COMUNE DI

VALLATA

PROVINCIA DI AVELLINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG

scala

ADOZIONE DEL C.C.

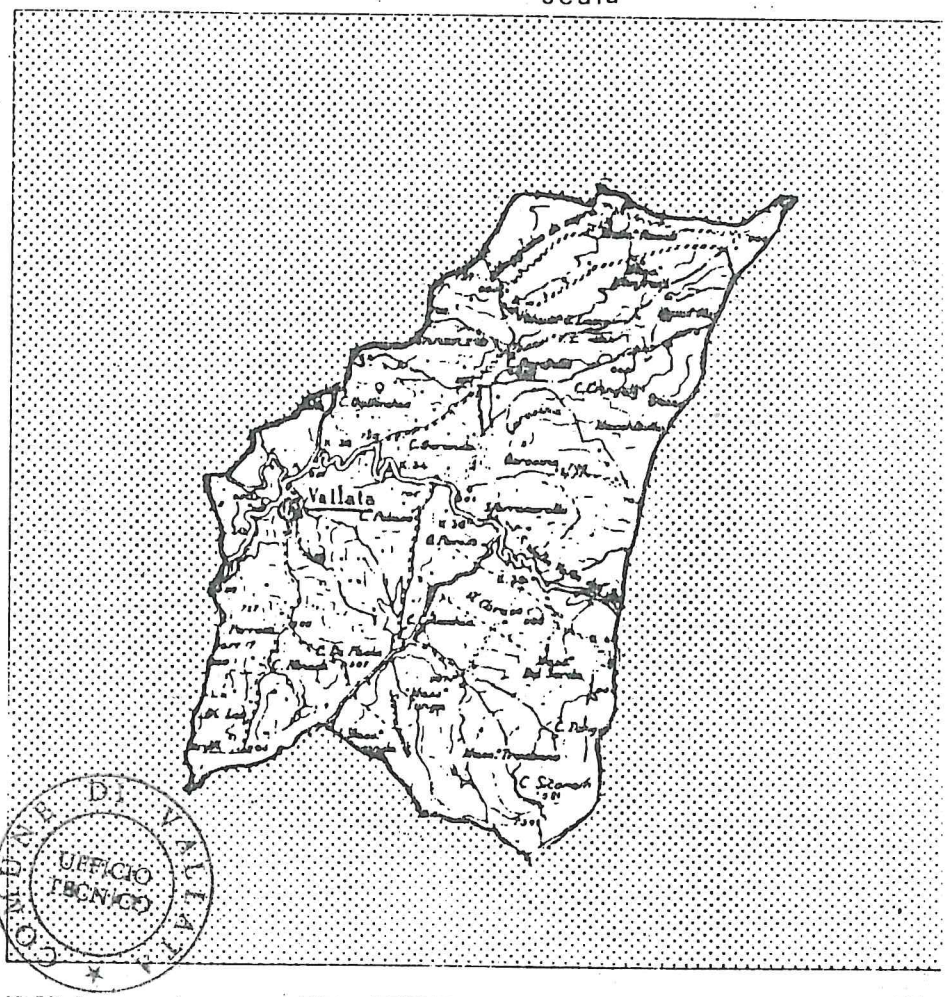
20. MAG 1988

APPROVAZIONE
DECRETO N. DEL
GAZZETTA UFFICIALE N. DEI

Il Cancelliere Anziano

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



COMUNE DI VALLATA
UFFICIO TECNICO

PROGETTISTI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ing. G. BOVE

ing. F. CORNACCHIA

tav.12

NORME DI ATTUAZIONE

Norme Tecniche di attuazione

S O M M A R I O

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale.....Pag. 1

Art. 2 - Norme Generali.....Pag. 1

Art. 3 - Definizioni.....Pag. 1

Art. 4 - Tipologie edilizie.....Pag. 3

Art. 5 - Parametri urbanistici e di edificazione.Pag. 3

Art. 6 - Applicazione degli indici urbanistici...Pag. 8

Art. 7 - Calcolo del volume e verifica degli indici di fabbricabilita'....Pag. 8

Art. 8 - Arretramenti minimi.....Pag. 10

Art. 9 - Deroghe.....Pag. 13

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 10 - Modalita' di attuazione del Piano.....Pag. 14

Art. 11 - Intervento Urbanistico Preventivo.....Pag. 14

Art. 12 - Intervento Edilizio Diretto.....Pag. 15

Art. 13 - Aree di pertinenza, accorpamento e asservimento.....Pag. 15

Art. 14 - Destinazione d'uso.....Pag. 16

Norme tecniche di attuazione

TITOLO III

AZZONAMENTO

Art. 15 - Zone territoriali omogenee.....Pag. 17

Art. 16 - Corrispondenza fra le zone omogenee e le zone morfologico-funzionali.....Pag. 17

Art. 17 - Zone di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio.....Pag. 18

Art. 18 - Norme generali per le zone residenziali.Pag. 19

Art. 19 - Zona A.....Pag. 21

Art. 20 - Zona B1.....Pag. 23

Art. 21 - Zona B2.....Pag. 25

Art. 22 - Zona C1.....Pag. 27

Art. 23 - Zona C2.....Pag. 29

Art. 24 - Zona C3.....Pag. 31

Art. 25 - Norme particolari per attivita' artigianali esistenti nelle zone residenziali.....Pag. 32

Art. 26 - Norme per gli insediamenti produttivi.....Pag. 21

Art. 27 - Zona D1.....Pag. 37

Art. 28 - Zona D2.....Pag. 38

Art. 29 - Zona D3.....Pag. 40

Art. 30 - Norme Generali per le zone di uso agricolo.....Pag. 42

Art. 31 - Zona E1.....Pag. 44

Art. 32 - Zona E2.....Pag. 46

Art. 33 - Zona T per attrezzature turistiche.....Pag. 48

Art. 34 - Zona F per attrezzature pubbliche e di interesse Generale.....Pag. 50

Art. 35 - Viabilita'.....Pag. 52

Art. 36 - Aree per parcheggi.....Pag. 52

Norme tecniche di attuazione

Art. 37 - Attivita' commerciali.....Pag. 55

TITOLO IV

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 38 - Rispetto, salvaguardia e vincoli.....Pag. 56
Art. 39 - Fasce di rispetto.....Pag. 54
Art. 4019 - Vincoli e tutela.....Pag. 21
Art. 41 - Tutela dell'assetto idrogeologico.....Pag. 58
Art. 42 - Vincolo boschivo.....Pag. 58
Art. 43 - Protezione dal rischio sismico.....Pag. 59
Art. 44 - Verde di risanamento.....Pag. 59

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 45 - Interventi sugli edifici da demolire....Pag. 60
Art. 46 - Norme di salvaguardia.....Pag. 60

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tutto il territorio comunale e' disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina dettata dalle Presenti norme che costituiscono parte integrante del P.R.G., nonche' alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le Presenti norme.

ART.2 - NORME GENERALI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con i tipi edilizi e/o con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., potranno subire trasformazioni al solo fine di essere adeguati alle Presenti norme.

ART. 3 - DEFINIZIONI

1) COSTRUZIONE - Ai fini delle Presenti norme per "costruzione" si intende:

   a - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

   b - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilita' e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unita' abitativa, ovvero unita' utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) FRONTE - Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata piu' esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) INTERVENTI EDILIZI - Gli interventi edilizi esistenti sono cosi' definiti:

a - MANUTENZIONE ORDINARIA: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari .e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' 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 e 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.

d - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti;

e - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f - AMPLIAMENTO: complesso di lavori avente come risultato l'ingrandimento di una costruzione esistente, con la creazione di un volume supplementare;

g - SOPRAELEVAZIONE: ampliamento delle costruzioni in senso verticale;

h - RICOSTRUZIONE: operazione coniunta, autorizzata con un'unica concessione, consistente nella demolizione di una costruzione e nella successiva ma immediata edificazione di una nuova costruzione al posto di quella demolita.

ART. 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

a - EDIFICI ISOLATI : edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque staccati con distacco dai confini e dalle strade;

b - EDIFICI ABBINATI : edifici costruiti in adiacenza con un lato in comune sul confine di proprieta', senza la formazione di frontespizi nudi;

c - EDIFICI A SCHIERA: edifici composti da piu' unita', perlopiu' unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprieta' distinte.

ART.5 - PARAMETRI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, anche in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'indicazione dei parametri seguenti:

St = SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi urbanistici esecutivi, cosi' come individuati dal P.R.G. o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo, sempre secondo le indicazioni del P.R.G.

E' comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilita' perimetrale all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilita' interna all'area stessa.

It = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

E' il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Dt = DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (ab/Ha)

E' il rapporto fra il numero degli abitanti e l'area della superficie territoriale della relativa zona di insediamento.

Sf = SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

In caso di strumento urbanistico esecutivo, e' la parte di superficie risultante da quella territoriale, cosi' come precedentemente definita, una volta detratte la nuova viabilita' di Piano, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonche' le aree già asservite ad una cubatura preesistente. Tale superficie puo' essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con la superficie edificabile come di seguito definita.

Se = SUPERFICIE EDIFICABILE (mq)

E' la porzione del lotto suscettibile di utilizzazione privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- le aree di pertinenza di altri edifici esistenti sul lotto;
- le aree che, per vincoli di legge o del P.R.G., sono sottratte all'uso edilizio privato, in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- le aree la cui edificabilita' e' stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario, o ceduta per convenzione (trascritta con atto pubblico) ad un lotto confinante di altro proprietario.

If = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

E' il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Df = DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (ab/Ha).

E' il rapporto fra il numero di abitanti e l'area della relativa superficie fondiaria.

Ivc = INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO (mc/ab)

E' il volume edilizio medio per abitante, in ciascuna zona omogenea.

Sm = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

E' la superficie minima richiesta dalle norme delle diverse zone per operare un intervento, sia preventivo che diretto.

S1 = SUPERFICIE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

E' la superficie delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria e' costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area (art.4 Legge 29.9.1964, n. 847) e precisamente:

a - sedi viarie e spazi di sosta o di parcheggio al servizio di insediamenti, con esclusione della viabilita' principale

b - servizi in rete (fognatura, acquedotto, telefono, energia elettrica, gas, pubblica illuminazione,telefono) e le relative attrezzature di esercizio, purche' gestito da enti pubblici o da concessionari

c - spazi di verde attrezzato e relative attrezzature.

S2 = SUPERFICIE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

E' la superficie minima delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.

L'urbanizzazione secondaria e' costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva, cosi' come previsto dalle leggi vigenti.

Sc = SUPERFICIE COPERTA (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte (balconi, gronde, pensiline, ecc.), purche' non superiori a ml 1,50 di sporgenza.

In caso di sporgenze superiori al suddetto limite, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo di Sc.

Rc = RAPPORTO DI COPERTURA (%)

E' il rapporto in percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Dc = DISTACCO DAI CONFINI (ml)

E' la minima distanza tra le linee di inviluppo che definiscono la superficie coperta (Sc) del fabbricato e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed e' fissato altresi' un minimo assoluto.

De = DISTACCO FRA GLI EDIFICI (ml)

E' la distanza minima tra le linee di inviluppo che definiscono la superficie coperta (Sc) dei fabbricati.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed e' fissato altresi' un minimo assoluto.

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

N = NUMERO DEI PIANI

E' il numero dei Piani abitabili del fabbricato, compreso l'eventuale Piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile ai sensi dell'art. 34 del Regolamento Edilizio ed il sottotetto, se abitabile ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Edilizio.

Le Presenti norme fissano il valore massimo attribuibile all'indice, per ogni zona omogenea.

Sono inoltre definiti come da Regolamento Edilizio:

V = VOLUME (mc)

H = ALTEZZE (ml)

LP = LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI (ml)

Ac = ACCESSORI

At = ATTREZZATURE

Si = SPAZI INTERNI

Du = DESTINAZIONE D'USO

Ip = INDICE DI PIANTUMAZIONE(n/Ha)

ART. [illegible] APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It) si applica nei casi ove e' richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle [illegible].

L'INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If) si applica per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi sia approvati, sia nel caso di interventi diretti.

Nel caso di edificazioni successive ad intervento urbanistico preventivo (piani di lottizzazione) dovra' essere indicato per ogni zona comprendente piu' lotti, di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilita' fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona interessata dal Piano di lottizzazione.

LA SUPERFICIE FONDIARIA (Sf), nel caso di intervento diretto, corrisponde:

-a- alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi ad uso pubblico, cosi' come definito al precedente art. 3.

-b- all'intera superficie del lotto al lordo della parte destinata ad uso pubblico, qualora questa venga [illegible] la parte ricadente nel lotto gratuitamente.

E' facolta' degli utenti di optare per uno dei due sistemi di applicazione degli indici; questi non [illegible] intercambiabili parzialmente per uno stesso lotto.

ART. [illegible] CALCOLO DEL VOLUME E VERIFICA DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA'

Il controllo generale [illegible] territorio [illegible]

[illegible]

tanto, devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, i progettati o esistenti da conservare, che abbiano caratteristiche tali di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attivita' produttiva, commerciale o di servizio.

Agli effetti del computo degli indici di fabbricabilita' sono da computarsi:

a - I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccato del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

b - I volumi interrati o seminterrati destinati a residenza, laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili, con permanenza anche temporanea di persone.

c - I volumi dei box fuori terra, dei rustici e delle tettoie computati come al punto precedente.

d - I porticati, le verande, le logge non compresi nel comma successivo e per la parte eccedente i limiti sotto specificati.

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di fabbricabilita':

a - i porticati solo se annessi alla residenza, le verande, le logge aperte da almeno due lati;

b - le pensiline ed i passaggi aperti, anche se coperti.

c - i volumi tecnici (locali macchine per ascensori e relativi servizi, centrale termica);

d - gli interrati ed i seminterrati per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota naturale del terreno attorno al fabbricato, purche' abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente;

e - i sottotetti non abitabili e non agibili con altezza media inferiore a m 1,80.

f - i porticati sottostanti fabbricati su pilotis.

ART. 8 - ARRETRAMENTI MINIMI

I limiti minimi di distanza fra i fabbricati e tra questi ed i confini di proprieta´ sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni per quanto piu´ specificatamente prescritto nella normativa delle singole zone.

1 - TRA GLI EDIFICI

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee previste dal P.R.G. devono essere quelle stabilite per ogni zona dall´art. 9 del DI 2/4/1968 n. 1444.

A) Per gli edifici di nuova costruzione non ricadenti in zona "A":

- a - e´ prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- b - nel caso di pareti di edifici fronteggiantisi, ambedue non finestrate, e´ ammessa la riduzione del limite di distanza fino a ml. 3,00 qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml. 6,00 ed a condizione che la distanza risultante fra i fabbricati sia comunque superiore al minimo intervallo di isolamento prescritto dalla legislazione antisismica;

- c - nel caso di edifici non fronteggiantisi, la distanza minima puo´ essere ridotta a ml. 5,00;

B) Per gli edifici di nuova costruzione ricadenti nelle zone di tipo "C", "D", e "T":

- a - e´ altresi´ prescritta, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all´altezza del fabbricato piu´ alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00;

- b - nel caso di pareti di edifici fronteggiantisi, delle quali una sola finestrata, e´ ammessa la riduzione della distanza minima fino ai 2/3 dell´altezza del fabbricato piu´ alto, sempre con un minimo assoluto di ml. 10,00, qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml. 12,00;

ART. 8 - ARRETRAMENTI MINIMI

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprieta' sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni per quanto piu' specificatamente prescritto nella normativa delle singole zone.

1 - TRA GLI EDIFICI

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee previste dal P.R.G. devono essere quelle stabilite per ogni zona dall'art.9 del D.I.2.4.1968 n.1444.

Fatte salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G., nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C , D e T, le distanze minime tra fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilita' a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla sede stradale maggiorata di:

a - ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7,00

b - ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00

c - ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per le zone A, B1, B2, ed E1, dove si applica la specifica normativa di zona, e per la zona E2, dove si fa riferimento al D.I. 1.4.1968 n.1404.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per gli edifici di nuova costruzione:

-a- e' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio piu' alto e in ogni caso non inferiore a ml 10,00. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12;

-b- nel caso di pareti di edifici fronteggiantisi, delle quali una sola finestrata, e' ammessa la riduzione della distanza minima fino ai 2/3 dell'altezza del fabbricato piu' alto, sempre con un minimo assoluto di ml 10,00, qualora le parti degli edifici che si fronteggino si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 12;

-c- nel caso di pareti di edifici fronteggiantisi, ambedue non finestrate, e' ammessa la riduzione del limite di distanza fino a ml 3,00, qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 6,00 ed a condizione che la distanza risultante fra i fabbricati sia comunque superiore al minimo intervallo di isolamento prescritto dalla legislazione antisismica;

-d- nel caso di edifici non fronteggiantisi la distanza minima puo' essere ridotta a ml 5,00;

-e- Nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal P.R.G., chi edifichera' successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, dovra' posizionare il proprio fabbricato, rispetto all'edificio gia' costruito, in modo tale da ricondursi ad uno dei casi precedenti.

