



I N D I C E

CENTRO URBANO

TITOLO I	- <u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag. 1
Cape I	- GENERALITA'	" 1
TITOLO II	- <u>ATTUAZIONE DEL PIANO</u>	" 1
Cape I	- ATTUAZIONE DEL PIANO	" 1
TITOLO III	- <u>ZONIZZAZIONE</u>	" 3
Cape I	- ZONIZZAZIONE	" 3
Cape II	- ZONE RESIDENZIALI	" 3
Cape III	- ZONE PRODUTTIVE	" 13
Cape IV	- ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	" 19
Cape V	- ZONE A VINCOLO SPECIALE	" 21

MARINA DI RACALE

Cape IIA	- ZONE RESIDENZIALI	" 23
Cape IIIA	- ZONE PRODUTTIVE	" 29
Cape IV A	- ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	" 29
Cape V A	- ZONE A VINCOLO SPECIALE	" 31

oooooooooooooooooooo

REGIONE LIGURIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - GENERALITÀ

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I - ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO III - CONFESSIONE

Capo I - CONFESSIONE

Capo II - ZONE RESIDENZIALI

Capo III - ZONE PRODUTTIVE

Capo IV - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE

Capo V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Capo VI - ZONE RESIDENZIALI

Capo VII - ZONE PRODUTTIVE

REGIONE LIGURIA



1 - Modalità di attuazione del piano

2 - In detto articolo si precisa che per intervento urbanistico preventivo deve intendersi la strumentazione urbanistica attuativa prevista dalle leggi statali e regionali vigenti (lottizzazioni convenzionate di iniziativa pubblica e/o privata, piani particolareggiati etc.).

3 - Art. 4 - Intervento urbanistico preventivo

4 - Vale quanto precisato al punto 3) della presente relazione.

.....

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo I - GENERALITA'

##### Art. I - APPLICAZIONE DEL PIANO

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n. 765, della legge 22.10.1971 n. 865, modificata ed integrata con legge 28.1.1977 n. 10, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

##### Art. 2 - NORME GENERALI

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.d.F., in mancanza di strumenti urbanistici di attuazione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Capo I - ATTUAZIONE DEL PIANO

##### Art. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.d.F. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo (Studio Particolareggiato, Piano Quadro, Lottizzazione Convenzionata e Piano Particolareggiato) è richiesto nelle seguenti zone: zone residenziali di completamente B2, B3 e B5; zone residenziali di nuova espansione; zone industriali D1 e D2.

In tutte le altre zone il P.d.F. si attua mediante l'intervento edilizio diretto con singola concessione a edificare.

##### Art. 4 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettagli, consistente in un Piano Particolareggiato di esecuzione e Piano Quadro secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica ovvero, in Piani di Lottizzazione convenzionata (aventi valore e contenute tecniche di Piani Particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.d.F.

- zona A1 (Centro Antico);
- zona A2;
- zona B1, B2 e B3 di completamento;
- zona C1 (167), ~~C3~~ di espansione e C2 di espansione di cui una parte a 167;

Art. 11 - ZONA A1 ( CENTRO ANTICO )

Sono definite come zone A, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono caratteristiche storiche, artistiche e di particolare pregio ambientale e da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona A1 è quella del centro più antico dell'abitato.

In tali zone si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico e ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei casi ritenuti indispensabili per motivi statici e a quelle di determinate parti del complesso prive di valori storici, artistici ed ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico-ambientale del quartiere.

Sono consentite ed incoraggiate le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati con ricomposizioni particellari intese a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni consentite, le densità fondiaria (indice di fabbricabilità fondiaria) non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore artistico-storico.

Per le eventuali ricostruzioni la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentita superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni e ricostruzioni e sopraelevazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-ambientale.

Comunque, deve uniformarsi alle altezze medie esistenti e mai superare i due piani fuori terra.

Le zone A e B sono destinate a edilizia residenziale ...

Le zone C e D sono destinate a edilizia residenziale ...

Le zone E e F sono destinate a edilizia residenziale ...

Le zone G e H sono destinate a edilizia residenziale ...

Le zone I e L sono destinate a edilizia residenziale ...



Detto articolo si sopprime per quanto innanzi precisato al punto 01.

#### Art. 5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.d.F., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione. I Piani di Lottizzazione sono inoltre regolati oltre che dalla Legge istitutiva 17.8.1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6.8.1967 n. 765, anche dalla Legge 29.9.1964 n. 847 e dalla Legge 19.11.1968 n. 1187, dalla Legge 28.1.1977 n. 10, nonché dal decreto 1.9.1967 n. 5839 e dal decreto ministeriale 2.4.1968.

I medi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno definiti da apposita convenzione.

#### Art. 6 - PIANI DI ZONA

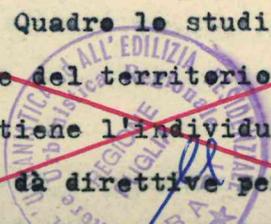
Il Comune ha la facoltà di applicare le "disposizioni per favorire la acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" su ~~certi~~ ambiti del proprio territorio al fine di acquisire le relative aree ad un prezzo non gravate dal plusvalore urbanizzativo e di destinazione d'uso, in modo da renderle utilizzabili da parte della maggioranza dei cittadini bisognosi di nuovi alloggi, che altrimenti ne verrebbero esclusi. Il P.d.F. di Racale indica gli ambiti insediativi che prioritamente saranno interessati dal P.d.Z.

Essendo il P.d.Z. assimilabile al Piano Particolareggiato, e vigendo l'obbligo della sua attuazione in un periodo di tempo determinato, il Comune dispone di uno strumento efficace sia di calmiera sul mercato delle aree sia di attuazione nel tempo del disegno generale di Piano.

I piani di zona oltre alla legge istitutiva del 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare la legge 21.7.1965 n. 904, e soprattutto la legge 22.10.1971 n. 865, conosciuta come "Legge sulla casa", sono regolati da: Legge 4.11.1963 n. 1460; Legge 29.9.1964 n. 847; Legge 29.3.1964 n. 217; Legge 1.11.1965 n. 1179; Legge 23.3.1968 n. 422 e Legge 28.1.1977

#### Art. 7 - PIANI QUADRO

S'intende per Piano Quadro lo studio planivolumetrico particolareggiato di aree più o meno estese del territorio comunale, con dimensioni urbanistiche valide, il quale contiene l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione da direttive per gli interventi edilizi, viene adottate dal Consiglio Comunale ed approvate dall'Ente Regione con la procedura



~~dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n.765.~~

**Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli seguenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

**TITOLO III**

**ZONIZZAZIONE**

**Capo I - ZONIZZAZIONE**

**Art. 9 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle allegato planimetrie della variante al P.d.P., secondo la seguente classificazione:

- 1) zone residenziali:
  - zone storiche A;
  - zone di completamento B;
  - zone di espansione C;
- 2) zone produttive:
  - zone artigianali e industriali D;
  - zone di uso agricolo E;
- 3) zone di uso pubblico e di interesse generale F;
- 4) zone a vincolo speciale.

**CENTRO URBANO**

**Capo II - ZONE RESIDENZIALI**

**Art. 10 - ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle abitazioni ed ai servizi connessi.

Da tali zone sono esclusi: depositi e magazzini di merce all'ingresso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore ed odore molesto; macelli, stalle, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le zone residenziali si dividono in:

Per le operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni (e sole per queste operazioni) le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Potranno essere consentite demolizioni di immobili non seguite da ricostruzioni per conferire condizioni più adeguate di illuminazione ed aree ai vani limitrofi e per risanamenti igienici non meglio definiti, e comunque per valorizzare singolari situazioni urbanistiche e mettere in luce edifici di particolare interesse, sempre che non ricorrano impedimenti circa il valore storico ed architettonico dei manufatti interessati dalla demolizione.

Nell'operare in tale zona storica particolare attenzione dovrà essere posta al mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifiniture degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra, coperture in lastre calcaree, ecc.)

E' fatto divieto di usare marmi lucidi, ceramiche e rivestimenti in grès ed in cotto per qualsiasi opera di finitura esterna. Nel rinnovo della tinteggiatura esterna degli edifici gli unici colori ammessi sono di massima il bianco calce ed il colore della pietra leccese.

Le aree libere vanno decorosamente sistemate a verde.

Tutte ciò che costituisca e completi la decorazione architettonica degli edifici, all'esterno di essi e in cortili interni, come colonne, archi, portali, architravi, stipiti e davanzali decorativi, mensole scolpite, cornici, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, lapidi, stemmi, balaustrate, ringhiere, lanterne, sculture, scritte murali e simili, non potrà essere asportata, spostata, modificata, o occultata senza preventiva autorizzazione del Comune e consenso della Soprintendenza ai Monumenti.

