

NORME URBANISTICHE

ART. 1 - CONTENUTO DEL P. DI F.

Il Piano di Fabbricazione definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Ortueri, fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO

Il P. di F. e' costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Allegato A calcolo degli standard
- 4) Planimetrie nelle scale:

1 : 25.000 per il territorio comunale di Ortueri
1 : 1.000 per l'area urbana di Ortueri

ART. 3 - OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P. di F. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani esecutivi di settore territoriale;
- 4) Piani particolareggiati;
- 5) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
- 6) Concessioni edilizie.

Il P. di F. si attua:

A) nel rispetto della legge urbanistica generale N.1150 del 17.8.42 e delle successive integrazioni e modifiche, nonche' delle leggi N.765 del 6.8.67 e N.1187 del 19.11.68, ampliate dal decreto interministeriale N.1404 del 1.4.68 e dal decreto Assessoriale E.L.F.U. N.2266/4 del 20.12.83 nonche' della legge N.10 del 28.1.77; delle L.R. 28.4.78 N.30 e L.R. 19.5.81 N.17 e della legge 28.2.95 N.47 riguardante le norme in materia di controllo dell'attivita' urbanistico-edilizia, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonche' della L.R. N.23 del 11.10.85.

Nell'ambito del P. di F. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonche' in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori

di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dalla Amministrazione Comunale.

Ai fini dell'applicazione del D.A.E.L.F.U. N.2266/U citato il Comune di [REDACTED]

ART. 4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI.

Tutti i proprietari di immobili (aree edificabili, edifici esistenti non abitabili, edifici abitati esistenti, edifici in corso di costruzione) inclusi nel P. di F. devono nel rispetto della legislazione vigente in materia, cedere al Comune le aree per la viabilità e per opere di urbanizzazione secondaria in base alle quote di pertinenza; devono inoltre corrispondere al Comune gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del [REDACTED] del 31.1.78.

I Proprietari di immobili che si trovano nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione devono corrispondere al Comune [REDACTED] aggiuntivo nella misura che verrà deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi dei valori [REDACTED] resi noti in applicazione della L. [REDACTED] e successivi aggiornamenti.

Per le concessioni edilizie che interessano le superfici edificabili si applicano inoltre le disposizioni degli Articoli 6,7,8,9 della legge 10 del 28.1.77. tali disposizioni si applicano [REDACTED] di destinazione e di volume degli [REDACTED] o [REDACTED] dopo il 30 luglio 1977.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del P. di F. è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

ART. 5 - COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del P. di F. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori [REDACTED] di approvazione del [REDACTED] piani particolareggiati di attuazione.

Il consorzio, costituito nei termini di legge, (vedi art.23 della legge 18.8.42 N.1150) predispone il piano quadro degli interventi le cui conclusioni nel rispetto del P. di F. devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia;

Il piano di consorzio volontario deve:

A) tener conto delle scelte di localizzazione consigliate nel P.

- di F.
- B) indicare l'azonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilita' prescritti per la zona;
 - C) [REDACTED] dell'area di intervento da [REDACTED] con questa [REDACTED];
 - D) definire i tracciati [REDACTED] idrico e fognario indicando rispettivamente [REDACTED];
 - E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprieta' comprese [REDACTED] e l'adesione della stessa;
 - F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
 - G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della [REDACTED] e della legge Regionale [REDACTED].

ART. 6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato. Ove non fosse richiesto il piano di consorzio la lottizzazione deve interessare una superficie senza soluzione di continuita' non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuita' al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zona con particolare riguardo agli indici di edificabilita' territoriale;
- B) Prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge. 10/77, nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria.
- C) inquadrarsi nelle previsioni del P. di F., senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
- D) essere autorizzate dal Comune previo nulla osta dell'Amministrazione Regionale.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) - relazione illustrativa - calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) - stralcio del P. di F. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) - planimetria: A) studio urbanistico
B) piano quotato ante e post sistemazione
C) piano catastale;
- 4) - norme di attuazione integrative a quelle del P. di F.;
- 5) - tipologie edilizie;
- 6) - progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventivo di spesa;
- 7) - fac simile di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del comitato di controllo degli enti locali.

ART. 7 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI.

1) Ambito d'intervento

E' un "territorio" nel quale l'attuazione del PF richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso puo' essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

2) Superficie territoriale

E' la superficie totale di un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa Comprende:

- la superficie fondiaria destinata agl'interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal PF o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono gia' di proprieta' pubblica o di

uso pubblico;

- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PF - di pertinenza degli edifici.

3) Superficie fondiaria

E' la porzione di superficie territoriale avente un azionamento omogeneo, riservata agl'interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PF e le aree di rispetto.

