) sarà possibile l'accorpamento dei lotti per la determinazione del lotto minimo di edificabilità. Sarà, inoltre, consentito impiantare campeggi, bungalow mediante strutture prefabbricate e mobili.

In tali zone la realizzazione dei servizi comportante volume sarà consentita nella misura di 0,07 mc./mq.

La distanza delle costruzioni dai confini di proprietà e dai confini tra le diverse destinazioni di PRG sarà di ml.5,00 salvo che il confine sia costituito da strade comunali o vicinali, nel qual caso la distanza sarà portata a ml.10,00.

Per altri tipi di strade valgono le distanze di cui al D.M. 1/4/68 n.1404.

Le strade, comunque, non interrompono la continuità del lotto.

Le zone agricole con indici di fabbricabilità pari allo 0,03 mc./mq. potranno essere utilizzate per fini di edilizia turistica.

Per tutte le zone, per H si intende l'altezza massima consentita ~~in~~ ^{NELLA} zona. ~~INTERESSATA.~~ *

Per le zone D2 e D3, l'altezza massima può essere superata per i corpi che accolgono impianti particolari (nota n°) della tabella).

PER LE ZONE B-E1 e E2 PER H VA INTESA L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO PROGETTATO.

* IN PRESENZA DI EDIFICI PROGETTATI PER ALTEZZE DIVERSE, CIASCUN EDIFICIO DEVE SOGGERRE A DISTANZA DAL CONFINO PARI AD UN MEZZO DELLA PROPRIA ALTEZZA.

~~ET~~ ~~EST.~~

LA COSTRUZIONE DI STAZIONI DI SERVIZIO (IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI) E' CONSENTIBILE ANCHE IN ZONE SOGGETTE A "VINCOLO" NON MEDIFICANDI PURCHE' LO SPAZIO DI SOSTA PER LE AUTO IN ADIACENZA ALLE POMPES E EROGATORI SIA SUFFICIENTEMENTE AL DI FUORI DELLE SEDI STRADALI E GLI EROGATORI SIANO ARRETRATI DI ALMENO 10 m. RISPETTO ALLA SEDE STRADALE MEDIANA.

* Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lotti convenzionati con previsioni planovalumetriche.