E' vietato alterare ingressi ed aperture senza il preventivo consenso della Soprintendenza ai Monumenti.

Tutte le opere consentite in tale zona dovranno avere il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti, prima di poter essere definitivamente approvate dalla Commissione Edilizia e di poter ottenere la concessione relativa.

Art. 12 - ZONA A2

La zona A2, segnata nell'allegata planimetria 1:5.000 del P.d.F., è quella parte dell'abitato avente alcune caratteristiche ambientali da salvaguardare a completamente del Centro Antico.

Stante il principio di mantenere l'attuale generale assetto architettonico ed ambientale, l'attività edilizia sarà soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo degli edifici, limitando gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova edificazione sulle aree libere a quei casi ritenuti indispensabili per motivi statici ed igienici e a quelli di determinati edifici privi di valore storico ed ambientale per i quali l'intervento non risulti dannoso all'intero assetto urbanistico ed ambientale.

Sono consentite ed incoraggiate le operazioni di risanamento conservativo, di consolidamento statico e di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati purchè intesa a migliorare le condizioni di abitabilità e l'aspetto architettonico degli stessi.

A tale scopo le norme da applicarsi sono state distinte in diverse categorie corrispondenti a diversi tipi di interventi:

- 1) - opere di risanamento conservativo, di consolidamento statico e di bonifica igienica e distributiva all'interno degli edifici:
  - la densità edilizia fondiaria (If.) non deve superare quella preesistente, computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico ed ambientale;
  - non è consentite superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte in epoca recente;
  - le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico e ambientale.
- 2) - Opere di demolizione e ricostruzioni:
  - dovranno essere conservati gli allineamenti stradali, le altezze e le densità edilizie preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture aggiunte in epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Potranno essere consentite demolizioni di immobili non seguite da ricostruzioni per conferire condizioni più adeguate di illuminazione ed areazio

ne ai vani limitrofi e per risanamenti igienici non meglio definiti, e comunque per valorizzare singolari situazioni urbanistiche e mettere in luce edifici di particolare interesse, sempre che non ricorrano impedimenti circa il valore storico ed ambientale dei manufatti interessati da demolizione e purchè tali aree vengano decorosamente sistemate a verde.

3) - opere di ampliamento:

- sono consentite soltanto nei casi di bonifica igienica e distributiva degli edifici;
- i volumi edificabili non possono in tutti i casi superare il 20% del volume totale preesistente all'intervento;
- l'altezza non dovrà in tutti i casi superare l'altezza preesistente dell'edificio computate senza tenere conto di sovrastrutture di epoca recente;
- gli incrementi di volume sono consentiti soltanto se non alterano le distanze attualmente esistenti tra le pareti finestrate che comunque non devono mai essere inferiori a mt. 3,00.

4) - Nuove costruzioni su aree libere che abbiano almeno un fronte sulla strada:

- la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 3 mc/mq;
- l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici adiacenti per tutto il fronte appartenente a quel comparto;
- distanza tra edifici: laddove non si costruisca in comunione di muro e in aderenza, è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti antistanti entrambe finestrate e comunque ne rispetto di mt. 5 dai confini;
- al fine di mantenere gli spazi interni esistenti, la profondità del fabbricato, misurata a partire dal fronte sulla strada nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, non dovrà essere superiore a mt. 12,00.

Nell'operare in tale zona particolare cura dovrà essere posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra, ecc.).

Art. 13 - ZONE B DI COMPLETAMENTO

Sono definite zone B, ai sensi del D.L. 2.4.1968 n.1444, quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superf

cie fendiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

La variante al P.d.F. ha mantenute inalterate l'individuazione delle zone B di completamente fatta dal vigente P.d.F., operando però, nel frattempo, una diversa classificazione delle stesse in rapporto ai diversi indici e parametri assunti e razionalizzandone l'assetto generale anche in funzione dei nuovi spazi destinati agli insediamenti residenziali ed alle attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi ai sensi del D.I. 2.4. 1968 n.1444.

Sono state individuate tre zone B di completamente, contrassegnate da indici diversi, aventi caratteristiche diverse sia riguardo al loro attuale assetto urbanistico più o meno consolidate, sia riguardo alle modalità di aggregazione dei lotti ed alla struttura delle isole insediative nel contesto urbano, sia infine alla localizzazione (più o meno distanti dal centro).

Applicando le indicazioni contenute nella circolare dell'Assessorato all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici n. 344 del 4.5.1972, il tessuto urbano della zona B1, potendosi considerare definite in ogni sua parte, costituisce di fatto sotto l'aspetto viario un piano particelareggiato per la viabilità.

Pertanto in essa l'attività edilizia non è subordinata alla redazione di uno Studio Particelareggiato e di un Piano Quadro.

#### Art. 14 - ZONE B1 DI COMPLETAMENTO

Nelle zone B1 di completamente l'attività costruttiva potrà essere autorizzata mediante singole concessioni edilizie.

In tali zone, quasi totalmente edificate, sono consentite:

- 1) le opere di consolidamento statico e di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- 2) la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei rispetti degli allineamenti stradali esistenti, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e nuove costruzioni su lotti liberi interposti.

Si definisce come lotto libero interposto un lotto catastale che all'aggiudicazione del P.d.F., risulti inferiore a 600 mq. con un fronte su strada non superiore a ml.15,00.

Nel caso degli interventi di cui al punto 2) vanno rispettati i seguenti parametri:

If. - Indice di fabbricabilità fendiaria: 5 mc/mq.

H - Altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici preesistenti



e circostanti ed in tutti i casi non può essere superiore a ml.8,50 corrispondenti a 2 piani abitabili;

Re- Rapporto massimo di copertura: 60% della superficie del lotto;

Df- Distanza tra fabbricati: tale da rispettare il rapporto 1:1 tra altezza degli edifici e distanza tra fabbricati in presenza di pareti antistanti entrambe finestrate e comunque mai inferiori a ml.8,50.

Nel caso di pareti di edifici antistanti in una sola delle quali siano aperte finestre la distanza minima da osservare non può essere inferiore a ml.4,25.

Dc- Distanza dai confini: laddove non si costruisca in comunione di muro e in aderenza la distanza dai confini non può mai essere inferiore a ml.4,25.

In tutti i casi si dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti.

Spazi interni: vigono le disposizioni particolari contenute nel Regolamento Edilizio agli artt. 24 e 58.

Per le operazioni di demolizione e ricostruzione e per le eventuali nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq/ 20 mc. di costruzione. Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

#### Art. 15 - ZONE B2 DI COMPLETAMENTO

Nelle zone B2 l'attività costruttiva potrà essere autorizzata e mediante singole concessioni edilizie e mediante la redazione di Piani Quadro.

Sono stati classificati due possibili modi di intervento:

- 1) Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere.

Sono definite come zone prevalentemente libere quelle parti del centro urbano in cui le particelle catastali risultino, all'adozione del P.d.F., uguali e superiori a 600 mq. e siano interessate da costruzioni la cui superficie coperta risulti inferiore al 12% della superficie fondiaria.

- 2) Sopraelevazioni, ampliamenti e nuove costruzioni su lotti liberi interposti.

Per entrambi gli interventi 1) e 2) vanno rispettati i seguenti parametri:

If. - Indice di fabbricabilità fondiaria:

- 2,5mc/mq nel caso di interventi che riguardano singoli immobili;
- 4 mc/mq nel caso di attuazione del P.d.F. con Piano Quadro.

H - Altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici preesistenti



Con riferimento alle distanze tra fabbricati e dai confini, vale quanto prescritto al punto C4 (art.14 zona B1 di completamento) della presente relazione.

6) Art.16 - Zona B3 di completamento



In detto articolo il 1° comma viene così modificato:  
"In tali zone il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla redazione di idonei strumenti urbanistici previsti dalle leggi vigenti nazionali e regionali, estesi ad idonei settori di intervento al fine di ristrutturare e riqualificare l'ambiente esistente".  
Con riferimento alle distanze tra fabbricati e dai confini, vale quanto prescritto al punto C4 della presente relazione.

e circostanti ed in tutti i casi non può essere superiore a ml. 7,50.

Rc - Rapporte massime di copertura:

- 50% nel caso di intervento diretto con singola concessione edilizia;
- 60% nel caso di attuazione del P.d.F. con Piano Quadro.