La superficie fondiaria comprende invece le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup), cioè le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde primario) e le aree di parcheggio di uso privato.

4) Superficie di urbanizzazione

Sup. Primaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari private;
- b) spazi di sosta e di parcheggio privati, anche se di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato privato o condominiale, anche se di uso pubblico.

Sup. - Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (centro civico; attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5) Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento puo' essere indicata graficamente dal PF o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa dev'essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gl'interventi di recupero.

6) Area edificabile

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entita' la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile puo' concernere anche piu' proprieta' (o lotti), quando costituiscano una "unita' d'intervento" e seguano quindi le stesse modalita' operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprieta' (o lotti) considerate detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di PF o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilita' e' stata eventualmente ceduta, a proprieta' o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprieta' considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilita' che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilita' puo' essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorche' "satura", purché l'If che viene a realizzarsi non superi del 30% quello consentito dal PF. Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno gia' utilizzato tutta l'edificabilita' consentita, cioe' il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o piu' edifici esistenti non puo' essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilita' (volume edilizio o

superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

7) Lotto minimo e Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso puo' risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure puo' essere definito parametricamente dalle presenti norme.

8) Superficie coperta X

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tetterie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso se la sporgenza non supera 1,20; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attivita' industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attivita' produttiva.

9) Rapporto di copertura

E' la porzione di area edificabile che puo' essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

10) Indice volumetrico

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc che si puo' costruire su un mq di area edificabile; a fini di verifica, e' il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso puo' essere:

- fondiario - I_f - definisce il volume edilizio costruibile sull'unita' di superficie fondiaria;

- territoriale - It - definisce il volume edilizio pertinente all'unita' di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

11) Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se piu' bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura piu' alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza

maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto. Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della CONC.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Nel caso di edificazione tra due strade a differente quota l'altezza massima dell'edificio e' individuata dalla verticale tra le rette parallele costituite dalla linea di campagna (quella che unisce i cigli interni delle due strade) e quella ad essa parallela ad una distanza di mt. 9.80 presa appunto sulla verticale. Inoltre ogni singolo corpo di fabbrica cosi' individuato (gradone) non deve essere inferiore a 4.00 metri di profondita'.

12) Attrezzature e servizi

Risultano il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilita' pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

13) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P. di F. una o piu' destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

14) Numero dei piani

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il semi-interrato, se abitabile.

15) Distacco fra gli edifici X

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, compresi entro m 1,20. I distacchi variano da zona a zona ma e' fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni.

16) Distacco dal confine di lotto X

E' la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto 10, e la linea di confine del lotto. E' variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma e' fissato un minimo assoluto.

17) Accessori X

Sono locali per lo piu' ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori e' conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilita' fondiario attribuito al lotto.

18) Lunghezza massima dei prospetti

E' la piu' lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Cortili chiusi X

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra e' superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20.13.83.
- b) patio. Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a piu' piani, con normali minime non inferiori a m.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.7;
- c) cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra e' uguale a m.8 e la cui superficie e' maggiore o uguale a 1/6 di quella delle

pareti che la circondano;

d) chiostrina. Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

20) Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

21) Larghezza stradale

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

22) Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltre che gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

23) Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.

24) Arretramento

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.

ART. 8 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale puo' esercitare la deroga sulle norme del P. di F. e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge N.1357 del 21.12.1955.

La deroga puo' estendersi all'indice di fabbricabilita' soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico e N.O. dell'Assessorato all'Urbanistica.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;
- autorimesse pubbliche e private;

Ove si ravvisi l'opportunita', al fine di realizzare una equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella citta' possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalita' dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti. (vedi legge 11.6.71 N.426).

ART. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il P. di F. suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D. Ass. Enti Locali, Finanze, urbanistica N.2266/U del 20.12.83.

1) Zona A - Centro Antico di particolare pregio ambientale.

E' la parte del territorio che riveste un carattere storico, artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree adiacenti e circostanti che possono considerarsi parte integrante della stessa.

2) Zona B - Completamento residenziale.

E' la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nelle quali il processo di urbanizzazione ne rappresenta uno stato di fatto.

3) Zona C - Espansione residenziale.

E' la parte del territorio per i nuovi insediamenti edificatori in cui le urbanizzazioni sono ancora da avviare.

4) Zona D - Industriali, artigianali e commerciali.

E' la parte del territorio destinata ad insediamenti esistenti e nuovi di natura industriale, artigianale e commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

5) Zona E - Agricola.

E' la parte del territorio destinato ad usi agricoli e pastorali, ad impianti ed attrezzature comuni con il settore primario.