Le distanze minime tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di zona sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprieta'.

2 - DAI CONFINI CON ALTRI LOTTI

La distanza minima dai confini dev'essere:

-a- Pari alla meta' dell'altezza del fabbricato qualora questi superi l'altezza di ml 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato.

-b- ml 0,00 in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari

- c - nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal P.R.G., chi edifichera' successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovra' posizionare il proprio fabbricato, rispetto all'edificio gia' costruito, in modo tale da ricondursi ad uno dei casi precedenti.

C) Fatte salve le eventuali zone di rispetto, indicate nelle tavole del P.R.G., nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C, D, e T, le distanze minime tra fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilita' a fondo cieco al servizio di singoli edifici ed insediamenti) debbono corrispondere alla sede stradale maggiorata di:

- a - ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

- b - ml. 7,50 per lato per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00

- c - ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per le zone A, B1, B2, ed E1, dove si applica la specifica normativa di zona, e per la zona E2, dove si fa riferimento al DI 1/4/1968 n. 1404.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

D) Limitatamente ad edifici ricadenti in zona "B" ed "E1", nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal P.R.G., chi edifichera' successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme potra' realizzare il proprio fabbricato ad una distanza dai confini pari alla meta' della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00, purche' nel rispetto delle norme in materia di costruzioni in zona sismica e di quanto stabilito dall'art. 9 del DI 2/4/1968 n. 1444.

E) Le distanze minime tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di zona sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprieta'.

2 - DAI CONFINI CON ALTRI LOTTI

La distanza minima dai confini dev´essere:

-a- pari alla meta´ dell´altezza del fabbricato qualora questi superi l´altezza di ml 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato.

-b- ml 0,00 in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l´impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine gia´ sorga il fabbricato del lotto vicino, allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;

-c- ml 5,00 minimo, fatte salve le diverse e piu´ specifiche prescrizioni di zona, qualora l´edificio non ricada nel caso b), in modo che l´analogo distacco rispettato dall´edificante sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici a ml 10,00 (art. 9 del D. M. 2.4.1968, n.1444 e art 17 della legge 6.8.1967 n.765).

Distanze inferiori sono ammesse allo scopo di uniformarsi a quanto stabilito nel precedente punto 1 del presente articolo.

Per distanza dai confini si puo´ intendere la distanza reale esistente dal limite di proprieta´ o anche quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra i due confinanti, purche´ vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi al fine del calcolo della distanza dai confini con le proprieta´ private.

3 - DAGLI SPAZI PUBBLICI

E´ la distanza minima degli edifici dai fili stradali e dalla sede dei corsi d´acqua.
Per filo stradale si intende il confine tra la proprieta´ privata e quella pubblica o destinata a diventare tale con l´attuazione del P.R.G..

Tale distanza e´ riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.R.G. o dai Piani esecutivi.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti degli edifici dal filo stradale, di norma non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul filo stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc...

Nelle zone C e D le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml 5,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia.
In ogni caso sara´ a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione l´onere della sistemazione dell´area lasciata libera con l´arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l´onere di cui sopra cessera´ di essere a carico del proprietario quando l´Amministrazione Comunale riterra´ opportuno includere l´area risultante nel patrimonio comunale.

4 - ALLINEAMENTO AGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici da realizzare nelle zone A, B1, B2 ed E1, su lotti aventi gia´ edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica possono rispettare l´allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se tale congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine gia' sorga il fabbricato del lotto vicino, allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;

-c- ml 5,00 minimo, fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, qualora l'edificio non ricada nel caso b), in modo che l'analoga distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici a ml 10,00 (art.9 del D.M. 2.4.1968, n.1444 e art. 17 della Legge 6.8.1967 n.765).

Distanze inferiori sono ammesse allo scopo di uniformarsi a quanto stabilito nel precedente punto 1, comma -e-, del presente articolo.

Per distanza dai confini si puo' intendere la distanza reale esistente dal limite di proprieta' o anche quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra due confinanti, purche' vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprieta' private.

3 - DAGLI SPAZI PUBBLICI

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e dalla sede dei corsi d'acqua.
Per filo stradale si intende il confine tra la proprieta' privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per l'attuazione del P.R.G..

Tale distanza e' riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.R.G. o dai Piani esecutivi.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti degli edifici dal filo stradale, di norma non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul filo stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc...

Nelle zone C e D le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml 5,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

I fabbricati costruiti in arretramento dai fili

stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia.
In ogni caso sara' a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cessera' di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comuale riterra' opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

4 - ALLINEAMENTO AGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici da realizzare nelle zone A, B1, B2 ed E1, su lotti aventi gia' edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se tale congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

ART. 9 - DEROGHE

Prescrizioni diverse da quelle stabilite negli articoli precedenti e nelle norme di zona (riguardanti le altezze, il numero di piani e gli arretramenti minimi) potranno essere fissate dai Piani esecutivi allo scopo di migliorare i rapporti planivolumetrici e l'assetto urbanistico ed ambientale degli insediamenti.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 10 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.R.G. si attua in due modi: l'Intervento Urbanistico Preventivo (IUP) e l'Intervento Edilizio Diretto (IED).

Costituiscono Interventi Urbanistici Preventivi:

-a- i Piani di Recupero di cui alla legge n. 457/78 e assimilati (P.R.);

-b- i Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.E.P.);

-c- i Piani di Insediamento Produttivo (P.I.P.);

-d- le Lottizzazioni Convenzionate, sia di iniziativa privata (L.C.) che di iniziativa pubblica (L.C.U.).

Costituiscono Interventi Edilizi Diretti:

-e- la Concessione Edilizia (CONC);

-f- l'Autorizzazione (AUT).

Le norme di zona e le prescrizioni particolari definiscono di volta in volta le modalita' di attuazione ammesse.

L'Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica e' sempre possibile; quello di iniziativa privata e' possibile nelle zone e nei casi previsti dalle presenti norme.

ART. 11 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone e nei casi in cui e' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio e' subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico esecutivo, consistente in Piani di lottizzazione (L.C. , L.C.U.) o in Piani particolareggiati (P.E.E.P. , P.I.P. , P.R.) riferiti ad almeno un ambito individuato nelle tavole del Presente

P.R.G. o a una superficie minima di intervento, fissata nelle norme di zona.

Il Piano esecutivo deve rispettare le destinazione di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonche' gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le Prescrizioni Previste per ciascuna zona dalle Presenti norme.

ART. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone e nei casi in cui non e' obbligatorio l'intervento urbanistico Preventivo, la edificazione dei singoli lotti e' consentita dietro rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione, con le modalita' e con gli oneri Previsti dalle leggi vigenti e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso Previsti dalla Presente normativa.

ART. 13 - AREE DI PERTINENZA, ACCORPAMENTO E ASSERVIMENTO

Le superfici coperte ed i volumi edificabili secondo gli indici di fabbricabilita' ammessi dal P.R.G. nelle singole zone resteranno vincolate alle aree di Pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilita'; Pertanto le stesse dovranno ritenersi soggette a servitu' "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di Piano.

Nei Progetti, Pertanto, si dovra' Prevedere una "impegnativa volumetrica" da trascrivere a totale carico del Proprietario, Prima del rilascio della concessione edilizia, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga Piu' volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici massimi di fabbricabilita' fondiaria per le nuove costruzioni non Possono essere derivate da fondi di Pertinenza di edifici esistenti, qualora cio' determinasse od aggravasse carenze dei rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., viene considerata vincolata alla non edificazione un'area, ove esistente nell'ambito di una stessa Proprieta', corrispondente a quella necessaria a raggiungere gli indici di fabbricabilita' fondiaria

indicati nelle norme di zona oppure la superficie vincolata agli edifici nel progetto autorizzato, ove sia indicato tale vincolo.

Indipendentemente dalle modalita' di attuazione, la superficie minima di intervento fissata dalle presenti norme puo' essere costituita anche da aree non contigue, ma intestate allo stesso proprietario (accorpamento) o da aree contigue intestate a piu' proprietari (asservimento); in tale ultimo caso la concessione sara' subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione di impegnativa volumetrica, contenente l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute, da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare, o alla richiesta congiunta di tutti i proprietari interessati.

Nelle zone residenziali e nella zona E1, accorpamento ed asservimento sono consentiti a condizione che, salvo differenti disposizioni contenute nelle presenti norme, i fondi interessati siano disciplinati dalla stessa normativa di zona e, nel caso di accorpamento, distino fra loro non piu' di ml. 150.

Accorpamenti ed asservimenti in zona agricola sono consentiti nella misura e secondo le modalita' stabilite dalle norme di zona.

ART. 14 - DESTINAZIONE D'USO

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee.

La destinazione d'uso delle aree e dei manufatti deve essere sempre chiaramente indicata sia nei progetti di Interventi Edilizi Diretti, sia in quelli di Intervento Urbanistico Preventivo.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso e' subordinato all'autorizzazione da parte del Comune.

TITOLO III - AZZONAMENTO

ART. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, e' suddiviso, ai sensi del D.M. 2.4.1968, n.1444, in zone territoriali omogenee, a loro volta suddivise in zone omogenee sotto il Profilo morfologico (tipologie edilizie e morfologia urbana) e/o funzionale (destinazioni d'uso).
L'edificazione Puo' avvenire solo nelle zone che la consentano e con l'osservanza delle Prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre direttive contenute nelle Presenti norme.

ART. 16 - CORRISPONDENZA FRA LE ZONE OMOGENEE E LE ZONE MORFOLOGICO-FUNZIONALI

Le singole zone omogenee sono cosi' definite e distinte in sottozone morfologico-funzionali:

- zona A = centro storico;
- zone B = le Parti del territorio totalmente o Parzialmente edificate, di ristrutturazione e completamento, comprendenti le zone morfologico-funzionali B1 e B2;
- zone C = le Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, comprendenti le zone morfologico-funzionali C1, C2, C3;
- zone D = le Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti Produttivi, comprendenti le zone morfologico-funzionali D1, D2, D3;
- zone E = le Parti del territorio destinate ad uso agricolo, comprendenti le zone morfologico-funzionali E1, E2;
- zone F = le Parti del territorio destinate ad attrezzature collettive di interesse comunale ed intercomunale, comprendenti le zone morfologico-funzionali F1, F2, F3, F4, F5;
- zone T = le Parti del territorio destinate ad usi turistici.

Il P.R.G., inoltre, definisce l'ambito territoriale di applicazione delle Prescrizioni Particolari, derivanti da leggi nazionali, regionali o fissate dal Piano stesso, alle quali gli interventi permessi dalle destinazione d'uso specifiche di ciascuna zona sono ulteriormente sottoposti.

Tali Prescrizioni sono volte a garantire:

- la protezione di attrezzature, reti, ecc., mediante la previsione di fasce di rispetto;

- l'applicazione delle Procedure integrative Prescritte dalla normativa in rapporto a particolari vincoli o a provvedimenti di tutela delle persone e delle cose.

ART. 17 - ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457 sono individuate, nell'ambito del P.R.G., le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone, il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione dei Piani di recupero (P.R.), i quali prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unita' minime di intervento.

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in queste zone sono:

- il recupero della capacita' abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;

- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;

- il mantenimento e la valorizzazione della struttura abitativa complessiva e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici di maggior pregio.

I P.R. sono attuati, ai sensi dell'art. 28 della citata legge 457/78:

dai Proprietari singoli o riuniti in consorzio.

dal Comune, nei seguenti casi:

a - Per gli interventi di edilizia convenzionata (direttamente o tramite l'I.A.C.P.) o di rilevante e preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con Privati);

b - Per l'adeguamento delle urbanizzazioni.

c - per interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea. Previa diffida, nei confronti dei Proprietari delle unita' minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

In assenza di P.R. sono consentiti, in queste zone, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonche' di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unita' immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

ART. 18 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali (A, B e C) sono destinate alle abitazioni.

In tali zone e' consentito l'inserimento di studi ed uffici professionali e commerciali, botteghe di artigianato di servizio che non richiedono fabbricati appositi, ne' comunque autonomi da quelli residenziali, purche' non siano causa di molestia, autorimesse, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo, lo svago ed i giochi, edifici ed uffici di interesse generale.

I negozi commerciali potranno essere consentiti limitatamente al Piano terreno e su fronti stradali pubblici.

Gli edifici gia' esistenti nelle zone residenziali con diverse destinazioni d'uso non compatibili con le norme di zona, potranno essere mantenuti ma, se demoliti, potranno essere sostituiti solo con costruzioni aventi caratteristiche e destinazioni d'uso conformi con la normativa di zona.

Sono esclusi tassativamente in queste zone le industrie,

le attivita' artigianali produttive e di servizio aventi macchinari che producono rumori od odore molesto e comunque incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle e tutte quelle attivita' e destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

ART. 19 - ZONA A

DESCRIZIONE

La zona A comprende le parti di territorio interessate dall'antico nucleo urbano dell'abitato, la cui tessitura insediativa (senza tener conto delle aggiunte recenti) va salvaguardata.

EDIFICAZIONE

In questa zona sono consentiti soltanto quegli interventi edificatori resi possibili dal rispetto delle norme di attuazione del vigente Piano di Recupero.

Eventuali varianti al P.R. non possono in alcun modo costituire variante al P.R.G..

PARAMETRI URBANISTICI

Fatto salvo quant'altro stabilito dalle norme di attuazione del P.R., l'attivita' edilizia e' regolata dai seguenti parametri:

- INDICI DI FABBRICABILITA'

  Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, gli indici di fabbricabilita' territoriale e fondiaria non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

- VOLUMI

  Nel caso in cui occorra migliorare la funzionalita' delle abitazioni e' consentito un aumento di volumetria pari a 50 mc. per alloggio e comunque non superiore al 10% della volumetria esistente.

- DISTANZE

  Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

- ALTEZZE

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sopraelevazioni abusive.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

ART. 20 - ZONA B1

DESCRIZIONE

La zona B1,caratterizzata da' condizioni di Particolare degrado del Patrimonio edilizio vetusto e generalmente Privo di interesse architettonico, e' assegnata ad un intervento di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica che, tenendo conto delle esigenze igieniche e attraverso operazioni quali la razionalizzazione e l'ampliamento della viabilita', il reperimento di superfici per attrezzature pubbliche,ecc., produca un elevamento dello standard funzionale della zona.

EDIFICAZIONE

In questa zona sono consentiti soltanto quegli interventi edificatori resi possibili dal rispetto delle norme di attuazione del vigente Piano di Recupero.

Eventuali varianti al P.R. non possono in alcun modo costituire varianti al P.R.G..

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici, edifici per lo spettacolo e per la ricreazione, servizi sociali, autorimesse, artigianato con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purche' non molesto.

Saranno escluse quelle attivita' che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona.

PARAMETRI URBANISTICI

L'attivita' edilizia della zona e' regolata dale norme di attuazione del P.R..

Deve comunque essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri:

Indice di fabbricabilita' territoriale.... It = 2.1 mc/mq

Altezza..... H = 10.5 ml

Numero di piani N = 3

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le finiture, i materiali da impiegare e i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

PRESCRIZIONI SPECIALI

* Qualora il P.R. preveda l'edificazione di lotti liberi mediante intervento edilizio diretto, dovranno comunque essere rispettati i parametri urbanistici stabiliti dalle presenti norme per la zona B2, al successivo art. 21.

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

* I lotti liberi sono inedificabili per le residenze e possono essere utilizzati eventualmente solo per le pubbliche attrezzature previste nel P.R.G. o nel P. di R.

ART. 21 - ZONA B2

DESCRIZIONE

La zona B2 e' residenziale di completamento; comprende quelle parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, interessate prevalentemente da costruzioni residenziali di recente realizzazione e in cui la superficie coperta e' superiore a 1/8 della superficie fondiaria.

EDIFICAZIONE

E' possibile l'edificazione attraverso intervento edilizio diretto, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' fondiaria....	If	=	~~3,0~~ 1,8	mc/mq
di cui: residenziale....	If	=	~~2,0~~ 1,2	mc/mq
produttivo....	If	=	~~1,0~~ 0,6	mc/mq
Superficie minima di intervento.....	Sm	=	200	mq
Altezza.....	H	=	10,5	ml
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,5	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=	H/2	ml
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=	H	ml
(assoluto).....	De	=	10,0	ml
Distanze dal ciglio strada..	Ds	=	5,0	ml
Numero di Piani	N	=	3	

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici, edifici per lo spettacolo e per la ricreazione, servizi sociali, autorimesse, artigianato con tipologie compatibili al tessuto edilizio residenziale e purche' non nocive.

Saranno escluse quelle attivita' che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici isolati, abbinati, a schiera.
Le finiture, i materiali da impiegare e i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Gli interventi di ampliamento o sopraelevazioni di edifici esistenti sono ammessi alle seguenti condizioni:

a - siano contenuti nel limite di densita' fondiaria stabilita per la zona;

b - riguardino la sopraelevazione di edifici ad un solo piano fuori terra;

c - riguardino l'ampliamento di edifici con numero di piani fuori terra non superiore a due;

d - riguardino la realizzazione di indispensabili volumi tecnici.

Limitatamente agli interventi di completamento delle costruzioni per le quali e' dimostrata l'impossibilita' ad uniformarsi alle disposizioni del P.R.G., sono ammessi "una tantum" interventi edificatori (fatte salve le norme vigenti per le zone sismiche di prima categoria) con i seguenti indici:

- Dc = 3 ml.
- De = 8 ml. tra pareti finestrate che si fronteggiano per non piu' di 8 ml.
- De' = 3 ml. tra pareti non finestrate che si fronteggiano per non piu' di 6 ml.
- Ds = 5 ml.

E' inoltre ammesso l'utilizzo di volumetria con trasposizione da manufatti liberi a quelli di pertinenza degli edifici esistenti, per l'ampliamento di questi ultimi, purche' non siano gia' stati utilizzati per il calcolo della volumetria in precedenti progetti e con un limite massimo di ampliamento pari al 20% del volume esistente.

ART. 22 - ZONA C1

DESCRIZIONE

La zona C1, residenziale di espansione, comprende aree di espansione del centro abitato.

EDIFICAZIONE

L'edificazione potra' avvenire a mezzo di intervento edilizio diretto, nei limiti e secondo le modalita' del relativo Piano di Lottizzazione approvato.
L'edificazione è subordinata alla stesura di un Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione preventivo -

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' territoriale....	It	=	1,5	mc/mq
Indice di fabbricabilita' fondiaria....	If	=	~~2,0~~ 1,70	mc/mq
di cui: residenziale....	If	=	~~1,3~~ 1,00	mc/mq
produttivo....	If	=	0,7	mc/mq
Superficie minima di intervento.....	Sm	=	5000	mq
Altezza.....	H	=	7,5	ml
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,3	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=		
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=		
(assoluto).....	De	=	10,0	ml
Numero di Piani	N	=	2	

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purche' non molesto.

Saranno escluse quelle attivita', che, a giudizio

dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

ART. 23 - ZONA C2 = ZONA AGRICOLA

DESCRIZIONE

La zona C2, residenziale di espansione, comprende aree di espansione del centro abitato.

EDIFICAZIONE

L'edificazione potra' avvenire a mezzo di intervento edilizio diretto, nei limiti e secondo le modalita' del relativo Piano di Lottizzazione approvato.

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni, uffici privati, autorimesse.

Saranno comunque escluse quelle attivita' che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' territoriale....	It	=	1,0	mc/mq
Indice di fabbricabilita' fondiaria....	If	=	1,5	mc/mq
di cui: residenziale....	If	=	1,0	mc/mq
produttivo....	If	=	0,5	mc/mq
Superficie minima di intervento.....	Sm	=	5000	mq
Altezza.....	H	=	5,5	ml
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,25	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=		
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=		
(assoluto).....	De	=	10,0	ml
Numero di piani	N	=	1	

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici isolati, abbinati, a schiera, nel rispetto delle prescrizioni del P.L.

Costruzioni accessorie ed autorimesse devono essere inserite organicamente nell'ambiente principale.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

ART. 24 - ZONA C3

DESCRIZIONE

La zona C3, residenziale di espansione, comprende aree di espansione del centro abitato destinate ad ospitare insediamenti abitativi di tipo economico e popolare.

EDIFICAZIONE

L'edificazione potra' avvenire solo a mezzo di appropriato intervento urbanistico Preventivo (P.E.E.P.).

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' territoriale....	It	=	2,0	mc/mq
Indice di fabbricabilita' fondiaria....	If	=	2,00 ~~2,0~~	mc/mq
di cui: residenziale....	If	=	2,0	mc/mq
~~produttivo....~~	~~If~~	~~=~~	~~1,0~~	~~mc/mq~~
Altezza.....	H	=	7,5	ml
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,4	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=		
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=		
(assoluto).....	De	=	10,0	ml
Numero di Piani	N	=	2	

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici isolati, abbinati, a schiera, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Esecutivo.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40,' mq di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

ART. 25 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono ammesse attivita' artigianali di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purche' non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Sono tollerate eventuali attivita' artigianali di produzione, esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non si dimostri incompatibile con la funzione residenziale e che vi sia comunque assenza di elementi inquinanti molesti.

Per tali edifici e' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora ne sia dimostrata la convenienza sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonche' la mancanza di precisi motivi urbanistici che rendano necessario il trasferimento dell'attivita'.

In via eccezionale e' ammesso una sola volta l'ampliamento di volume e di superfice coperta sino al limite massimo del 20%, purche' nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona DI per gli indici di fabbricabilita' fondiaria e rapporto di copertura ed a condizione che:

- vengano realizzati su area di proprieta' del richiedente alla data predetta, per suo conto e nell'interesse dell'attivita' che egli vi svolgeva a quella data;

- non compromettano la realizzabilita' delle previsioni urbanistiche;

- non pregiudichino la sistemazione anche provvisoria della zona e non aggravino la situazione di fatto in relazione all'uso previsto per la zona;

- vengano attuati gli accorgimenti necessari ad evitare inquinamenti ed effetti molesti;

- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento dell'attivita' in relazione alla necessita' di adeguamenti tecnologici ed al miglioramento dell'ambiente di lavoro.

Eventuali ristrutturazioni e ampliamenti sono tuttavia

subordinati alla presentazione di un apposito Piano urbanistico esecutivo, attraverso il quale possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata e la compatibilita' con il contesto urbanistico circostante.

ART. 26 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro estrazione, produzione, trasformazione, utilizzazione, deposito, attivita' commerciale di sostanze di qualunque natura, con presenza anche se solo temporanea di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalita' produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori, e dell'ambiente esterno.

Parallelamente, nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, la domanda di concessione, oltre che da quando previsto generalmente, dovra' essere corredata dai seguenti documenti:

a - pianta in scala 1:100 con la sistemazione di tutti i reparti, con l'indicazione degli impianti di produzione, degli impianti di servizio, degli ingombri aleatori e fissi e delle posizioni degli operatori;

b - relazione tecnica sul tipo di attivita' da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantita' e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di scarico, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Con particolari impianti e processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosita',

di temperatura, di umidita', di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le Precauzioni o Provvedimenti da attuare Per la salvaguardia della salute degli addetti, Precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La richiesta di concessione, corredata dei documenti sopra elencati, deve essere effettuata Per: nuovi insediamenti, nuova attivita' in insediamenti esistenti, ampliamenti, modifiche di attivita', ristrutturazioni.

Nei casi di domande Per concessioni riguardanti insediamenti Produttivi che Presentano Particolari complessita' in ordine ai Problemi sopra citati, copia del Progetto e la documentazione di cui sopra dovranno essere inviati Per conoscenza al Servizio di Igiene e Medicina del Lavoro della U.S.L. Perche' Possa segnalare al Sindaco eventuali osservazioni.

LICENZA DI AGIBILITA' E DI USO DEGLI EDIFICI

Ove non fosse Possibile fornire tutti i dati richiesti sopra, essendo Per alcuni casi necessario definirli in tempi successivi alla domanda di concessione, essi dovranno essere Pervenire all'Amministrazione Comunale Prima del rilascio delle licenze di agibilita' e di uso degli edifici.

Il rilascio della suddetta licenza e' subordinato alla verifica della corrispondenza tra quanto dichiarato dal concessionario ed i risultati dei controlli effettuati.

Per quanto non agevolmente verificabile allo stato della dotazione di strumenti adeguati da Parte del Comune, il concessionario dovra' Presentare idonea documentazione atta a dare le sufficienti Garanzie.

Qualora nel corso di controlli su un'attivita' Produttiva in atto vengano riscontrate anomalie, e' data facolta' al Sindaco di autorizzare, sentiti, se necessario, gli esperti in materia, deroghe temPoranee fissando, sempreche' non vi sia imminente Pericolo Per gli addetti:

- i tempi Per l'ultimazione dei lavori necessari Per la rimozione delle cause;
- i tempi massimi di esPosizione dei lavori e/o di cessione di inquinamento all'ambiente esterno, durante il Periodo fissato.