Df - Distanza tra i fabbricati: tale da rispettare il rapporto 1:1 tra altezze degli edifici e distanza tra fabbricati in presenza di pareti antistanti entrambe finestrate e comunque mai inferiore a ml. 7,50.

Nel caso di pareti di edificio antistanti in una sola delle quali siano aperte finestre la distanza minima da osservare non può essere inferiore a ml. 3,75.

Dc - Distanza dai confini: laddove non si costruisca in comunione di muro e in aderenza la distanza dai confini non può essere mai inferiore a ml. 3,75.

Vanno rispettati in tutti i casi gli allineamenti stradali esistenti.

Per ottenere il rilascio della concessione edilizia le aree comprese nelle zone B2 dovranno essere dotate di opere di urbanizzazione primaria.

#### Art. 16 - ZONE B3 DI COMPLETAMENTO

In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla redazione di Studi Particolareggiati e Piani Quadro estesi ad idonei settori di intervento al fine di ristrutturare e riqualificare l'ambiente esistente.

In tali zone sono stati individuati due possibili modi d'intervento:

- 1) Nuove costruzioni in lotti liberi interposti;
- 2) Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere.

Per entrambe le categorie d'intervento valgono le stesse definizioni date agli artt. 14 e 15 circa i "lotti liberi interposti" e le "zone prevalentemente libere" e vanno rispettati i seguenti parametri:

If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq

H. - Altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti ed in tutti i casi non superiore a ml. 7,50.

Rc. - Rapporte massime di copertura: 50% della superficie del lotto.

Df. - Distanza tra i fabbricati: valgono le stesse disposizioni contenute nell'art. 15 delle presenti norme.

Dc. - Distanza dai confini: valgono le stesse disposizioni contenute nell'articolo 15 delle presenti norme.

#### Art. 17 - ZONE C DI ESPANSIONE

Sono definite come zone C, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 2/4/1968 n.1444, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino

ne inedificate e nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia inferiore a 1,5 mc/mq.

Da tali zone sono esclusi i grandi magazzini di merce all'ingresso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produce rumore e odore moleste, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono invece ammessi:

- a) abitazioni;
- b) studi professionali e commerciali;
- c) autorimesse al servizio delle unità edilizie;
- d) magazzini e piccoli laboratori artigiani;
- e) stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a tre volte la superficie utile dell'officina e purchè non producano rumore e arrechino pregiudizio all'igiene e alla tranquillità dei cittadini.

Le destinazioni di cui al punto d) si intendono limitate ai primi piani abitabili (piani terra).

Fanno parte delle zone residenziali di nuova espansione le aree per i servizi secnde le quantità stabilite con la legge n. 765 ed il successive D.I. 2.4.1968 n.1444; queste aree verranno reperite e specificate negli strumenti urbanistici di attuazione.

Il Comune, quando lo riterrà opportuno, può redigere dei Piani Quadro interessanti l'intera zona di espansione e parti di essa stabiliti tenendo conto dei comparti edificatori di intervento definiti dalla variante nell'alleghata planimetria in scala 1: 5.000. Nei Piani Quadro verranno definiti i caratteri, criteri e le ubicazioni dei servizi, nonché eventuali indicazioni planivolumetriche dell'espansione.

Ove il Comune non proceda all'esecuzione dei Piano Quadro, i privati procedono con Piani di Lottizzazione convenzionata previa autorizzazione da parte del Comune, estesi ad uno o più comparti edificatori.

L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione e dei Piani Quadro, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare Convenzione con il Comune per stabilire modalità ed oneri di attuazione dell'urbanizzazione stessa.

I progetti di cui innanzi debbono essere redatti rispettando tutte le prescrizioni fissate dal Regolamento Edilizio; le convenzioni innanzi dette devono essere redatte e perfezionate legalmente secondo le norme di leggi vi

genti in materia.

Sono state individuate tre zone di espansione C1, C2 e C3, di cui si danno qui di seguito le rispettive norme tecniche di attuazione.

#### Art. 18 - ZONA DI ESPANSIONE C1 (167)

In tale zona il P.d.F. si attua attraverso un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare applicando i seguenti indici e parametri:

It. - Indice di fabbricabilità territoriale: 1,75 mc/mq;

La densità territoriale di 175 ab./ha è comprensiva di:

- a) aree per la viabilità residenziale (incidenza media 7 mq/ab.);
- b) aree per l'istruzione dell'obbligo, comprensiva anche delle attrezzature prescolari (incidenza media 4,5 mq/ab.);
- c) aree per attrezzature di interesse comune (incidenza media 2 mq/ab.);
- d) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (incidenza media 9 mq/ab.);
- e) aree destinate a parcheggi urbani (incidenza media 2,5 mq/ab.).

H. - Altezza massima: ml. 11,00.

Re. - Rapporto massimo di copertura: 40% della superficie del lotto.

Dc. - Distanza dai confini: minimo 5 m.

Df. - Distanza tra i fabbricati: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro e in aderenza la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m. 10.

Ds. - Distacco dalle strade: secondo le norme dell'art. 9 del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

Spazi interni: vigono le disposizioni particolari contenute nel Regolamento Edilizio agli artt. 24 e 58.

Parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione; tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

#### Art. 19 - ZONE DI ESPANSIONE C2

Esse comprendono oltre alle zone da destinare all'iniziativa privata anche una zona destinata alla 167 (edilizia economica e popolare); da ripartire in lotti e assegnarli in proprietà.

In tali zone il P.d.F. si attua:

- a) un Piano Zona esteso alle sole aree destinate alla 167;
- b) Piani Quadro e Piani di Lottizzazione convenzionata estesi ad uno o più comparti edificatori.

In tutti i due casi a) e b) dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

It. - Indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq;

La densità territoriale di 80 ab/ha è comprensiva delle aree riportate all'art. 18 delle presenti norme con le relative incidenze medie.

H. - Altezza massima: ml. 7,50.

Rc. - Rapporte massime di copertura: 40%.

Dc. - Distanza dai confini: minimo 5 ml.

Df. - Distanza tra i fabbricati: è prescritta in tutti i casi tra pareti finestrate antistanti la distanza minima assoluta di m. 10. Nel caso di pareti di edifici antistanti in una sola delle quali siano aperte finestre la distanza minima da osservare non può essere inferiore a ml. 5.

Parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione; tali superfici possono essere reperite anche nelle zone di pertinenza della costruzione.

#### Art. 20 - ZONE DI ESPANSIONE C3

In tali zone il P.d.F. si attua attraverso Piani Quadro e Piani di Lotizzazione convenzionate estesi ad uno e più comparti edificatori applicando i seguenti indici e parametri:

It. - Indice di fabbricabilità territoriale: 1 mc/mq.

La densità territoriale di 100 ab/ha è comprensiva delle zone riportate all'art. 18 delle presenti norme con le relative incidenze medie.

H. - Altezza massima: ml. 7,50

Rc. - Rapporte massime di copertura: 45% della superficie del lotte.

Dc. - Distanza dai confini: vedi articolo 19 delle presenti norme.

Df. - Distanza tra i fabbricati: vedi articolo 19 delle presenti norme.

Parcheggi: vedi art. 19 delle presenti norme.

### Capo III - ZONE PRODUTTIVE

#### Art. 21 - ZONE D

Sono definite come zone D, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968 n.1444, le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali e ad essi assimilabili.

Esse sono state divise dal P.d.F. in quattro zone a seconda della prevalente destinazione e del carattere economico e produttivo dell'azienda.

1) zone artigianali D1:

ubicata a ridosso del collegamento Taviano-Racale in adiacenza alle già consolidate attività artigianali a strettamente legate ed integrate al momento abitative;

2) zona industriale D2:

ubicata lungo l'asse di collegamento Racale-Melissano in adiacenza alla prevista variante ANAS e prevista per l'insediamento di attività industriali di più elevato livello dimensionale, legate prevalentemente all'agricoltura;

3) zone artigianali D3:

costituiscono limitate zone dell'abitato nelle quali sono attualmente insediate attività produttive rilevanti per l'economia racalina, e prevalentemente legate alle riserve esistenti nel territorio (ortofrutta e produzione di manufatti edilizi), che necessitano di incrementi di volume per migliorarne gli aspetti tecnico-funzionali;

4) attrezzature economiche varie:

ubicata a ridosso della zona D2 e ad essa annessa, costituiscono un valido supporto alle attività industriali potendo nella zona insediarsi particolari attrezzature di ausilio al momento produttive quali sale di esposizione, depositi, magazzini, negozi, attrezzature di ristoro, uffici, ecc.