6) Zona G - Servizi generali.

E' la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanita', lo sport e le attivita' ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

7) Zona H - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettivita', quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali. La zona e' suddivisa in H1, H2 e H3.

8) Zona S - Spazi Pubblici.

Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attivita' collettive, a verde pubblico e attrezzato a parcheggi. Si suddividono in S1, S2, S3, S4.

ART.11 - ZONA A - [REDACTED]

Il P. di F. definisce il perimetro delle zone antiche nell'ambito delle quali gli interventi di ristrutturazione devono essere attuati nella salvaguardia del patrimonio storico artistico ed ambientale.

Tutte le aree interne al perimetro di zona sono pertanto soggette allo studio di Piani Particolareggiati o di recupero, al fine di definire e regolamentare le operazioni necessarie per promuovere la loro ristrutturazione, mantenendo le funzioni residenziali e terziarie attuali.

In attesa dei Piani Particolareggiati o dei Piani di recupero possono essere autorizzati:

- interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- interventi di manutenzione straordinaria: quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e ~~non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~
- interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per i miglioramenti di carattere igienico-sanitario di cui sopra è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa regionale vigente (D.A.E.L. 4 N.2266/U del 20.12.1983) purché nel rispetto del Codice Civile.

ART.12 - ZONA B - COMPLETAMENTO

Il P.di F. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente individua le aree di completamento B.

Per gli interventi nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A si rende obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica e/o grafica sull'esistente e sulla situazione al contorno, intesa come ambiente in cui si inserisce l'edificio e/o il lotto interessato, al fine di definire meglio le caratteristiche dell'intervento proposto.

Le norme che si prescrivono risultano le seguenti:

1.1 - La densita' fondiaria massima per gli interventi edilizi e' di 3 mc/mq.

All'interno di dette zone e' possibile proporre piani di ristrutturazione edilizia e/o fondiaria di iniziativa privata purché la sistemazione planimetrica riguardi un intero isolato o parte di esso avente superficie non inferiore ai 5.000 mq.

La densita' fondiaria potra' arrivare fino a 5 mc/mq purché il piano preveda l'individuazione degli standards per servizi nella misura di 12 mq/AB (prevista dalla normativa vigente), per la quota in piu' di abitanti insediabili rispetto a quelli previsti nel presente articolo.

1.2 - Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su altri allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre.

In caso di sopraelevazione, questa dovra' rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.

1.3 - Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 4 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale puo' imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio sul lotto. Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la

distanza di mt.8.00.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano gia' definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondita' per una lunghezza inferiore ai 20 mt. nel caso di impossibilita' di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecni-

ca inaccettabile, il Comune puo' consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

E' altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

- 1.4 - [redacted] delle trasformazioni o [redacted] non puo' superare l'altezza degli edifici circostanti ne il valore di [redacted] calcolato come da art. 7. L'altezza minima non potra' essere inferiore a [redacted]. Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A le altezze non devono superare quelle degli edifici della zona A e comunque devono essere compatibili con esse.
- 1.5 - Sono ammessi cortili chiusi (lolle) purché di lato minimo non inferiore ai 4 mt. al netto di sporgenza per porticati e simili.
- 1.6 - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq.1,00 ogni 20 mc. 10

ART. 13 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI PER LE ZONE A E PER LE ZONE B CONTIGUE O IN DIRETTA VISUALE CON LE ZONE A.

Le seguenti prescrizioni progettuali relative ad elementi ed organismi costruttivi sono dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente, soggetto al D. Ass. E.L.F.U. [redacted] del 20.12.1983, alle nuove funzioni residenziali, artigianali ecc. in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando inoltre il ricupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno che costituisce un obiettivo significativo del programma per il ricupero del centro antico e delle zone circostanti.

Si tratta di elementi costruttivi che richiedono maggior rilievo nella rappresentazione progettuale sulla base dei seguenti riferimenti normativi.

- 1) Murature, zoccoli, mostre, cornici: si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonche' il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.
- 2) Tetti, parapetti in attico, gronde: si prescrivono a falde ricoperte di tegole (coppi), i parapetti in attico da realizzarsi in muratura intonacata come la facciata dell'edificio. Eventuali protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro. I pluviali di sezione tonda possono essere di lamiera zincata verniciata.