MODIFICHE URGENTI

Nei casi di insediamenti produttivi le opere, le modifiche di impianti, ecc., di carattere dimostratamente urgente e di natura non rinviabile, tali da non modificare sostanzialmenta la natura dell'insediamento, possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione.

Di esse deve essere fatta denuncia al Sindaco, con relativa motivazione del carattere di urgenza, ed inoltrata entro 15 giorni, la documentazione di tutto quanto e' stato eseguito o e' in corso di esecuzione, secondo quanto previsto dalle norme per il rilascio della concessione edilizia, per la necessaria autorizzazione.

Il Sindaco, qualora non ravvisi sufficienti le giustificazioni addotte, potra' sospendere i lavori iniziati senza autorizzazione, dando luogo al regolare corso della pratica.

REVISIONE PERIODICA

L'Amministrazione Comunale puo' effettuare, tramite suoi organi o enti specializzati, ispezioni periodiche stabilendo i termini di sospensione delle licenze di agibilita' in caso di difformita':

-- degli usi autorizzati;

-- delle indicazioni contenute nei documenti a corredo della concessione edilizia;

-- di obsolescenze gravi e di stato pericoloso delle costruzioni.

PRESCRIZIONI ANTI-INQUINAMENTO

I singoli Progetti dovranno prevedere anche impianti di depurazioni delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilita' previsti dalle disposizioni statali vigenti.

PIANTUMAZIONE

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie di cui al D.I.2.4.1968 n.1444 E' pari al 20% dell'intera superficie destinata agli insediamenti.

Dette aree dovranno essere ubicate per una parte (parcheggi, verde, ecc.) in prossimita' di ciascuna unita' produttiva in misura non inferiore al 10%, poste esternamente alla recinzione della proprieta', mentre la restante quota parte potra' essere localizzata in modo tale da servire a piu' unita' produttive per servizi di carattere generale oppure localizzata all'interno della proprieta' per servizi aziendali (servizi sociali, mense, attrezzature sportive, ecc.).

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme gli insediamenti produttivi attualmente esistenti, qualora non l'abbiano gia' fatto all'ottenimento della concessione, devono presentare la documentazione sopra elencata, al fine di una verifica e di opportuna conoscenza delle situazioni esistenti sul territorio Comunale.

ART. 27 - ZONA Di

DESCRIZIONE

La zona e' destinata all'insediamento di attivita' artigianali e di piccole industrie, previa formazione di apposito Piano particolareggiato (P.I.P.) nel quale saranno fissate le caratteristiche tipologiche degli edifici nel rispetto degli indici riportati nel presente articolo.

DESTINAZIONE D'USO

*

Laboratori artigianali non nocivi, Piccole industrie.
Depositi commerciali.
Residenza annessa nella misura massima del 40% della superficie lorda di pavimento adibita a laboratorio o deposito coperto e comunque non piu' di 450 mc di volume vuoto per pieno per ogni unita' produttiva o commerciale.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' territoriale....	It	=	2,0	mc/mq
Altezza.....	Hmax	=	8,0	ml
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,2	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=	H/2	ml
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=	H	ml
(assoluto).....	De	=	10,0	ml
Distanze dal ciglio strada..	Ds	=	7,0	ml

TIPOLOGIE EDILIZIE

Fabbricati tipici per attivita', produttiva e relativi servizi con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

* Laboratori artigianali non nocivi, piccole industrie, depositi commerciali - La residenza per il titolare o il custode è ammessa per non più di 450 mc. di volume vuoto per pieno per ogni unità produttiva o commerciale -

ART. 28 - ZONA D2

DESCRIZIONE

La zona e' destinata all'insediamento di impianti ed attivita' industriali connesse alla lavorazione, trasformazione, conservazione di prodotti agricoli. Previa formazione di apposito Piano Particolareggiato (P.I.P.) nel quale saranno fissate le caratteristiche tipologiche degli edifici nel rispetto degli indici riportati nel presente articolo.

DESTINAZIONE D'USO VEDI MODIFICHE AL PAG. 37

Laboratorio, depositi di materie prime e prodotti, impianti tecnologici, depositi ed attivita' commerciali connesse all'attivita' produttiva, tettoie.

E' ammessa la residenza per custode, dirigenti e titolare nei seguenti limiti:

- Per superficie coperta destinata all'attivita' produttiva e relativi uffici fino a 500 mq e' ammessa una superficie destinata a residenza non superiore a 150 mq di superficie lorda di pavimento o 450 mc vuoto per pieno.

- Per superficie coperta destinata all'attivita' produttiva e relativi uffici superiore a 500 mq e' ammessa una superficie lorda di pavimento destinata a residenza non superiore al 20% di detta superficie coperta con un massimo di 450 mq o 1350 mc vuoto per pieno.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' territoriale....	It	=	2,0	mc/mq
Altezza.....	Hmax	=	8,0	ml
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,2	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=	H	ml
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=	2H	ml
(assoluto).....	De	=	10,0	ml

Distanze dal ciglio strada.. Ds = 7,0 ml

TIPOLOGIE EDILIZIE

Fabbricati tipici per attivita' produttiva e relativi servizi con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

ART. 29 - ZONA D3

Descrizione

La zona e' destinata ad insediamenti industriali. Previa formazione di apposito Piano Particolareggiato (P.I.P.) nel quale saranno fissate le caratteristiche tipologiche degli interventi nel rispetto degli indici riportati nel presente articolo.

Destinazione d'uso VEDI MODIFICHE PAG. 37

Laboratorio, depositi di materie prime e prodotti, impianti tecnologici, depositi ed attivita' commerciali connesse all'attivita' produttiva, tettoie.

E' ammessa la residenza per custode, dirigenti e titolare nei seguenti limiti:

- Per superficie coperta destinata all'attivita' produttiva e relativi uffici fino a 500 mq e' ammessa una superficie destinata a residenza non superiore a 150 mq di superficie lorda di pavimento o 450 mc vuoto per pieno.

- Per superficie coperta destinata all'attivita' produttiva e relativi uffici superiore a 500 mq e' ammessa una superficie lorda di pavimento destinata a residenza non superiore al 20% di detta superficie coperta con un massimo di 450 mq o 1350 mc vuoto per pieno.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' territoriale....	It	=	2,0	mc/mq
Altezza.....	Hmax	=	9,0	ml
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,2	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=	H	ml
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=	2H	ml
(assoluto).....	De	=	10,0	ml
Distanze dal ciglio strada..	Ds	=	7,0	ml

TIPOLOGIE EDILIZIE

Fabbricati tipici per attivita' produttiva e relativi servizi con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

ART. 30 - NORME GENERALI PER LE ZONE DI USO AGRICOLO

Le zone di uso agricolo sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attivita' agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Pertanto la concessione ad edificare volumi abitativi puo' essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonche' agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 n.153.

Per le necessita' abitative degli aventi diritto di cui al precedente comma e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che i volumi realizzati siano non superiori a mc 500, che su tutte le aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di non edificabilita' a favore del Comune e che le stesse aree siano evidenziate su apposite mappe catastali tenute in Pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Su dette mappe vanno evidenziate anche tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata a fini edificatori, che restano vincolate alla inedificabilita'.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi e' ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

La carta dell'uso agricolo e delle attivita' colturali in atto, allegata al P.R.G., individua il caratterre prevalente delle colture.

L'edificabilita', sia di volumi abitativi che di pertinenze, e' consentita con le modalita' e gli indici definiti dalle norme specifiche di ciascuna zona morfologico-funzionale.

Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia e relativa alla destinazione colturale all'atto della richiesta medesima.

Sono da considerare pertinenze agricole, e quindi non sono da conteggiarsi nel computo dei suddetti volumi abitativi: stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini e locali per la raccolta e la lavorazione di prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue

caratteristiche colturali ed aziendali, nonche' gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

In ogni caso i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano ed aventi destinazione agricola possono essere ampliati "una tantum" fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purche' ne sia documentata la diretta utilizzazione nella conduzione del fondo.

Su tali fabbricati sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonche' di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non e' subordinata a' concessione ne' ad autorizzazione.

ART. 31 - ZONA E1 = ZONA E2

DESCRIZIONE

La zona e' destinata alla residenza e al completamento dei gruppi di abitazioni formatisi nel tempo nei centri secondari del Comune, a causa della naturale e consolidata tendenza degli addetti all'agricoltura a stabilirsi in luoghi prossimi all'azienda, ma inseriti in un nucleo sociale piu' ampio di quello strettamente familiare.

EDIFICAZIONE - DESTINAZIONE D'USO

Oltre agli edifici per abitazione sono ammesse costruzioni per negozi di prima necessita', attrezzature pubbliche o sociali.

Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, secondo i criteri, le modalita' e gli indici appresso specificati.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' fondiaria....	If	=	0,8	mc/mq
di cui: - residenziale....		=	0,4	mc/mq
- Pertinenze....		=	0,4	mc/mq
Altezza.....	Hmax	=	8,0	ml
Numero di Piani.....	N	=	2	
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,3	mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	=		ml
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	=		ml
(assoluto).....	De	=	10,0	ml

PRESCRIZIONI SPECIALI

Gli edifici dovranno sorgere ad almeno ml 10 dal ciglio delle strade comunali,provinciali o statali, e a ml 5,00 da quelle vicinali o consortili.

E' ammessa la costruzione di ricoveri per animali, purche' a distanza minima di ml 5,0 dai confini di proprieta' ed a ml 20 dalle abitazioni.

La costruzione di concimaie e' consentita purche' a distanza di non meno di ml 25,00 dalle abitazioni esistenti o di progetto.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici residenziali isolati, abbinati e a schiera, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Edifici rurali tipici dell'attivita' agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., sia isolati che accorpati alle abitazioni.

Per motivi di igiene e di sicurezza, le stalle e i fienili devono essere collocati in corpi separati dall'abitazione.

ART. 32 - ZONA E2

DESCRIZIONE

La zona e' destinata all'esercizio delle attivita' agricole.

Edificazione - Destinazione d'uso

E' ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione del fondo.

Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, secondo i criteri, le modalita' e gli indici appresso specificati.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' fondiaria:				
- residenziale....	If	=	0,003	mc/mq per terreni boschivi, incolti ed a pascolo
	If	=	0,05	mc/mq per terreni seminativi irrigui a colture pregiate
	If	=	0,03	mc/mq per gli altri terreni agricoli
- pertinenze....	If	=	0,1	mc/mq in tutta la zona
Altezza.....	Hmax	=	8,0	ml
Piani fuori terra.....	N	=	2	
Rapporto di copertura.....	Rc	=	0,3	mq/mq
Distanze dai confini				
(relativa ad H).....	Dc	=		ml
(assoluta).....	Dc	=	5,0	ml
Distacco fra edifici				
(relativo ad H).....	De	=		ml
(assoluto).....	De	=	10,0	ml

Distanza dalle strade.....Ds = come dal D.I. del 1.4.1968 n.1404

PRESCRIZIONI SPECIALI

E' ammessa la costruzione di ricoveri per animali, purche' a distanza minima di ml 5,0 dai confini di proprieta' ed a ml 20,0 dalle abitazioni.

La costruzione di concimaie e' consentita purche' a distanza di non meno di ml 20,0 dalle abitazioni esistenti o di progetto.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente su terreni a bosco, incolti e a pascolo, vanno rispettati i seguenti indici:

Rapporto di copertura..... Rc = 0,05 mq/mq

Minima distanza dai confini. Dc = 20,0 ml

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici rurali tipici dell'attivita' agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Per motivi igienici e di sicurezza, le stalle e i fienili devono essere collocati in corpi separati dall'abitazione.

ART. 33 - ZONA T PER ATTREZZATURE TURISTICHE

DESCRIZIONE

La zona T e' destinata ad insediamenti per attivita' di tipo turistico, per un numero di posti letto non superiore a 500 unita'.

DESTINAZIONE

Residenze a rotazione d'uso, quali alberghi, pensioni, residences e simili; residenze per l'agri-turismo, bungalow, campeggi; ristoranti, bar, discoteche e simili; campi da gioco anche coperti; ecc.

E' consentita la destinazione residenziale di unita' funzionali alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

EDIFICAZIONE

In questa zona si procede all'edificazione a mezzo di progetti singoli che abbiano riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia e che siano conformi alle rispettive leggi vigenti, nel rispetto degli indici seguenti. modificato

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' territoriale ~~fondiaria~~ . It = 0,18 ~~If = 0,40 mc/mq~~

Altezza..... Hmax = 10,50 ml

Piani fuori terra..... N = 3

Rapporto di copertura..... Rc = 0,20 mq/mq

Distanze dai confini
(relativa ad H)..... Dc = H/2 ml
(assoluta)..... Dc = 5,0 ml

Distacco fra edifici
(relativo ad H)..... De = H ml
(assoluto)..... De = 10,0 ml

Distanza dalle strade..... Ds = come in zona C

Superficie minima

di intervento..... Sm = 5000 mq

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso. Purché ei inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.

ART. 34 - ZONA F PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

DESCRIZIONE

Le zone F comprendono gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche di interesse generale, in conformita' a quanto previsto all'art. 4 del D.I. del 2.4.1968 n. 1444.

DESTINAZIONE

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- insediamenti scolastici:asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori;
- attivita' ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati, attrezzature per trasporti pubblici;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici e direzionali;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attivita' ed impianti di carattere sportivo, ricreativo e per il tempo libero.

In queste zone sono ammesse attrezzature per impianti tecnologici quali la pubblica illuminazione, elettricita', telefono, fognatura, acqua, gas.

Sono pure ammesse attrezzature di tipo intercomunale.

Dette destinazioni sono specificate per gruppi nelle singole aree con apposita simbologia letterale riportata nella tavola dell'"Azzonamento", la quale e' da ritenersi indicativa e potra' essere modificata in conseguenza di progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale.

La zona F e' stata suddivisa nelle seguenti zone morfologico-funzionali:

- F1 = Attrezzature di interesse intercomunale;
- F2 = Attrezzature di interesse generale;
- F3 = Parcheggi;

- F4 = Parco urbano;

- F5 = Verde attrezzato e sport.

EDIFICAZIONE

Nei limiti delle previsioni delP.R.G., in queste zone si procede all'edificazione a mezzo di progetti singoli che hanno riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia e che siano conformi alle rispettive Leggi vigenti.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilita' fondiaria....	If	= 3,0 mc/mq
Altezza.....	Hmax	= 11,0 ml
Piani fuori terra.....	N	= 3
Rapporto di copertura.....	Rc	= 0,5 mq/mq
Distanze dai confini (relativa ad H).....	Dc	= H/2 ml
(assoluta).....	Dc	= 5,0 ml
Distacco fra edifici (relativo ad H).....	De	= H ml
(assoluto).....	De.	= 10,0 ml

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso, purche' si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.

ZONE A PARCHEGGIO

La tavola dell'Azzonamento del P.R.G. riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree nelle quali vanno creati i Parcheggi Pubblici.

Il loro dimensionamento dovra' essere verificato in fase di redazione di Piani e Progetti esecutivi in base ai disposti del D.I. del 2.4.1968 n. 1444.

Oltre a tali zone esplicitamente destinate a Parcheggio nelle tavole grafiche del P.R.G., che tuttavia possono subire motivati spostamenti in fase di pianificazione

esecutiva, in tutte le zone edificabili dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio, secondo quanto stabilito dal successivo art. 35.

REGIME DELLE AREE

Tutte le aree delle zone F sono di proprieta' comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.R.G., ad eccezione delle aree per chiese, servizio per il culto e parrocchiali che rimangono di proprieta' degli stessi Enti Parrocchiali o ad essi preposti.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio o le attrezzature a proprie spese su area in zona F e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un periodo di anni che il Consiglio Comunale provvedera' a definire.

Durante il suddetto periodo sara' garantito il controllo pubblico sul servizio.

Scaduto il termine della concessione, la proprieta' dell'edificio passera' al Comune.

ART. 35 - VIABILITA'

Il P.R.G. definisce le strutture esistenti ed in Progetto al servizio della mobilita' sul territorio.

Su dette aree e' vietata qualsiasi edificazione.

- AREE PER LA VIABILITA'

Le aree interessate alla viabilita' comprendono:

- le sedi stradali
- i nodi stradali
- le aree di parcheggio pubblico
- le fasce di rispetto della viabilita'.

L'indicazione delle strade e dei nodi stradali e conseguentemente delle fasce di rispetto, ha valore di massima fino alla redazione del Progetto esecutivo dell'opera.

Nell'attuazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale potra' chiedere la modifica o la soppressione di quelle immissioni e di quegli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle Present norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

ART. 36 - AREE PER PARCHEGGIO

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuova costruzione oppure soggetto a modifiche di destinazione, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio di autoveicoli nella misura corrispondente a quanto segue:

a) edifici residenziali o con destinazioni connesse alla residenza, servizi collettivi per abitazione ecc.

- 1 mq ogni 40 mc di volume dell'edificio

b) edifici per attivita' commerciali, uffici, banche, negozi, centri di vendita, ecc.:

- 100 mq ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento

c) edifici per attivita' produttive:

- 10 mq per ogni addetto

d) edifici scolastici: secondo il DM. 18.12.1975

e) impianti sportivi e per lo spettacolo al coperto, ristoranti, alberghi:

- 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

f) edifici per attivita' culturali e sociali, ambulatori:

- 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per interventi di ristrutturazione nella zona A, tali limiti potranno essere modificati compatibilmente con le reali possibilita' di reperire tali spazi.

Per casi particolari e con motivazioni giustificate l'Amministrazione Comunale potra' variare tali parametri, purche' siano in ogni caso salvaguardate le effettive esigenze della viabilita'.

Le superfici destinate a parcheggio possono essere ubicate sia fuori che in sottosuolo.

In ogni caso la loro ubicazione dovra' essere ottimale rispetto la viabilita' pubblica ed i relativi accessi a questa.

Una congrua parte di tali aree dovra' essere posta all'esterno delle recinzioni in diretto collegamento con la viabilita' pubblica.

ART. 37 - ATTIVITA' COMMERCIALI

La costruzione di nuovi negozi nonche' l'adeguamento funzionale di quelli esistenti sono disciplinati dai Piani di cui alla legge n.426 dell' 11.6.1971.

Fino all'entrata in vigore di tali Piani la realizzazione di negozi o la trasformazione di quelli esistenti sono soggette alle seguenti norme:

- in tutte le zone residenziali e' consentita la costruzione o la ristrutturazione di superfici a destinazione d'uso commerciale a condizione che siano utilizzate per vendita di beni di consumo corrente o per l'artigianato di servizio e che la superficie sia non inferiore a:
  - mq 20 nelle zone di interesse ambientale (A), e di ristrutturazione (B1);
  - mq 40 nelle zone di completamento, di espansione e turistiche (B2), (C) e (T);
- nelle zone agricole e' consentita la costruzione o la ristrutturazione di superfici destinate alla vendita di beni di consumo corrente o per l'artigianato di servizio, a condizione che la superficie sia non inferiore a:
  - mq 40 nelle zone E1;
  - mq 15 nelle zone E2.

DOTAZIONE DI AREE STANDARDS PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La dotazione minima di aree standards, funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, per parcheggi, verde, servizio ed attrezzature di interesse collettivo e' stabilita nella misura pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.
Di tali aree almeno la meta' dovra' essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

NORME SPECIALI

Onde favorire l'adeguamento dei punti di vendita agli standards minimi stabiliti dalle norme del suddetto Piano di sviluppo, secondo le rispettive tabelle merceologiche sono consentiti ampliamenti delle superfici e volumi, anche in deroga agli indici edilizi di zona, fino ad un massimo del 20% rispetto a superfici o volumi esistenti.
Tale deroga e' ammessa una sola volta.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 28 - RISPETTO,SALVAGUARDIA E VINCOLI

Indipendentemente dalle destinazioni d'uso e dalle modalita' di intervento fissate per ciascuna zona, il Piano identifica l'ambito territoriale e le circostanze in cui gli interventi consentiti sono sottoposti a Prescrizioni Particolari aventi lo scopo di:

- Garantire per reti, infrastrutture ed emergenze le fasce di rispetto previste dalla vigente legislazione o, comunque, adeguate alla funzione;

- assicurare la salvaguardia delle risorse del territorio;

- richiamare le Procedure amministrative derivanti dalle applicazioni delle leggi di vincolo e tutela di livello nazionale o regionale.

Le Prescrizioni Particolari di cui al Presente titolo non si sostituiscono alla normativa di zona, ma la integrano; i relativi ambiti di applicazione, pertanto, possono sovrapporsi a quelli di zona e fra loro.

In ogni caso le aree interessate dalle Prescrizioni Particolari sono comunque computabili, salva diversa Prescrizione riportata nel Presente titolo, ai fini dell'applicazione degli indici di zona.

ART. 29 FASCE DI RISPETTO

DELLA VIABILITA'

Sono definite graficamente le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilita' a livello sovraccomunale e comunale secondo le Prescrizioni del D.M.1.4.1968 e le indicazioni grafiche della tavola di P.R.G.

In tali fasce non e' consentita alcuna nuova edificazione, salvo l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad esse annesse, nonche' cartelloni pubblicitari, recinzioni, Pensiline per i Pubblici servizi di trasporto; quanto sopra nel rispetto del Paesaggio e dell'ambiente.

DI GASDOTTI, ELETTRODOTTI ED ACQUEDOTTI

Lungo il tracciato di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti i manufatti e gli interventi consentiti dalle norme specifiche di attuazione relative a ciascuna zona sono altresi' sottoposti alle normative di protezione specifica di ciascuna rete.

Le distanze minime da osservare e le prescrizioni specifiche variano in rapporto alle caratteristiche delle linee in conformita' delle norme di legge vigenti, che sono:

- Per i metanodotti:

-- C.M Interni n. 30 del 15.5.1952;

-- D.P.R. 12.1.1971 n.208;

- Per gli elettrodotti:

-- R.D. 11.12.1933 n.1775;

-- D.P.R. 21.6.1968 n. 1062;

- Per gli acquedotti:

-- Punto 2.3. dell'allegato n.3 alla Del. 4.2.1977 del Comitato dei Ministri di cui all'art. 2 della legge 10.5.1976 n. 319.

Di tali norme va dimostrato il rispetto all'atto della domanda di concessione.

CIMITERIALE

Nelle aree circostanti la zona a destinazione cimiteriale esistente, cosi' come riportata nei grafici del Piano, non e' ammesso ubicare nuove costruzioni.

Sugli edifici esistenti in tali aree sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione; ~~qualche' di ampliamento in misura non superiore al 10% del volume preesistente.~~

ART. 40 - VINCOLI E TUTELA

Il Piano riporta l'ambito di applicazione delle procedure speciali previste da leggi nazionali o regionali a tutela dell'aspetto idrogeologico, del patrimonio boschivo, dei beni ambientali, di quelli culturali o a protezione dal rischio sismico.

In tali ambiti la procedura ordinaria di rilascio delle concessioni va' integrata con quella prevista da ciascuna legge e riportata negli articoli seguenti.

ART. 41 - TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, qualsiasi iniziativa volta ad effettuare trasformazione del suolo (sbancamenti, movimenti di terreno, aperture di nuove strade, scavi, nuove costruzioni, ecc.) dovra' essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Ripartimentale della Agricoltura e Foreste, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267.

In tali zone prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle foreste a norma del R.D. 16.5.1920 n.1126, affinche' possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

ART. 42 - VINCOLO BOSCHIVO

Nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi delle leggi: n.3267 del 10.12.1923; n. 1102 del 2.12.1971; n.47 del 3.3.1975 le modifiche di qualsiasi genere dello stato dei luoghi, ivi comprese delle culture e delle destinazioni d'uso, sono soggetti a preventiva autorizzazione dei competenti uffici regionali delegati ai sensi dell'art. 69 del D.P.R. n. 616.

Le richieste relative ad interventi ricadenti in tali ambiti, pertanto, vanno integrate con la documentazione della citata autorizzazione e con lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) esteso m 500 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

ART. 43 - PROTEZIONE DAL RISCHIO SISMICO

Indipendentemente dalla destinazione di zona l'uso del territorio e' comunque subordinato alle Prescrizioni derivanti dall'indagine geologica-tecnica allegata al P.R.G..

Negli ambiti desunti dalla "zonazione in prospettiva sismica" si applicano le Prescrizioni specifiche riportate in tale indagine, prevalenti rispetto a quelle di Piano eventualmente contrastanti.

ART.44 - VERDE DI RISANAMENTO

Nella tavola di "Azzonamento" del P.R.G. sono riportate le aree interessate da movimenti franosi e per le quali si rende necessaria un'operazione di bonifica idrogeologica.

~~Nelle more di tale realizzazione~~, In queste zone non sono ammesse nuove edificazioni; e' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo dei manufatti esistenti.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 45 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI DA DEMOLIRE

Gli edifici per i quali il Piano prevede la demolizione totale o parziale possono essere oggetto dei soli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo

ART. 46 - NORME DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del presente Piano e fino alla entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni più restrittive tra quelle del precedente Programma di fabbricazione e il nuovo Piano Regolatore Generale in itinere.