Art. 22 - ZONE ARTIGIANALI D1

In tali zone il P.d.F. si attua attraverso Piani Particolareggiati e Piani Quadre.

In sede di redazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, ai sensi dell'art. 5 del D.L. 2.4.1968 n. 1444, dovranno essere destinate aree a verde pubblico e a parcheggi, aree opportune a spazi pubblici ed attività collettive (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti artigianali.

Per tali zone vigono le seguenti prescrizioni che saranno osservate nella redazione del Piano Particolareggiato e del Piano Quadro:

Destinazioni d'uso ammesse:

- impianti e laboratori artigianali con meno di 30 unità lavorative e che non sviluppino lavorazioni nocive e rumorose;
- impianti di trasformazione dei prodotti agricoli la cui lavorazione non sia in contrasto con le vicine destinazioni residenziali;
- officine meccaniche;
- depositi e magazzini;

- uffici;
- autorimesse;
- abitazioni limitatamente ad  $1/4$  del volume edificabile.
- If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq ad esclusione dei volumi tecnici. Il volume edificabile per la residenza non può essere maggiore di  $1/4$  del volume edificabile totale.
- H. - Altezza massima: ml. 8,00.
- Rc. - Rapporto massimo di copertura: 50% del lotto.
- Lm. - Lotto massimo mq. 2.000
- Dc. - Distanza dai confini: minime 5 ml.
- Df. - Distanza fra i fabbricati: laddove non si costruisca in comunione di mure e in aderenza la distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml. 10.
- Ds. - Distacco dalle strade: secondo quanto prescritte dal D.I. 1.4.1968 n. 1404 e comunque mai inferiore a mt. 10.

Parcheggi: La superficie minima da destinare a parcheggi non dovrà essere inferiore a mq. 15 per addetto; oltre a detti parcheggi ogni azienda dovrà reperire 5 mq. di parcheggio per ogni 100 mc. di volume edificabile costruite.

Aree a verde alberate: 20% del lotto.

#### Art. 23 - ZONA INDUSTRIALE D2

In tali zone il P.d.F. si attua attraverso Piani Particolareggiati e Piani Quadri.

In sede di redazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, ai sensi dell'art. 5 del D.I. 2.4.1968 n. 1444, dovranno essere destinate aree opportune a spazi pubblici ed attività collettive, a verde pubbliche e a parcheggi ( escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti industriali.

Per tali zone vigono le seguenti prescrizioni che saranno osservate sia nella redazione del Piano Particolareggiato sia del Piano Quadro.

Destinazioni d'uso ammesse:

- impianti e laboratori industriali e artigianali con almeno 30 unità lavorative;
- impianti di trasformazione di prodotti agricoli;
- officine meccaniche di riparazione e di montaggio;
- magazzini e depositi;
- uffici;
- abitazioni per il personale di custodia degli impianti;

If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.

Il 10% del volume previsto può essere destinato a residenza per il personale di custodia e ai servizi aziendali quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie; sedi sindacali.

H. - Altezza massima: non viene fissata dal Piano un'altezza massima se non per gli edifici destinati ad uffici che non potranno superare i m.8.

Rc. - Rapporti massimi di copertura: 40% della superficie del lotto.

Lm. - Lette minime: non vengono poste limitazioni di sorta nella determinazione del lotto.

Dc. e Df. - Distanza dai confini e distanza tra fabbricati: le costruzioni si arretreranno di m.8 dai confini di proprietà e dai muri di recinzione; nell'organizzazione dei volumi interni si dovrà comunque rispettare la distanza minima di m.10 tra pareti finestrate ed altre pareti antistanti. Gli edifici possono addossarsi alla recinzione, particolarmente sul fronte della strada principale di accesso alle stabilimenti, se si tratta di uffici, pertinenze e locali di ricezione purchè di altezza non superiore a ml.4,50.

Ds. - Distacco dalle strade: secondo quanto prescritte dal D.I. 1.4.1968 n. 1404 e comunque mai inferiore a m. 10.

Parcheggi - vedi art. 22 delle presenti norme.

Aree a verde alberate: 20% del lotto.

#### Art. 24 - ZONE ARTIGIANALI D3

In tali zone, già consolidate nella struttura aziendale e produttiva e già dotate di tutte le necessarie opere di urbanizzazione, è consentite soltanto l'intervento diretto con singola concessione edilizia.

Pertanto dovendosi soltanto consentire un incremento del volume esistente per migliorare le caratteristiche tecniche e funzionali delle aziende in esse già insediate, si sono individuate alcune specifiche destinazioni d'uso stanti le particolari necessità delle stesse.

Destinazioni d'uso ammesse:

- ampliamento e completamento degli impianti esistenti;
- impianti di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli;
- magazzini e depositi;
- uffici.

If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq.

H. - Altezza massima: non viene fissata dal Piano un'altezza massima se non per gli edifici destinati ad uffici che non potranno superare i ml.8.

Linee di fabbricabilità...  
10% del volume previsto...  
...di cubatura e di servizi...  
...edifici destinati ad uffici...



Art. 25 - Attrezzature economiche varie

In detto articolo si inserisce quanto segue:

"Il rilascio della concessione edilizia è in ogni caso subordinato alla redazione ed approvazione di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi nei modi e nelle forme di legge."

...riservare la distanza minima di m. 10...  
...di altri pareti antiscivolo...  
...particolarmente sul fronte della strada principale...  
...di accesso alle stabilimenti...  
...e locali di ricreazione...  
...tracce dalla strada...  
...e occorrono nel inferiore a m. 10...  
...Vedi art. 22 delle presenti norme...  
...della strada...  
...24 - ZONE ARTIGIANALI...  
...concedere alla struttura salubre e produttiva...  
...di tutto le necessarie opere di urbanizzazione...  
...osservare di rate con singola concessione edilizia...  
...dovranno essere consentite in funzione del volume...  
...affermare le caratteristiche tecniche e funzionali delle aziende in...  
...inquinato, al non individuato alcune specifiche destinazioni d'uso...  
...particolarmente necessari delle stesse...  
...azioni d'uso...  
...e completamente agli impianti...  
...di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli...  
...e degli...  
...Linee di fabbricabilità...  
...non consenti non viene fissata dal piano...  
...edifici destinati ad uffici...

Rc. - Rapporto massimo di copertura: 20% della superficie del lotto;  
Dc. e Df. - Distanza dai confini e tra i fabbricati: vedi art. 23 delle presenti norme;

Ds. - Distacce dalle strade: vedi art. 23 delle presenti norme.

Parcheggi: vedi art. 22 delle presenti norme.

Aree a verde alberate: 20% della superficie del lotto.

Art. 25 - ATTREZZATURE ECONOMICHE VARIE

La ricca tradizione artigianale di Recale, soprattutto nel settore tessile e nell'industria del mobile e del legno per i quali si registra un questi ultimi anni una ripresa considerevole, ha orientato le scelte del Piano verso la destinazione di alcune aree a tutte quelle attività economiche a carattere tessili legate al momento produttivo ed a esse integrate (sale di esposizione, uffici, attrezzature ricettive, depositi, ecc.) che costituiscono parte rilevante e significativa della struttura economica racalina.

Queste aree sono assoggettate alle seguenti prescrizioni, cui dovranno attenersi tanto gli eventuali Piani Particolareggiati quanto gli interventi singoli.

L'intervento diretto con singola concessione edilizia è consentito solo in presenza di opere di urbanizzazione primaria.

Destinazioni d'uso ammesse:

- sale di esposizione;
- depositi e magazzini;
- uffici;
- negozi;
- ritrovi e sale cinematografiche;
- bar, attrezzature di ristoro;
- attrezzature ricettive;
- autorimesse pubbliche e officine meccaniche.

If. -Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.

H. -Altezza massima: ml. 8

Rc. -Rapporto massimo di copertura: 40%.

Dc. -Distanza dai confini: minime ml. 5.

Df. -Distanza tra i fabbricati: laddove non si costruisca in comunione di muro e in aderenza la distanza tra fabbricati non potrà essere comunque inferiore a ml. 10.

Ds. -Distacce dalle strade: minime ml. 7,50.

Parcheggi: vedi art.22 delle presenti norme.

Aree a verde alberate: 20% della superficie del lotto.

Art. 26 - ZONE AGRICOLE E

Sono definite zone E, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968 n.1444, quelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui ferme restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C.

Le zone agricole si dividono in:

- Zone agricole E1;
- Zone agricole di salvaguardia E2;
- Zone agricole E3 di rispetto alla viabilità territoriale.

Art. 27 - ZONE AGRICOLE E1

Tali zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite:

- a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. ;
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale;
- c) costruzioni adibite ad allevamenti e ricovero di animali.

Nei casi in cui si vogliano realizzare impianti produttivi ed attrezzature connesse con la valorizzazione dell'agricoltura e la trasformazione dei prodotti agricoli e con indice superiore a 0,03 mc/mq, si seguirà la procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967 n.765.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di 10.000 mq. applicando i seguenti indici e parametri:

- If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 per qualsiasi intervento;
- H. - Altezza massima: ml. 8,00; potranno eccedere quest'altezza i volumi tecnici e gli annessi agricoli ove se ne riscontri la necessità;
- Dc. - Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00;
- Ds. - Distanza dalle strade: secondo quanto prescritto dal D.I. 1.4.1968 n. 1404 e comunque mai inferiore a m. 15,00.

Art. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E2

Si intendono come zone agricole di salvaguardia quelle parti del territorio, ricadenti nelle vicinanze del centro urbano, destinate esclusivamente alle esercizie delle attività agricole e connesse con l'agricoltura.

Destinazione d'uso ammessa: come definite nel precedente art. 27.

If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq.

H. - Altezza massima: ml.8; potranno eccedere quest'altezza i volumi tecnici e gli annessi agricoli ove se ne riscontri la necessità;

Dc. - Distanza dai confini: non inferiore a m.5,00.

Ds. - Distanza dalle strade: secondo quanto prescritto dal D.I. 1.4.1968 n. 1404 e comunque mai inferiore a m. 15,00.

Art. 29 - ZONE AGRICOLE E3 DI RISPETTO ALLA VIABILITA' TERRITORIALE  
( ai sensi del D.I. 1.4.1968 n. 1404 )

Sono da considerare a tutti gli effetti come zone E1; risultano inedificabili nei limiti segnati sulle planimetrie ma la cubatura è trasferibile in adiacenza.

Capo IV - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE - ZONE F

Art. 30 - ATTREZZATURE PRESCOLARI E DELLA SCUOLA DELL'OBBLIGO: ZONE F1

In tali zone è consentita la costruzione di asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie inferiori (scuola dell'obbligo).

E' consentita inoltre la costruzione di abitazioni solo per il personale di sorveglianza.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto con singola concessione edilizia, applicando i seguenti indici e parametri:

If. - Indice di fabbricabilità fondiari: 2,5 mc/mq;

H. - Altezza massima: ml. 8,00 salve volumi speciali;

Rc. - Rapporto massimo di copertura: 30%;

Parcheggi: inerenti alla costruzione: 5 mq./100mc.

Art. 31 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: ZONE F2

Tali zone, destinate alle attrezzature religiose, culturali, sociali, amministrative e sanitarie, individuate queste ultime dall'unità sanitaria locale di tipo "ambulatoriale", sono state in parte già reperite ed in parte sono da reperire nelle zone C di nuova espansione così come specificate nella planimetria del Piano 1:5.000.

E' consentita la costruzione di abitazioni solo per personale di sorveglianza.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto attraverso singole concessioni edilizie applicando i seguenti indici e parametri:

- If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,5 mc/mq;  
H. - Altezza massima: ml.8 salve volumi speciali e edifici che per motivi tecnici e funzionali richiedono altezze maggiori (esempio: chiese, cinema, cinematografi, ecc.);  
Rc. - Rapporto di copertura: 30%;  
Parcheggi inerenti alla costruzione: 5 mq/100 mc di costruzione.

Art. 32 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT:  
ZONE F3

Tali zone, individuate ai sensi del D.I. 2.4.1968 n.1444, sono destinate a:

- parchi di quartiere;
- gioco bambini dai 3 ai 6 anni;
- gioco bambini dai 6 agli 11 anni;
- gioco e sport bambini dagli 11 ai 14 anni;
- sport oltre i 14 anni.

Ad eccezione delle ultime aree attrezzate, che sono state concentrate dal Piano nel Centro Sportivo, non è ammessa l'edificazione di manufatti permanenti; quelli provvisori consistranno in attrezzature per lo svago quali chioschi, bar, giochi per bambini e attrezzature sportive e di allenamento.

Di regola, quindi, tutte le aree attrezzate a parco gioco e per lo sport, saranno inedificabili, ad eccezione del Centro Sportivo, e sistemate a giardini, prati e prati alberati; esse saranno altresì dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore funzione. In particolare le aree destinate al gioco bambini dai 3 ai sei anni saranno provviste di buche di sabbia, altalene, scivoli, fontane e quanto altro necessario all'attività all'aria aperta dell'infanzia.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto con singola concessione edilizia applicando i seguenti indici e parametri:

- If. - Indici di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq;  
H. - Altezza massima: ml.5,00;  
Rc. - Rapporto massimo di copertura: 2%.

Art. 33 - ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE: ZONA F4

In tale zona, destinata all'Istituto Professionale per il Commercio, il P.d.F. si attua per intervento diretto con singola concessione edilizia applicando i seguenti indici e parametri:

- If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq;  
H. - Altezza massima: ml. 10,50;  
Rc. - Rapporto massimo di copertura: 35%.

Art. 34 - ZONA PER FIERE F5

Tale zona potrà ospitare, oltre alle normali attività fieristiche, anche quelle attività di carattere sociale, culturale e per il tempo libero che si realizzano con attrezzature mobili e ammanniti a carattere provvisorio quali tende da circo, teatri viaggianti, luna parks, mostre, mercati, ecc.

Stante il carattere particolare dell'area, non è consentita l'edificazione di fabbricati fissi di qualsiasi natura e dimensione.

Senza da prevedere aree di parcheggio nella misura del 15% dell'area complessiva destinata alla zona.

Art. 35 - VIABILITA' DI PROGETTO

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e la viabilità risultano dalla lettura delle tavole di P.d.F.

Le zone destinate alla viabilità comprendono perciò le strade ed i nodi stradali. All'interno di tali zone l'indicazione grafica delle strade, dei nodi e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le sedi viarie indicate nelle tavole allegate rappresentano essenzialmente le grandi maglie della viabilità interna che devono essere completate con la viabilità minore da prevedere nei piani di lottizzazione, secondo le indicazioni contenute nei precedenti articoli.

L'Amministrazione comunale può imporre arretramenti nelle zone in cui è consentita la costruzione sul file stradale e rispetto ad altre file prescritte, per ragioni di circolazione, sosta, parcheggi, sicurezza.

Per le strade comunali di P;d.F. e per la progettazione di strade della rete secondaria e di strumenti urbanistici di esecuzione (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione e Piani Quadro), il modulo base di progettazione per le carreggiate stradali è uguale a ml. 3,50 per corsia, mentre quella per il marciapiede dovrà essere di ml. 1,50.

Capo V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 36- ZONE CIMITERIALI

Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale comprendono il cimitero e le relative zone di rispetto.

A partire da ml. 200 dalla recinzione del Cimitero di Racale vige il vincolo cimiteriale che vieta qualsiasi tipo di costruzione, anche a destinazione rurale, a norma dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n.1265 e legge 17.10.1937 n.983.

Art. 37 - ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

A tutti gli effetti sono validi per questa zona gli indici ed i parametri della zona agricola E1 di cui all'art. 27 delle presenti norme, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria che in queste case è:  
If. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq.

Art. 38 - DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DELLA FERROVIA E DEL NASTRO STRADALE PER LA VIABILITA' INTERNA

1) Fascia di rispetto di ml.600 dalla ferrovia:

E' istituita una fascia di rispetto di ml.600 a partire dalla più vicina rotaia della carreggiata ferroviaria, anche a prescindere dall'estensione sul piano di campagna della scarpata di sostegno.

2) Fascia di rispetto della viabilità interna:

Sono definite nelle allegate planimetrie del P.d.F.; per quelle non specificate nelle tavole di Piano si fa comunque riferimento, zona per zona, sia alle norme tecniche di attuazione sia alle prescrizioni del D.I. 2.4.1968.

- 25 -

MARINA DI RACALE

Cape II A - ZONE RESIDENZIALI

Art. 39 - ZONE RESIDENZIALI

Circa le destinazioni d'uso delle zone residenziali vedesi art. 10 delle presenti norme, 1° e 2° comma.

Le zone residenziali si dividono in:

- zone B di completamento;
- zone C di espansione;

Art. 40 - ZONE B DI COMPLETAMENTO

Sono definite come zone B, ai sensi del D.I. 2.4.1968 n.1444, quelle parti del territorio totalmente e parzialmente edificate, in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Le zone di completamento previste dalla variante, accuratamente delimitate e perimetrate, risultano dimensionalmente inferiori rispetto a quelle previste dal vigente P.d.F.

Ciò si è ottenuto operando una generale politica di contenimento della attività edilizia lungo la costa ed in particolar modo svincolando le zone che circondano Torre Suda dall'attuale destinazione a zone di completamento per alleggerirne la crescente pressione esercitata sull'area dai più o meno recenti interventi edilizi e destinando le stesse aree ad attività culturali, ricreative e commerciali, prevedendo tutte quelle attrezzature che servono ad incentivare e qualificare il turismo (sale d'esposizione, attrezzature di ristoro, ricreative, sportive, commerciali, uffici per il turismo, ecc.)

Parallelamente, pur confermando in molti casi le zone di completamento già individuate dal vigente P.d.F., ne è stata operata una diversificazione in termini di indici e parametri e di modi di intervento per il modo diverso con cui le stesse qualificano in termini di assetto urbanistico e di organizzazione interna dei servizi e delle infrastrutture.

Sono state pertanto individuate tre zone B di completamento, la B4, la B5 e la B6, aventi caratteristiche diverse oltre che per l'assetto urbanistico, più o meno consolidate anche per il livello urbanizzativo delle strutture insediative in rapporto all'utenza che, nel caso particolare, di una delle due zone B5 (esattamente quella in prossimità di Torre Suda) è costituita

MARINA DI SACALE

Opere II e - Zone Residenziali

Opere III - Zone Residenziali



Art. 41 - Zone B1 di completamento

Il detto articolo si inserisce quanto segue:

"Con riferimento alle distanze tra fabbricati e dai confini, per qualunque tipo di intervento, vale quanto prescritto al punto C4 (art. 41 - Zone B1 di completamento) della presente relazione".

Una distanza come sopra, al sensi del D.L. 2.4.1968 n. 1444, quella  
 della del territorio certamente e parzialmente edificato, in cui la  
 che opera degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% della  
 superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia  
 superiore a 1,5 no/mq.

La zona di completamento prevista dalla variante, necessariamente delimitata  
 tale e perimetrate, risultano dimensionalmente inferiori rispetto a quella  
 prevista dal vigente P.R.G.

Di ciò si è ritenuto opportuno una generale politica di contenimento della  
 attività edilizia lungo la costa ed in particolare nelle vicinanze di zone che  
 circondano Torre Santa Maria attuale destinazione a zona di completamento per  
 alleggerire la crescente pressione esercitata sull'area del P.R.G. e zone rovine  
 di interventi edilizi a destinazione di attività culturali, di  
 creative e commerciali, prevede che tutte quelle attrezzature che servono ad  
 incentivare e qualificare il turismo (come è' segnalato, attrezzature di  
 stato, ricettive, sportive, commerciali, uffici per il turismo, ecc.)  
 favoriranno, per conseguenza in molti casi lo zone di completamento  
 già individuate dal vigente P.R.G., ne è stata operata una diversificazione  
 in termini di indici e parametri e di modi di intervento per il modo diverso  
 con cui lo stesso qualificano in termini di assetto urbanistico e di organi  
 italiani interne dei servizi e delle infrastrutture.

Una zona pertanto individuata tra zone B di completamento, in P.R.G. in  
 25 e la 26, aventi caratteristiche diverse tipo che per l'assetto urbanistico  
 us, più a zone concepite anche per il livello urbanistico delle strutture  
 in funzione in rapporto all'utenza che, nel caso particolare, di natura  
 in due zone B5 (completamento) della presente relazione".

dai cittadini residenti stabilmente alla Marina. In essa, infatti, si prevede l'insediamento di quelle attrezzature pubbliche e servizi di interesse generale atti ad elevare gli attuali mediocri livelli abitativi sia per i residenti attualmente in forma stabile sia per la futura prevista popolazione stanziale.

Art. 41 - ZONE B4 DI COMPLETAMENTO

Trattandosi di parti del territorio interessate da una preesistente diffusa edificazione, con un tessuto urbano in linea generale definito, esse costituiscono di fatto un piano particolareggiato esistente, almeno per quanto concerne la viabilità (vedi circolare della Regione Puglia-Assessorato all'Urbanistica e U.P.P n.344 del 4.5.1972)

Pertanto con un'interpretazione realistica delle istruzioni contenute nella citata circolare, l'attuazione degli interventi edilizi consentiti nei nuclei in parola, intesa come utilizzazione edilizia degli spazi residui liberi nell'ambito delle attrezzature urbane già consolidate e quindi da subordinare semplicemente al rispetto delle disposizioni fissate dalle seguenti norme.

In tali zone è consentite pertanto l'intervento diretto con singola concessione edilizia.

Sono consentiti:

- a) ampliamenti e sopraelevazioni; queste ultime consentite solo per edifici a carattere ricettivo;
- b) nuove costruzioni su lotti liberi interposti (per la definizione di "lotte libere interposte" vedasi art.14,3° comma, delle presenti norme);
- c) nuove costruzioni in zone prevalentemente libere (per la definizione di "zone prevalentemente libere" vedasi art.15,3° comma delle presenti norme.

Nei casi a),b),c), con la sola esclusione delle opere di ampliamento e sopraelevazioni consentite per edifici a carattere ricettivo, vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

If. -Indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq;

H. -Altezza massima: ml.4,50. Trattandosi di terreni acclivi l'altezza è da misurare sul pante del fabbricato a quota assoluta minore;

Rc. -Rapporto massimo di copertura: 30%;

Si devono inoltre rispettare gli allineamenti stradali preesistenti.

Parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc di costruzione. Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

del cittadino residente stabilmente alla Marina. In caso, infatti, di pro-  
cede l'insediamento di quella abitazione pubblica e privata di interesse  
se non si tratti di abitazione di interesse pubblico, ma di interesse  
per i residenti attualmente in corso di costruzione in tutta la Provincia di  
Cagliari.

ART. 12 - 2002 DEL COMPLETAMENTO

Il presente articolo del regolamento di attuazione del Piano Urbanistico  
della Provincia di Cagliari, con un testo nuovo in linea generale definita, esse  
costituiscono la parte di fatto di piano particolareggiato esistente, almeno per quanto  
si concerne la disciplina (vedi articolo della Regione Puglia - Assessorato  
all'Urbanistica e U.P.E. n. 144 del 4.2.1972)  
L'articolo con un'intervento restrittivo della disciplina contenuta  
nella stessa disciplina, l'attuazione degli interventi edilizi consentiti nel  
quod in parola, senza essere utilizzabile ed il cui scopo è quello di  
permettere l'edificazione delle abitazioni urbane già consentite e quindi di essere  
diversi rispetto ai rapporti della disciplina attuale delle norme

In tal caso è consentita durante l'intervento diretto con singola con-  
cessione edilizia.

- Senza concessione:
- a) ampliamenti e aggrandimenti; queste ultime consentite solo per edifici  
a carattere residenziale;
  - b) nuove costruzioni su lotti liberi interposti (per la definizione di "lotto  
di libero intervento" vedere art. 15, comma 2, della presente legge);
  - c) nuove costruzioni in zone prevalentemente libere (per la definizione di  
"zone prevalentemente libere" vedere art. 15, comma 2, della presente legge).
- Per casi a), b), c), con la sola esclusione delle opere di ampliamento e  
aggrandimenti consentite per edifici a carattere residenziale, vanno rispettate  
le seguenti norme e prescrizioni:



Il presente articolo del regolamento di attuazione del Piano Urbanistico  
della Provincia di Cagliari, con un testo nuovo in linea generale definita, esse  
costituiscono la parte di fatto di piano particolareggiato esistente, almeno per quanto  
si concerne la disciplina (vedi articolo della Regione Puglia - Assessorato  
all'Urbanistica e U.P.E. n. 144 del 4.2.1972)

Il presente articolo del regolamento di attuazione del Piano Urbanistico  
della Provincia di Cagliari, con un testo nuovo in linea generale definita, esse  
costituiscono la parte di fatto di piano particolareggiato esistente, almeno per quanto  
si concerne la disciplina (vedi articolo della Regione Puglia - Assessorato  
all'Urbanistica e U.P.E. n. 144 del 4.2.1972)

Il presente articolo del regolamento di attuazione del Piano Urbanistico  
della Provincia di Cagliari, con un testo nuovo in linea generale definita, esse  
costituiscono la parte di fatto di piano particolareggiato esistente, almeno per quanto  
si concerne la disciplina (vedi articolo della Regione Puglia - Assessorato  
all'Urbanistica e U.P.E. n. 144 del 4.2.1972)

Il presente articolo del regolamento di attuazione del Piano Urbanistico  
della Provincia di Cagliari, con un testo nuovo in linea generale definita, esse  
costituiscono la parte di fatto di piano particolareggiato esistente, almeno per quanto  
si concerne la disciplina (vedi articolo della Regione Puglia - Assessorato  
all'Urbanistica e U.P.E. n. 144 del 4.2.1972)

Nel caso di edifici a carattere ricettivo esistenti nelle zone saranno consentite opere di ampliamento e sopraelevazione con aumenti di volume superiori a quelli prescritti purchè la densità edilizia fondiaria computabile non superi i 3 mc/mq e l'altezza massima non superi ml. 7,50 da misurare sul p<sup>o</sup>nte del fabbricato a quota assoluta minore trattandosi di terreni acclivi. Circa la distanza tra i fabbricati è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso di ampliamenti e di nuove costruzioni su lotti liberi interposti sono inoltre da rispettare i seguenti parametri:

Df. -Distanza tra fabbricati: laddove non si costruisca in comunione di muro e in aderenza la distanza tra pareti di edifici antistanti, in presenza e meno di finestre, non potrà essere inferiore a ml. 4,50; ciò al fine di stabilire il rapporto tra altezze degli edifici e distanza tra fabbricati.

Dc. -Distacce dai confini: laddove non si costruisca sulla linea di confine il distacco del fabbricato dalla suddetta linea non potrà essere inferiore a m. 2,25, tale da ristabilire il rapporto 1:1 tra altezza degli edifici e distanza tra fabbricati.

Nel caso di nuove costruzioni in zone prevalentemente libere sono inoltre da rispettare i seguenti parametri:

Df. -Distanza tra fabbricati: laddove non si costruisca in comunione di muro e in aderenza la distanza tra pareti di edifici antistanti, in presenza e meno di finestre, non potrà mai essere inferiore a ml. 9,00, pari a due volte l'altezza massima consentita.

Dc. -Distacce dai confini: laddove non si costruisca sulla linea di confine il distacco del fabbricato dalla suddetta linea non potrà mai essere inferiore a ml. 4,50, pari all'altezza massima consentita; ciò al fine di stabilire il rapporto di 1:1 tra altezza degli edifici e distanza tra fabbricati.

Art. 42 - ZONE B5 DI COMPLETAMENTO

In tali zone il Piano si attua attraverso Piani Quadro e Studi Particolareggiati applicando i seguenti indici e parametri:

If. -Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;

H. -Altezza massima: ml. 4,50. Trattandosi di terreni acclivi l'altezza è da misurare sul p<sup>o</sup>nte del fabbricato a quota assoluta minore;

Rc. -Rapporto massimo di copertura: 40%;

Df. -Distanza tra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro



Nei casi di edifici a carattere residenziale esistenti nelle zone...  
comunicate opere di ampliamento e trasformazione con aumento di volume...  
risultando a questi prescritti purché in nessun caso l'altezza massima consentita...  
non superi i 3 metri e l'altezza massima non superi m. 7,50 in nessuna...  
parte del fabbricato a questa esclusa minore trattamento di terreni...  
distanza tra i fabbricati e pareti di edifici esistenti...  
e in assenza di edifici esistenti, in presenza



Art. 23 - Zone B3 di completamento

In detto articolo si inserisce quanto segue:

Con riferimento al punto b) nuove costruzioni su lotti liberi intesi  
possono essere costruiti a distanza tra fabbricati e dai confini valà quanto  
stabilito al punto c) della presente relazione.



in assenza di edifici esistenti, in presenza  
e non di finestre, non potrà essere inferiore a m. 4,50; ciò al fine  
di stabilire il rapporto tra altezza degli edifici e distanza tra fabbricati  
costi.

De - Distanza dai confini: laddove non si costruisca sulla linea di confine  
il distacco del fabbricato dalla suddetta linea non potrà essere inferiore  
a m. 2,50, tale da stabilire il rapporto tra altezza degli edifici e  
distanza tra fabbricati.

Nei casi di nuove costruzioni in zone prevalentemente libere non inselvaticate  
la distanza tra fabbricati:  
De - Distanza tra fabbricati: laddove non si costruisca in nessuna delle zone  
e in assenza di edifici esistenti, in presenza  
e non di finestre, non potrà mai essere inferiore a m. 3,00, pari a due  
volte l'altezza massima consentita.

De - Distanza dai confini: laddove non si costruisca sulla linea di confine  
il distacco del fabbricato dalla suddetta linea non potrà mai essere  
inferiore a m. 4,50, pari all'altezza massima consentita; ciò al fine  
di stabilire il rapporto tra altezza degli edifici e distanza tra  
fabbricati.

Art. 23 - Zone B3 di Completamento



In tali zone il tipo di attuazione attraverso piani quinquennali e triennali  
invece applicando i seguenti limiti e parametri:  
Il - Distanza tra fabbricati: laddove non si costruisca in nessuna delle zone  
e in assenza di edifici esistenti, in presenza  
e non di finestre, non potrà mai essere inferiore a m. 3,00, pari a due  
volte l'altezza massima consentita; ciò al fine di stabilire il rapporto tra  
altezza degli edifici e distanza tra fabbricati.

• in aderenza il distacco tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.9,00;

Dc. -Distacco dai confini: qualora non si costruisca sulla linea di confine il distacco minimo del fabbricato dalla suddetta linea non potrà mai essere inferiore a ml.4,50;

Ds. -Distanza dalla strada: è consentite il rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

Parcheggi: vale quanto stabilito nell'art.41 delle presenti norme.

Art. 43 - ZONE B6 DI COMPLETAMENTO

La zona, quasi totalmente edificata, è caratterizzata da un tessuto urbano già definito, per cui costituisce di fatto un piano particolareggiato almeno per quanto concerne la viabilità. Pertanto, seguendo i suggerimenti della Circolare della Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. n.344 del 4.5.1972, l'attuazione degli interventi edilizi consentiti costituisce un adeguamento al tessuto urbano già consolidate e quindi da subordinare semplicemente al rispetto delle disposizioni fissate dalle seguenti norme.

E' consentite pertanto l'intervento edilizio dirette con singola concessione edilizia trattandosi di interventi limitati e facilmente definibili. A tale proposito va sottolineato che per la maggior parte delle costruzioni ricadenti in tale zona, trattandosi di edifici isolati, risalenti ai primi decenni del '900, privi di particolari caratteristiche architettoniche ed ambientali e spesso mancanti dei requisiti oggi richiesti di igiene abitativa e di funzionalità, necessitano di opere di bonifica igienica e distributiva all'interno ed in taluni casi di opere di ampliamento per migliorarne gli spazi abitativi.

Sono pertanto consentite in tali zone:

- a) opere di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati ed opere di ampliamento tese a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi;
- b) nuove costruzioni in lotti liberi interposti;
- a) Per le opere di bonifica igienica e distributiva e per le opere di ampliamento il volume edificabile non potrà eccedere il 20% del volume esistente e l'altezza non potrà essere superiore a ml.4,50.

Solo nel caso di edifici a carattere ricettivo-alberghiero esistenti nella zona saranno consentite opere di ampliamento e sopraelevazione con aumenti di volume superiori al 20% di quelli esistenti purchè la densità edili

zia fondiaria comutabile non sia superiore ai 3 mc/mq e l'altezza massima non superi ml.10,50 da misurarsi sul fronte del fabbricato a quota assoluta minore, trattandosi di terreni acclivi. Circa la distanza tra i fabbricati è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

b) Nuove costruzioni su lotti liberi interpesti:

If. -Indice di fabbricabilità fondiaria:0,5 mc/mq;

H. -Altezza massima: ml.4,50. Trattandosi di terreni acclivi l'altezza è da misurarsi sul fronte del fabbricato a quota assoluta minore;

Rc. -Rapporto massimo di copertura:30%;

Df. -Distanza tra fabbricati: laddove non si costruisca in comunione di muro e in aderenza la distanza tra pareti di edifici antistanti, in presenza e meno di finestre non potrà mai essere inferiore a ml.4,50;

Dc. -Distacco dai confini: laddove non si costruisca sulla linea di confine il distacco del fabbricato dalla suddetta linea non potrà essere inferiore a ml. 2,25.

Si devono inoltre rispettare gli allineamenti stradali preesistenti.

Parcheggi:vale quanto stabilite nell'art.41 delle presenti norme.

#### Art. 44 - ZONE C DI ESPANSIONE

Vigono le stesse disposizioni contenute nell'art. 17,1° e 2° comma delle presenti norme. Il 3° comma dell'art.17 è sostituito dal seguente:

Sono invece ammessi:

- a) abitazioni
- b) studi professionali e commerciali
- c) autorimesse al servizio delle unità edilizie
- d) attrezzature culturali, ricreative, sportive e di ristoro limitatamente alle zone C4,2 destinate ad insediamenti turistici ed attrezzature ricettive alberghiere.

Vigono inoltre le stesse disposizioni contenute nell'art.17,6°,7°,8°,9° comma, delle presenti norme in riferimento agli strumenti urbanistici di attuazione del P.d.F.

Sono state individuate due zone di espansione C4,1 e C4,2 localizzate in due zone distinte, aventi caratteristiche diverse per il diverse uso a cui sono destinate, delle quali si danno qui di seguito le norme tecniche di attuazione.

Art. 45 - ZONE DI ESPANSIONE C4,1 e C4,2

Le zone C4,1 e C4,2, pur avendo la stessa densità territoriale (80 ab/ha), sono così distinte perchè l'una (la C4,1) è destinata all'edilizia residenziale privata con l'obiettivo specifico di calmierare in futuro il mercato delle aree delle zone B, le altre (le C4,2) sono destinate ad insediamenti turistici ed attrezzature ricettive-alberghiere costituendosi come le uniche zone di nuove impianti sottoposte ad interventi unitari.

In tali zone il P.d.F. si attua attraverso Piani Quadro e Piani di Lottizzazione convenzionata, applicando i seguenti indici e parametri:

It. -Indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq;

H. -Altezza massima: ml.4,50. Solo gli alberghi ed eventuali attrezzature ricreative e sportive ricadenti nelle zone C4,2 possono raggiungere ml.10,50; trattandosi di terreni acclivi le altezze dei fabbricati sono da misurarsi sul ponte del fabbricato a quota assoluta minore;

Rc. -Rapporto massimo di copertura:

-30% del lotte di pertinenza per le C4,2;

-40% del lotte di pertinenza per le C4,1;

Df. -Distanza tra fabbricati: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto;

Dc. -Distacco dai confini: laddove non si costruisca sulla linea di confine il distacco del fabbricato dalla suddetta linea non potrà essere inferiore a ml.5,00;

Ds. -Distacco dalla strada: secondo le norme dell'art.9 del D.I. 2.4.1968 n.1444.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati e Lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

La densità territoriale stabilita in 80 ab/ha è comprensiva delle:

a) aree per la viabilità residenziale (incidenza media 7 mq/ab);

b) aree per attrezzature di interesse comune (incidenza media 2 mq/ab);

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (incidenza media 9 mq/ab);

d) aree destinate a parcheggi (incidenza media 2,5 mq/ab) in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n.765.

Le aree destinate ai servizi secondo le quantità come sopra stabilite dal D.I 2.4.1968 n.1444 dovranno essere reperite e specificate negli strumenti urbanistici di attuazione.

ART. 45 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

Le zone di ristrutturazione sono quelle in cui, per motivi di interesse pubblico, è opportuno intervenire con provvedimenti straordinari di carattere urbanistico e paesaggistico, al fine di recuperare e riqualificare l'edilizia esistente e promuovere lo sviluppo urbanistico e paesaggistico della zona.



1) Art. 45 - Zona F speciale - Attività economica variabile

Le zone di ristrutturazione sono quelle in cui, per motivi di interesse pubblico, è opportuno intervenire con provvedimenti straordinari di carattere urbanistico e paesaggistico, al fine di recuperare e riqualificare l'edilizia esistente e promuovere lo sviluppo urbanistico e paesaggistico della zona.

Le zone di ristrutturazione sono quelle in cui, per motivi di interesse pubblico, è opportuno intervenire con provvedimenti straordinari di carattere urbanistico e paesaggistico, al fine di recuperare e riqualificare l'edilizia esistente e promuovere lo sviluppo urbanistico e paesaggistico della zona.

Cape III A - ZONE PRODUTTIVE

Art. 46 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E2

Vigono le stesse prescrizioni contenute nell'art.28 delle presenti norme.

Cape IV A - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE: ZONE F

Art. 47 - ZONA F SPECIALE: ATTREZZATURE ECONOMICHE VARIE

Ubiccate nel cuore dell'insediamento a ridosso delle zone per attrezzature collettive (zone F2), costituiscono un necessario e valide supporto per il turismo potendo ospitare tutte quelle attrezzature economiche varie destinate ad attività culturali, ricreative, commerciali e per il tempo libero che elevano ed integrano la qualità degli insediamenti turistici residenziali.

La zona è assoggettata alle seguenti disposizioni cui dovranno attenersi tanto gli interventi diretti con singola concessione edilizia quanto l'eventuale Piano Quadro:

Destinazioni d'uso ammesse:

- edifici per attività ricreative e per lo svago (ritrovi, sale cinematografiche, discoteche, ecc.);
- negozi;
- uffici;
- bar e attrezzature di ristoro;
- sale di esposizione e mostre;
- mercati ittici;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie;
- stazioni di servizio.

If. - Indice di fabbricabilità fondiaria:

- 0,80 mc/mq in case di intervento diretto con singola concessione edilizia;
- 1,5 mc/mq in case di Piano Quadro.

H. - Altezza massima: ml.4,50. Sono ammesse altezze superiori al predetto limite soltanto per quegli edifici che ne necessitano per motivi tecnici e funzionali (esempio: cinematografi).

Rc. - Rapporto massimo di copertura;

- 25% in case di intervento diretto con singola concessione edilizia;
- 40% in case di Piano Quadro.

Df. - Distanza tra fabbricati: è prescritta in tutti i casi, in presenza e meno di finestre, la distanza minima assoluta di ml.10.

Dc. - Distacco dai confini: minime ml.5.



Ds. - Distanza dalle strade: sono consentiti gli allineamenti stradali esistenti.

Parcheggi: vale quante stabilite nell'art.41 delle presenti norme.

Art. 48 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: ZONE F2

Vigono le stesse prescrizioni contenute nell'art.31 delle presenti norme.

Art. 49 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT: ZONE F3

Tali zone, individuate ai sensi del D.I. 2.4.1968 n.1444, sono destinate a:

- parchi di quartiere;
- gioco bambini dai 3 ai 6 anni;
- gioco bambini dai 6 agli 11 anni;
- gioco e sporte bambini dagli 11 ai 14 anni;
- sporte oltre i 14 anni.

Ad eccezione delle ultime aree attrezzate che comprendono anche un perticciolo per appredi turistici e per favorire gli sports nautici, non è ammessa l'edificazione di manufatti permanenti; quelli provvisori consistiranno in attrezzature per le svage quali chioschi, bar, giochi per bambini e attrezzature sportive e di allenamento. Di regola, quindi, tutte le aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport saranno inedificabili, ad eccezione del perticciolo per appredi turistici e per favorire gli sports nautici, e sistemate a giardini, prati e prati alberati; esse saranno altresì dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore fruizione. In particolare le aree destinate al gioco bambini dai 3 agli 11 anni saranno provviste di buche di sabbia, altalene, scivoli, fontane e quante altre necessarie all'attività all'aria aperta dell'infanzia.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto con singola concessione edilizia applicando gli stessi indici e parametri prescritti nelle art.32 delle presenti norme.

Art. 50 - ZONE PER FIERE F5

Vigono le stesse prescrizioni contenute nell'art.34 delle presenti norme.

Art. 51 - VIABILITA' DI PROGETTO

Vigono le stesse prescrizioni contenute nell'art.35 delle presenti norme.

Cape V A - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 52 - ZONE A PROTEZIONE DELLA COSTA

Le zone sottoposte a vincolo speciale per la protezione della costa comprendono quelle parti della fascia costiera non interessate da insediamenti residenziali ed aventi particolari caratteristiche paesagistiche-ambientali.

Per esse vige il vincolo di assoluta inedificabilità che vieta qualsiasi tipo di costruzione, anche a destinazione rurale.

PRESCRIZIONE SPECIALE

Art. 53 - Tenute conto che ampie zone della fascia costiera del Comune di Racale risultano attualmente sottoposte a tutela paesistica ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, si prescrive che qualsiasi intervento consentito nelle zone di completamente B4 e B6 ed in tutte le zone F di uso pubblico e interesse generale, non essendo le stesse zone sottoposte a Piano Particolareggiato e Piano Quadro, ma solo ad interventi diretti con singola concessione edilizia, dovrà avere il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti prima di poter essere definitivamente approvate dalla Commissione Edilizia e di poter ottenere la relativa concessione.