- 3) Porte e finestre: si prescrive l'uso costante del legno tinteggiato, anche per le eventuali autorimesse nonché per le persiane di oscuramento. E' possibile utilizzare per i cancelli il ferro lavorato purché sia presentato il particolare costruttivo.
- 4) Recinzioni: in muratura piena intonacata o in pietra naturale per un'altezza non superiore a 1,80 metri o valutabile secondo il disegno complessivo dei fronti.
- 5) Portali, architravi, archivolti, elementi in pietra in genere: si prescrive il loro mantenimento o il ripristino nelle forme e nei materiali originari.
- 6) Colori: sono consentite colorazioni anche a forti tinte purché estese all'intero edificio come da campionature depositate c/o l'ufficio tecnico.
- 7) Insegne, pubblicità, luci: si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

ART. 14 - NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE IN ZONA A E NELLE ZONE CONTIGUE O IN DIRETTO RAPPORTO VISUALE CON LA ZONA A.

Nei casi in cui esistono o siano consentiti negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;
- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipo logico originario;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane e' in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso in N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.

Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinino pregiudizio per la circolazione.

ART.15 - ZONA C DI ESPANSIONE.

Il P. di F. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unita' funzionali integrate da dotare, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.

L'edificazione nell'ambito delle unita' residenziali deve essere condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che comprendono tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento delle sottozone rappresentate negli elaborati grafici e/o definito dalle norme tecniche di attuazione di ogni singola sottozona e comunque non inferiore a un ettaro.

L'indice territoriale massimo risulta pari a 1 mc/mq.

Valgono le seguenti norme:

- le tipologie edilizie sono libere nel rispetto degli standards urbanistici salvo la prescrizione dell'uso di tetti a falde inclinate.
- l'altezza max non potra' superare i 10,50 mt. e quella minima i 3,60 mt. nel caso di edificio su pilotis e' consentita una maggiore altezza di 2,50 mt.
- i metricubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del 1 comma dell'art.4 del D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20.12.1983
- la superficie minima del lotto e' di 300 mq.
- la superficie edificabile deve essere pari al 65%
la superficie per verde pubblico pari al 10%
la superficie per servizi pubblici pari al 10%
la superficie per viabilita' e sosta pari al 15%
- il numero dei piani massimo e' di 3.
- la distanza minima tra edifici antistanti e' pari all'altezza del fabbricato piu' alto e non inferiori agli 8.00 mt.
la distanza minima dai confini nelle soluzioni in assettamento e' di 4.00 mt.

ART. 16 - PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P. di F. nella zona C e' articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare, e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di prioritari' degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilita' delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indichera' la gradualita' dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione. (Art.13 della L. N.10 del 28.1.1977 e L.R. N.30/1978).
Valgono per il resto le norme dell'art.6 relative alle lottizzazioni.

ART.17 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Il P. di F. definisce le zone oggetto di interventi di insediamenti produttivi con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale.
In tali zone ogni intervento edificatorio e' subordinato, salvo prescrizione diversa per ogni singola sottozona, alla presentazione od approvazione di un Piano di Lottizzazione e/o Piano Particolareggiato da definirsi secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale.
I piani di intervento potranno interessare l'intera zona o una parte di essa, significativa dal punto di vista dell'organizzazione urbanistica, e non inferiore a 10.000 mq. senza presentazione di una zonizzazione di massima.

LA ZONA D1

In tale sottozona sono consentiti interventi per insediamenti artigianali e di piccola e media industria di deposito e ingrosso, mediante formazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e/o di un Piano Particolareggiato che puo' assumere tutto o in parte la forma di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della L. 22.10.1977 N.865.

Sono le seguenti norme specifiche:

Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovra' superare il valore di 0,50.

Il coefficiente di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e area del lotto non dovra' superare il valore di 0,60.

Le fabbricati dovranno sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt.6,00 e quelli dal limite lungo le strade a mt.12,00.

Le aree dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie

interessata dall'intervento.

- 5) Le strade comunali, provinciali e statali non possono essere assunte come accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto attraverso apposite strade di servizio, di larghezza non inferiore a mt.12,00, da inquadrarsi attraverso il predetto Piano Particolareggiato.
- 6) E' vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia e comunque non superiori ai 150 mq. lordi di calpestio.
- 7) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi anche pesanti, che sono interessati alle attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.
Tali aree non dovranno essere inferiori al 20% dell'intero lotto.

SOTTOZONA D2

In tale sottozona l'edificazione può essere assentita mediante concessione diretta purché si configuri in un intervento singolo che interessi tutta l'area in oggetto individuata in cartografia. In questo caso, si deve trattare di aree intercluse tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati, l'accesso al lotto può avvenire anche tramite strade statali, provinciali o comunali.

Valgono le seguenti norme specifiche:

- 1) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40.
- 2) L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il valore di 0,50.
- 3) I fabbricati dovranno sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt.6,00 e quelli dal confine lungo le strade a mt.12,00.
- 4) Dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento con la prescrizione che siano localizzate lungo il confine sulla strada che dà l'accesso.
- 5) L'altezza massima non deve superare quelle esistenti e la tipologia dei manufatti deve inserirsi armonicamente nel contesto urbano prevedendo possibilmente la copertura con tetti a falde inclinate e rivestimenti in materiali tradizionali.

- 6) E' vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia e comunque non superiori ai 150 mq. lordi di calpestio.
- 7) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi anche pesanti, che sono interessati alle attivita' di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.
Tali aree non dovranno essere inferiori al 20% dell'intero lotto.

ART.18 - ZONE E - AGRICOLE

L'indice fondiario massimo e' stabilito in:

A) 0,03 mc/mq per le residenze;

B) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attivita' agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

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

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

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto B) potra' essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500.

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

La realizzazione dei punti di ristoro e' ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unita' o con numero di capi bovini superiore alle 100 unita' (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento e' subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita

la Commissione Urbanistica Regionale che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni dal filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a mt. 15,00 mentre i distacchi dai confini devono essere non inferiori a mt. 8,00, fermo restando il diritto di costruzione in aderenza.

Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1.4.68.

ART.19 - G - SERVIZI GENERALI

La zona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore, musei, parchi comunali, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, punti di ristoro e ricettivi, mercati, impianti tecnologici e simili.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio. L'attuazione avviene tramite P.P. di iniziativa comunale o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata. Valgono le seguenti norme:

- l'indice di densità fondiaria è pari a 3 mc/mq
- il rapporto fra area coperta e area del lotto non superiore al valore di 0,50
- gli edifici dovranno risultare in arretramento di almeno 8,00 mt, salvo il rispetto di particolari norme di legge specifiche per il tipo di attività da insediare
- l'altezza massima dei locali accessori alle attività svolte (uffici, servizi, etc.) non potrà superare i mt. 7,50 e quella minima i 3,60 mt.
- le aree di parcheggio dovranno essere adeguate alla destinazione degli immobili e non minori di 1 mq. ogni 20 mc. In ogni caso per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico ad uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi per parcheggi
- le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultino necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'Art.8 delle presenti norme.

ART.20 - ZONE H - SALVAGUARDIA

Il P. di F. definisce l'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio paesaggistico, culturale e di interesse collettivo quali: fascia cimiteriale, stradale e attorno agli agglomerati urbani.

A) SOTTOZONA H1 Salvaguardia paesaggistica, culturale ed ambientale.

Nella zona H1 possono individuarsi delle aree per parchi urbani, comprensoriali e per interventi di forestazione e rimboschimento. Per tali interventi di modificazione dello stato dei luoghi, deve essere previsto un piano particolareggiato da predisporre in accordo con gli organi compartimentali delle Foreste e competenti per legge.

In assenza di tali piani sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti ed opere pubbliche esistenti.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilita' di deroga, ai sensi dell'art.16 della legge 6.8.67 N.765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

B) SOTTOZONA H2 Fascia di rispetto stradale.

Il P. di F. prescrive la continuita' del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio. Nelle fasce, la cui profondita' risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1.4.68 e' vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione.

C) SOTTOZONA H3 - Cimiteriale.

Il P. di F. definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolate.

In essa e' consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.).

Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

ART.21 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attivita' collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 12 mq/AB cosi' come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantita' complessiva va ripartita in:

- sottozona S1 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo nella misura di 4 mq/AB
- sottozona S2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2,00 mq/AB
- sottozona S3 per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 5 mq/AB
- sottozona S4 per i parcheggi nella misura di 1 mq/AB.

In considerazione della specifica destinazione d'uso della sottozona, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilita'. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilita' fondiario, si applica:

- per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,03 mc/mq.

In casi di comprovata utilita' sociale sono consentiti interventi diretti per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti) purché facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalita' di gestione
- B) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area
- C) la viabilita' di accesso ad ampie aree di sosta pubblica
- D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max. di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso P.F. l'indice di edificabilita' territoriale e' incrementabile fino a 0,05 mc/mq.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale puo' adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.8 delle presenti norme.

ART.22 - STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI E FILI FISSI

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il comune può prevedere nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di m 12, di m 10 e m 8.

Nelle zone residenziali di nuova definizione si prescrivono sezioni minime di m 12 per la viabilità principale e di m 9 per la viabilità secondaria.

Nelle zone industriali si prescrivono sezioni minime di m 12.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di m 4.

Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P. di F. devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tenere conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, o in caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia può imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento o in arretramento rispetto a fili fissi previsti dal Piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito.