

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - CONTENUTO DEL P.R.G.	1
ART.2 - ELABORATI DEL P.R.G.	1
ART.3 - VINCOLI E SERVITÙ'	3
ART.4 - ZONE OMOGENEE	7

TITOLO II

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G

ART.5 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.	9
ART.6 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	10
ART.7 - CONTENUTO DEGLI STRUMENTI CHE AFFERISCONO ALLA ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DEGLI INTERVENTI (PIANI URBANISTICI PREVENTIVI)	11
ART.8 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA (PP).....	12
ART.9 - PIANI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP).....	13
ART.10 - PIANI DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).....	14
ART.11 - PIANI DI RECUPERO (P DI R)	14
ART.12 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA LOTTIZZAZIONI (PL)	15
ART.13 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI.....	16

TITOLO III

INTERVENTI AMMISSIBILI

ART.14 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI	18
ART.15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	24
ART.16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	27

TITOLO IV

INDICI URBANISTICI E PARAMETRI DI MISURA

ART.17 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI DI MISURA IN GENERE	29
ART.18 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DI INDICI E PARAMETRI IN RELAZIONE ALLO STATO DI FATTO	33

TITOLO V

NORME DI ZONA

ART.19 - NORME GENERALI DI TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI	34
ART.20 - DESTINAZIONI D'USO	37
ART.21 - ZONA A A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI SERVIZIO	38
ART.22 - ZONA B DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	40
ART.23 - NORME COMUNI ALLE ZONE B DI COMPLETAMENTO	41
ART.24 - ZONE C DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	48
ART.25 - ZONE D A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA EXTRA-AGRICOLE	53
ART.26 - ZONA D1 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	53
ART.27 - ZONA D2 COMMERCIALE-ARTIGIANALE	54
ART.28 - ATTREZZATURE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI	56
ART.29 - ATTREZZATURE PRODUTTIVE ESISTENTI	57
ART.30 - ZONE E A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA	60
ART.31 - NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE E	61
ART.32 - ZONE F DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	66
ART.33 - ZONE G A VINCOLO	69
ART.34 - VIABILITA'	71
ART.35 - SERVIZI VARI	71

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

ART.36 - FACOLTÀ' DI DEROGA	73
ART.37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	73
ART.38 - NORMATIVE ALLEGATE	74
ART.39 - VALIDITÀ' DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE	74

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - CONTENUTO DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale Comunale, in osservanza della vigente legislazione nazionale e regionale in materia di urbanistica, disciplina l'uso del suolo nell'intero territorio del Comune di Colliano, in conformità a previsioni decennali indicativi formulata a datare dal 1996.

Esso definisce in particolare:

- i vincoli, le servitù ed i provvedimenti di tutela dei beni ambientali e culturali;
- le destinazioni d'uso generiche e specifiche delle singole parti del territorio, siano esse alla data di adozione del presente P.R.G. già edificate parzialmente o totalmente, oppure inedificate;
- le modalità dell'edificazione in relazione alle distinte destinazioni.

ART.2 - ELABORATI DEL P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati, ai sensi della legge regionale 20/3/1982 n° 14:

TAV. 1 - Relazione illustrativa

TAV. 1a - Relazione illustrativa – Tabelle Riepilogative

TAV. 2a - Norme di attuazione

TAV. 3 - Inquadramento comprensoriale rapp. 1:25.000

TAV. 4 - Insediamenti e destinazioni esistenti
I quadrante rapp. 1:5.000

TAV. 5 - Insedimenti e destinazioni esistenti II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 6 - Insedimenti e destinazioni esistenti III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 7 - Insedimenti e destinazioni esistenti IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 8 - Insedimenti e destinazioni esistenti Colliano (sviluppo)	rapp. 1:2.000
TAV. 9 - Insedimenti e destinazioni esistenti Bagni (sviluppo)	rapp. 1:2.000
TAV.10 - Zonizzazione territorio comunale I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV.11 - Zonizzazione territorio comunale II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV.12 - Zonizzazione territorio comunale III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV.13 - Zonizzazione territorio comunale IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV.14a- Zonizzazione territorio comunale Colliano - Collianello (sviluppo)	rapp. 1:2.000
TAV.15a- Zonizzazione territorio comunale Bagni (sviluppo)	rapp. 1:2.000
TAV.16 - Zonizzazione territorio comunale Vincolo idrogeologico	rapp. 1:10.000

ART.3 - VINCOLI E SERVITÙ'

Il territorio comunale di Colliano è assoggettato per parti a vincoli e/o servitù, sia derivanti dalla legislazione nazionale sia istituiti dal PRG stesso.

I vincoli derivanti dalla legislazione nazionale sono i seguenti:

1. Vincolo idrogeologico e forestale

Gli strumenti attuativi del PRG, intendendosi per tali quelli elencati dall'art.5 delle presenti norme, se interessano parzialmente o totalmente aree assoggettate al vincolo idrogeologico e/o forestale, non possono essere approvati in assenza della preventiva autorizzazione delle autorità preposte alla materia.

2. Vincoli antisismici

Gli strumenti attuativi del PRG non possono essere approvati se non sono conformi alla legislazione antisismica.

La formazione di un piano urbanistico preventivo, richiesto dalle presenti norme per gli interventi edilizi nel territorio comunale, dovrà essere accompagnato dall'accertamento di fattibilità geologica che prescrive il D.M. 21.1.1981 prima della richiesta della concessione per edificare a supporto del progetto di massima; a questo fine il piano urbanistico preventivo, così integrato, potrà essere fatto valere come progetto di massima degli interventi da esso previsti.

3. Vincolo di protezione delle bellezze naturali definito ai sensi della Legge n° 1497/1939.

Gli strumenti attuativi del P.R.G. che interessino totalmente o parzialmente aree così vincolate non possono essere approvati in assenza della preventiva autorizzazione delle autorità preposte alla materia.

La Commissione edilizia comunale, integrata come dall'allegato alla Legge regionale n° 10 del 23.2.1982, è tenuta ad esprimere il proprio parere su tutti gli strumenti attuativi del P.R.G. di cui all'art. 5 delle presenti norme ad esclusione che sui Programmi pluriennali d'attuazione. In ogni caso, detto parere dovrà essere svolto in conformità del P.R.G. e delle sue norme. Il compito di consulenza attribuito alla Commissione edilizia così integrata sarà richiesto dall'Amministrazione comunale in particolare

sull'interpretazione del P.R.G. e delle sue norme nel merito del complesso di disposizioni riguardanti la tutela dei beni culturali ed ambientali.

4. Vincoli di tutela del patrimonio artistico e storico, definiti ai sensi della Legge n° 1089/1939.

Gli strumenti attuativi, in questo caso limitatamente ai Piani di Recupero, alle concessioni e alle autorizzazioni che interessano immobili così vincolati, non possono essere approvati in assenza dell'autorizzazione delle autorità preposte in materia.

5. Zone di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art.338 del R.D.1265/1939, modificato dall'art.1 della L. n° 983/1957.

Nella zona di rispetto cimiteriale, entro il raggio di **mt.100** dal limite esterno del cimitero, è vietato costruire nuovi edifici. Per gli edifici esistenti, di regola, si ammette solo la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, per quelli esistenti entro il raggio che va dai **mt.50** ai **mt.100**, non completati funzionalmente, composti di un solo piano, è consentito il completamento con la realizzazione di un solo ulteriore piano, nell'ambito planimetrico esistente. Inoltre, nella zona di rispetto cimiteriale, è consentita la realizzazione di strade e di parcheggi nonché il montaggio di piccoli depositi temporanei per la commercializzazione di fiori e materiale funerario.

6. Distanze a protezione dei nastri e degli incroci stradali, da osservarsi, ai sensi del D.M. del 1.4.1968 n° 1404 e del Nuovo Codice della Strada, all'esterno dell'abitato e delle zone edificabili di PRG per la salvaguardia della viabilità, per l'ampliamento delle corsie esistenti e per i nuovi tracciati.

Le distanze da osservare nell'edificazione e quelle a protezione degli incroci stradali, da misurarsi a partire dal ciglio stradale ed in proiezione orizzontale, sono quelle leggibili nelle tavole di progetto del PRG e quelle dettate dalle norme nazionali e regionali vigenti.

Nelle fasce di rispetto così definite non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, industriale, artigianale e commerciale, né possono essere insediate installazioni all'aperto, di qualsiasi tipo (deposito di materiali, demolizioni di autoveicoli, discariche, ecc.).

Per gli edifici esistenti si ammettono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti in zone agricole, gli eventuali ampliamenti, concessi nel rispetto delle norme di zona, sono ammessi purché prospettino sul lato opposto a quello prospiciente la strada. Possono essere ammessi, in zone agricole, a titolo precario, piccoli locali per deposito di attrezzature di servizio e simili, purché tra loro presentino una distanza non inferiore a m. 500, abbiano un'altezza massima di ml. 2,50 ed una superficie non superiore a mq. 15,00.

Le fasce di rispetto in zona agricola possono essere considerate ai fini della formazione del lotto e conteggiate secondo gli indici e le norme della zona omogenea in cui ricadono.

Le distanze all'interno dell'intero abitato e nelle zone edificate sono dettate più avanti.

Oltre ai principali vincoli e servitù riportata, derivante dall'applicazione delle leggi vigenti, dovranno essere osservati tutti gli altri dispositivi della legislazione nazionale e regionale in vigore, che comunque dettano vincoli e servitù relativi ad interventi sul territorio; tra questi si ricordano le distanze di rispetto dalle linee elettriche, il parere preventivo dell'ANAS e della Provincia per l'apertura di eventuali accessi sulle strade di rispettiva competenza, ecc.

I vincoli determinati in particolare dall'impostazione del PRG, se pure in osservanza ed in esecuzione dei dispositivi di legge vigenti, sono i seguenti:

- **Provvedimenti di carattere generale per la tutela dei beni ambientali e culturali**, tra i quali tutti gli immobili e gli elementi minori sparsi di costruzione antecedente il 1920, nonché le testimonianze di carattere ambientale e paesistico.

Vista la numerosa presenza, nell'ambito del territorio comunale, di edifici di interesse storico, artistico ambientale, prima di procedere alla demolizione di qualunque immobile, è necessario il benessere del Comune il quale, previo parere della Soprintendenza per i beni ambientali, artistici e storici, può anche, a mezzo di delibera di consiglio, acquisirlo ad uso pubblico al patrimonio Comunale.

- **Zone A di interesse storico-artistico** definite ai sensi della L. n° 765/1967 e del D.M. 24.1968 n° 1444.

Sono definite zone A di interesse storico-artistico quelle parti del territorio interessate ad agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese, ove

necessario, le aree circostanti o interposte che possano considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono definite zona A anche parti di territorio che rivestono particolare interesse archeologico in ragione della presenza in esse di reperti monumentali ed in considerazione dell'importanza relativa di tali reperti rispetto al complesso del patrimonio esistente sul territorio.

- **Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.**

Lungo le sponde del fiume Sele valgono le norme di salvaguardia allegate alla delibera G.R. Campania n.64 del 12/2/99 per una fascia di profondità, dal limite del demanio, pari a ml.150,00; lungo le sponde dei corsi d'acqua minori viene creata una fascia di rispetto in edificabile della profondità di ml.10.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di 10 ml sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume; è consentita anche la realizzazione di percorsi pedonali, per la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, tali da non comportare alterazioni alla morfologia del terreno.

- **Fasce di rispetto dalle strade e dagli incroci, interne all'abitato e alle zone edificabili.**

Le distanze da osservarsi nell'edificazione all'interno dell'abitato e delle zone edificabili di PRG, dal ciglio delle stesse strade di cui al precedente paragrafo 6 del presente articolo (vincoli di legge), nonché dagli incroci esistenti e di progetto, non potranno essere inferiori a ml. 5, adottandosi per gli incroci le modalità di misura e di cui al D.M. 01.04.1968 n.1444.

In dette fasce si ammettono per gli edifici esistenti gli interventi già descritti al richiamato paragrafo 6; anche queste fasce di rispetto possono essere considerate ai fini della formazione del lotto e conteggiate secondo gli indici e le norme della zona omogenea in cui ricadono.

Nelle fasce di rispetto delle strade, sia all'interno sia all'esterno delle zone abitate e delle zone edificabili, sono consentite le costruzioni di:

- cabine ENEL e SIP;
- pensiline alle fermate dei mezzi di pubblico trasporto;
- distributori di carburanti;
- percorsi ciclabili e pedonali;
- sistemazione a verde;

- parcheggi pubblici

ART. 4 - ZONE OMOGENEE

Il PRG dispone la classificazione del territorio comunale in zone omogenee (sulla falsa riga della classificazione di cui al D.M. 2.4.1968 n° 1444) ed individua alcune categorie funzionali come di seguito riportate.

ZONE RESIDENZIALI

- **ZONE A** di interesse storico- artistico:

A Zona Colliano - Collianello

- **ZONE B** di completamento:

B1 Residenziali sature

B2 Residenziali a media densità

B3 Residenziali a media densità con prevalenza di verde privato

B4 Zone utilizzate per le ricostruzioni secondo la legge n°219/81 con prevalenza di verde privato

- **ZONE C** di completamento:

C1 Aree scarsamente edificate a prevalente destinazione residenziale e sviluppo intensivo
(L.167/62, L.219/81 e successive)

C2 Aree a prevalente destinazione residenziale, con sviluppo estensivo

ZONE PRODUTTIVE

- **ZONE D** a prevalente destinazione produttiva extra agricola:

D1 Industriali artigianali

D2 Commerciali artigianali: attrezzature turistico-alberghiere esistenti, impianti industriali sparsi, cave, impianti sparsi di lavorazione dei prodotti agricoli (stalle, caseifici, cantine, etc.)

ZONE AGRICOLE

- **ZONE E agricole:**

- E1 Aree a prevalente destinazione agricola (bosco, pascolo e terreni incolti)
- E2 Area a prevalente destinazione agricola (seminativi e frutteti)
- E3 Area a prevalente destinazione agricola (seminativi irrigui ed orti)

ZONE DI USO PUBBLICO

- **ZONE F destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale:**

- F1 Aree per l'istruzione
- F2 Aree per attrezzature di interesse comune
- F3 Aree per il verde e per lo sport
- F4 Aree per edifici destinati al culto
- F5 Aree destinate a parcheggio
- F6 Aree a destinazione pubblica attualmente impegnate per insediamenti provvisori per i terremotati da definire attraverso piani particolareggiati

- **ZONE G a vincolo:**

- G Zone inedificabili perché soggette a vincoli quali stradali, cimiteriali, dai corsi d'acqua, di rispetto geologico geognostico, etc.

- **SERVIZI VARI:**

- Centraline e cabine ENEL e SIP, depuratori, impianti tecnologici vari di carattere pubblico
- Aree stradali e verde stradale, aree fluviali

TITOLO II

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART.5 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.

Sono strumenti attuativi del P.R.G. quegli atti di iniziativa pubblica o privata che, nell'ambito delle disposizioni del P.R.G. stesso, specificano in dettaglio le caratteristiche e le modalità di attuazione degli interventi previsti. Essi si distinguono nel seguente modo:

- A) Strumenti che afferiscono alla programmazione temporale degli interventi edilizi ed urbanistici:
 - A.1) Programmi pluriennali di attuazione

- B) Strumenti che afferiscono all'organizzazione spaziale degli interventi urbanistici (piani urbanistici preventivi):
 - B1) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica
 - B2) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge n°865 del 22.10.1971
 - B3) Piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge n°167 del 18.4.1962 e successive modificazioni ed integrazioni
 - B4) Piani di Recupero, di cui alla legge n°457 del 5.8.1978
 - B5) Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni)

- C) Strumenti che afferiscono alla definizione di interventi singoli:
 - C1) Autorizzazioni
 - C2) Concessioni edilizie

La competenza su tali strumenti è quella che ad essi deriva dalla legislazione vigente.

Concessioni ed autorizzazioni non possono essere rilasciate all'interno di aree soggette a piano urbanistico preventivo fino a che questo non sia regolarmente approvato dalle competenti autorità. Restano salve le disposizioni di legge che contemplano eccezioni a quanto sopra.

ART.6 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione degli interventi previsti dal P.R.G. può avvenire per fasi temporali ed in maniera programmata, mediante l'inserimento delle previsioni in successivi programmi pluriennali di attuazione riferiti a periodi di tempo variati da tre a cinque anni, redatti ai sensi della legge n°10 del 28.01.1977 e della legge regionale di attuazione.

Il programma pluriennale deve contenere:

- a) il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale con l'indicazione delle fonti di finanziamento;
- b) l'indicazione delle aree degli immobili da espropriare per la edilizia economica e popolare, di cui all'art.38 della L. n° 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente, nel quadro di Piano di Recupero;
- d) l'individuazione delle aree residenziali di completamento ed espansione, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alle lett. b) e c) di cui si intende avviare l'attuazione;
- e) l'individuazione delle aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, turistici e rispettivi servizi, di cui si intende avviare l'attuazione;
- f) gli interventi pubblici, necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni archeologici, storici ed ambientali;
- g) il conto economico di massima relativo alla realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste dal programma pluriennale stesso.

Il Comune può altresì includere nel programma pluriennale di attuazione gli interventi non esplicitamente richiamati nel presente articolo. Il programma pluriennale potrà essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione, con le stesse procedure previste per la sua adozione.

ART.7 - CONTENUTO DEGLI STRUMENTI CHE AFFERISCONO ALLA ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DEGLI INTERVENTI (PIANI URBANISTICI PREVENTIVI)

I piani urbanistici preventivi possono essere applicati in qualunque parte del territorio ai sensi della Legge n°1150 del 17.8.1942.

Essi debbono essere applicati obbligatoriamente laddove le presenti norme lo prescrivono; le aree soggette obbligatoriamente a piano urbanistico preventivo figurano sulle tavole di P.R.G. contornate da una delimitazione di comparto.

Quando si richiede una specifica categoria di piano urbanistico preventivo, il comparto risulta contrassegnato dalla sigla corrispondente:

1. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica = PP
2. Piani delle aree da destinare ai nuovi insediamenti produttivi = PIP
3. Piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare = PEEP
4. Piani di recupero = P di R
5. Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni) = PL

Il contenuto degli strumenti che afferiscono alla organizzazione spaziale degli interventi deve essere conforme a quanto dettato dall'art. 13 della legge urbanistica n°1150 del 17.8.1942, dalla Circolare Ministeriale n°2495 del 7.7.1954, nonché dalle vigenti disposizioni generali, così come integrate dalla legge 219/81.

In ciascuno strumento debbono essere privilegiati, sulle soluzioni urbanistiche ed architettoniche, i principi della tutela dei beni culturali ed ambientali; ove il P.R.G. fornisce indicazioni relative alle singole aree soggette al piano (pedonalità, parcheggi, aree accessorie, aree pubbliche), tali indicazioni vanno osservate di massima, compatibilmente con le necessità esecutive; in ogni caso non può non essere diminuita la dimensione degli spazi pubblici, restando impregiudicate le disposizioni di legge in proposito.

Ai fini della valutazione del piano in sede comunale deve assumere valore discriminante, oltre che la conformità al P.R.G., il grado di adeguamento all'ambiente (conservazione delle alberature, conservazione e recupero di strutture edilizie storiche eventualmente incluse nell'area interessata, adeguamento alla morfologia del suolo, costituzione di nuovi elementi di valore ambientale, etc.).

Gli elaborati obbligatori sono i seguenti:

- a. Estratto del P.R.G. e delle Norme;

- b. Planimetria in scala almeno 1:2.000 dello stato di fatto, compreso di alberature, strade, sentieri, corsi d'acqua, colture in atto, eventualmente integrato da altro materiale documentario (fotografie);
- c. Planimetrie in scala almeno 1:500 del progetto, nella quale appaiono definite le destinazioni di zona pubbliche e private;
- d. Profili regolatori in scala non inferiore a 1:200;
- e. Materiale integrativo di progetto: planivolumetrie, tipologie, etc.;
- f. Estratto catastale;
- g. Elenco delle ditte interessate (escluso PL);
- h. Relazione e piano finanziario.

Per ciascuno strumento specifico sono richiesti comunque tutti gli elaborati prescritti dalle rispettive leggi, anche se qui non elencate.

Negli articoli seguenti si dettano norme specifiche riferite a ciascuna categoria di piano urbanistico preventivo.

ART.8 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA (PP)

Per l'attuazione dei PP di iniziativa pubblica, l'A.C. può procedere direttamente all'esproprio delle aree ed all'esecuzione degli interventi, a termine di legge, oppure può autorizzare od invitare i proprietari di aree ed immobili oggetto dei piani stessi a predisporre, entro un termine fissato (compatibilmente con i tempi del programma di attuazione vigente), i progetti per la realizzazione degli interventi previsti.

Detti progetti devono, in tal caso, essere approvati dal Consiglio Comunale e le relative concessioni ad edificare devono essere rilasciate, previa stipula di una convenzione tra il Comune ed il proprietario concessionario (singoli o associati o aventi titolo), avente per oggetto:

1. Cessione gratuita al Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, secondo le norme di zona, nonché il corrispettivo delle opere stesse da realizzare a cura del Comune, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura dei concessionari, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro definitivo trasferimento al Comune;

2. I progetti di massima (da allegarsi) delle opere e degli edifici da realizzare, come dall'art.7 delle presenti norme;
3. I termini di inizio e ultimazione delle opere degli edifici, ivi comprese le opere di urbanizzazione;
4. Sanzioni da applicarsi in caso di non adempimento delle clausole di convenzione e di non rispetto delle destinazioni d'uso previste

ART.9 - PIANI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

I piani in oggetto sono assimilati a tutti gli effetti di legge ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art.8 delle presenti norme.

Essi debbono essere formati ai sensi dell'art.27 della Legge n°865 del 22.10.1971 e dell'art.28 della Legge n° 219/81.

ART.10 - PIANI DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

I piani in oggetto sono assimilati per legge a tutti gli effetti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art.8 delle presenti norme.

Essi devono essere formati ai sensi della Legge n°167/62 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art.28 della Legge n°219/81.

Il P.R.G. dà atto nella cartografia e nella presente normativa dei piani delle zone destinate all'edilizia economica e popolare già vigente. Resta la facoltà dell'A.C., nell'osservanza delle disposizioni di legge di dar luogo a varianti e ampliamenti di detti piani, anche in variante al P.R.G. stesso.

Nel P.R.G. sono anche indicate aree da assoggettare ex novo alle procedure per la formazione di altri piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge n°167/62 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le varianti da apportare ai piani già vigenti, restando inteso che queste ultime entreranno in vigore soltanto in seguito a corrispondente variante del Piano di Zona.

ART.11 - PIANI DI RECUPERO (P di R)

I Piani di Recupero sono formati ai sensi della Legge n°457/78 nonché dalla Legge n°219/1981.

I Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno essere convenzionati con le stesse modalità previste dall'art.8 delle presenti norme (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica), laddove si prevede che l'A.C. autorizzi o inviti i proprietari di aree o di immobili oggetto del piano a predisporre direttamente i progetti per la realizzazione degli interventi previsti.

Essi dovranno utilizzare le categorie di intervento di cui all'art.14 delle presenti norme, nonché ottemperare alle indicazioni di cui alle altre norme di zona, con particolare riferimento alla zona A.

ART.12 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA LOTTIZZAZIONI (PL)

Il contenuto dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata, ovvero delle lottizzazioni convenzionate, deve essere adeguato a quanto disposto dalla Legge n°765/67 e dal D.M. n°1444/68

L'attuazione dei PL avviene ad opera dei privati presentatori del piano o aventi causa, secondo le modalità del PPA e previa stipula di convenzione con l'A.C.

Allo scopo di disciplinare uniformemente tale materia, sotto il profilo tecnico giuridico, il Comune adotta un'apposita delibera tecnico-amministrativa, visti i dettami dell'art.28 comma 5 della Legge n°1150/42 e successive modificazioni, nonché le disposizioni regionali, uno schema di convenzioni contenenti principi, criteri e modalità esecutive di carattere generale.

La convenzione è stipulata tra il Comune e la proprietà interessata; essa riguarda i modi ed i tempi di attuazione e comporta inoltre l'assunzione obbligatoria, da parte di tutti i privati, dei relativi oneri.

Devono in particolare essere oggetto della convenzione:

- a) l'esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime, con le loro aree di pertinenza;
- b) le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondarie nella misura stabilita nelle norme di zona oppure, ove ammessi, gli oneri sostitutivi come definiti da apposita delibera consiliare;
- c) le modalità ed i tempi di esecuzione a cura e spese della proprietà degli allacciamenti e delle opere per l'urbanizzazione secondaria, oppure, ove ammessi, gli oneri sostitutivi;
- d) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei diversi interventi previsti in accordo con le previsioni della programmazione comunale;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) il riparto degli oneri e delle spese tra le proprietà interessate, nel caso di PL comprendente diverse proprietà;
- g) le garanzie, nel caso di interventi inerenti anche zone edificate, dei diritti degli inquilini alla permanenza negli alloggi;
- h) le sanzioni convenzionate per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono prescritte in sede di norme di zona. Nei casi in cui le opere di urbanizzazione secondaria da cedere siano previste all'interno del PL in

misura maggiore ai minimi di legge, tali maggiori cessioni potranno essere conteggiate a scomputo dei relativi oneri dovuti.

Nel caso in cui fossero inferiori, dovrà essere effettuato congruaggio, mediante monetizzazione, ovvero dovranno essere cedute aree di congrue dimensioni nelle adiacenze.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità dei proprietari convenzionati nei confronti del Comune.

Ai sensi dell'art.28 della Legge n°1150/1942 e successive modificazioni, le aree per le urbanizzazioni primarie sono monetizzabili e l'esecuzione o il potenziamento delle opere relative devono di norma essere effettuati dai proprietari convenzionati.

L'A.C., a suo insindacabile giudizio, potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previo versamento da parte dei privati proprietari del corrispettivo stabilito da apposita deliberazione consiliare, nonché previo impegno, da parte degli stessi, a versare le somme necessarie a coprire eventuali maggiori costi di realizzazione.

Qualora i privati non provvedano nei termini fissati dal PPA, oppure quando abbiano provveduto in modo inadeguato alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, l'A.C. può procedere d'ufficio alla formazione di un PP di iniziativa pubblica.

ART.13 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

L'autorizzazione semplice si rilascia nei casi delle seguenti modalità d'intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- d) demolizioni, reinterri e scavi per lavorazioni agricole che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

La concessione è richiesta obbligatoriamente, ai sensi dell'art.1 della Legge n°10/77, ogni qualvolta si propongono attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

La concessione si richiede per i seguenti interventi:

- a) restauro scientifico;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) demolizione parziale o totale;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ripristino edilizio;
- f) recupero e risanamento delle aree libere;
- g) nuova edificazione parziale o totale;
- h) escavazione per cave e torbiere;
- i) grossi depositi all'aperto.

I depositi per la commercializzazione all'ingrosso nonché gli accumuli di autoveicoli in demolizione ed ogni altra simile occupazione di suolo, in quanto si configura trasformazione urbanistica, sono soggetti a concessione.

TITOLO III

INTERVENTI AMMISSIBILI

ART.14 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Gli interventi ammissibili sul territorio anche in riferimento alla definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.31 della Legge n°457/78 ed alle opere di cui all'art.7 della Legge n°94/82, appartengono alle seguenti categorie e devono presentare le caratteristiche di seguito descritte.

Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli riguardanti le opere di riparazione, pulitura, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi esterni architettonici o decorativi degli edifici.

Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono i seguenti :

1. rifacimento di intonaci, rivestimenti, coloriture esterne;
2. rifacimento di infissi esterni senza modifica delle aperture;
3. modificazione della sistemazione esterna (marciapiedi, recinzioni, cancelli, tettoie, etc.);
4. rifacimento del manto di copertura;
5. rifacimento od installazione di materiali di isolamento;
6. rifacimento od installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
7. rifacimento od installazione di impianti di sollevamento, ascensori o montacarichi;

8. rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
9. rifacimento di impianti igienico-sanitari;
10. installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
11. realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modificano il numero delle unità immobiliari;
12. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
13. costruzioni di vespai ed intercapedini interrato.

Non sono considerate opere di manutenzione straordinaria, bensì di ristrutturazione edilizia, quelle che comportano modificazioni esterne di qualsiasi tipo, compreso l'uso di materiali diversi da quelli preesistenti (con particolare riferimento alle prime quattro voci del presente intervento).

Occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero

Gli interventi in oggetto si riferiscono alla esposizione di prodotti e materiale che abbiano attinenza con l'attività svolta. Sono ammesse costruzioni accessorie in legno di misura non superiore a mq. 12 per ciascuna area. L'intervento, in ogni caso, non deve configurarsi come trasformazione urbanistica e deve essere conforme alle norme dettate specificatamente più avanti.

Reinterri e scavi per lavorazioni agricole

Come già precisato al paragrafo d) dell'art.13 delle presenti norme, si escludono da questa categoria di interventi le opere di coltivazione di cave, torbiere, restano inoltre salve le disposizioni di cui alle presenti norme relative alla zona E3, nonché quelle che dovessero emanare le autorità competenti.

Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri storici, architettonici ed artistici.

Questi interventi non si riferiscono alle modalità di restauro dei beni archeologici, che sono regolate dalle autorità competenti in materia.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone il carattere e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - a) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - b) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - d) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - e) la conservazione o il ripristino degli arredi (cancelli, recinzioni, etc.) e degli spazi liberi quali cortili, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostri.
2. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - a) murature portanti sia interne che esterne;
 - b) solai e volte;
 - c) scale;
 - d) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
3. l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
4. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
5. le opere di consolidamento strutturale richieste ai fini della tutela dagli eventi sismici, che tuttavia non dovranno modificare in alcun modo i caratteri architettonici dell'edificio.

Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazioni che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significative dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro o di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - a) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, mentre non è ammessa la formazione di nuove aperture o la modificazione di quelle esistenti all'esterno;
 - b) il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
 - c) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, anche ai fini antisismici;
 - d) eliminazione delle aggiunte definite come parti incongrue all'impianto originario;
 - e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Demolizione parziale o totale

Gli interventi di demolizione parziale o totale, senza ricostruzione, riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali aggiunte e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico o con la presenza di testimonianze archeologiche. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici o archeologici mediante la demolizione delle parti edilizie incongrue e la esecuzione di opere esterne di risistemazione. Gli interventi di demolizione totale o parziale con ricostruzione sono ammessi soltanto per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge n°1089/39.

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma siano tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza aumento dei volumi e delle altezze preesistenti, il consolidamento strutturale.

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie o pezzi di esse, con elementi interni od esterni, ancora conservati nel loro assetto e nella configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;

- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli eventuali elementi di diversità dell'edificio rispetto alla struttura precedente, ove questa non meriti la conservazione ovvero richieda la demolizione per ragioni statiche o per necessità di adeguamento tipologico, possono comportare l'impiego di materiali ed usi costruttivi "moderni", purché non si determinano contrasti specialmente di forma e di colore con l'ambiente circostante.

Ripristino edilizio

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano i seguenti casi:

- spazi che, in base a documentazione storica, risultavano edificati ed ora sono liberi, totalmente o parzialmente, e vengono a costituire una frattura nel tessuto urbano;
- spazi all'interno dei nuclei storici che risultano liberi, non correttamente utilizzati o parzialmente utilizzati, con effetti contrastanti nei confronti del tessuto storico;
- recenti riedificazioni che hanno sostituito immobili antichi e che risultano palesemente difforni dall'ambiente storico-architettonico;
- vecchi edifici, che non rivestono alcun interesse storico e siano in stato di degrado fisico; tra questi si comprendono anche immobili che non abbiano attualmente destinazione residenziale.

In tali casi si ammette, dove necessario, la demolizione e la ricostruzione ex-novo. Il tipo di intervento deve rispettare di norma gli allineamenti orizzontali e verticali nonché il tessuto urbanistico-storico.

Recupero e risanamento delle aree libere

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie, all'interno o all'esterno di queste, di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

Nuova edificazione totale o parziale

Gli interventi in oggetto riguardano tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se quest'ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo).

Sono considerate nuove edificazioni anche gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante svuotamento dell'edificio esistente e di sue parti consistenti.

Ricadono in detti interventi anche le opere che tendono ad ingrandire un fabbricato esistente con volumi aggiuntivi (ampliamenti in senso verticale od orizzontale) oppure mediante chiusura di spazi privati già aperti (portici, balconi, verande, pensiline, etc.), nonché nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

ART.15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria costituisce requisito indispensabile per la edificazione.

Tali opere debbono essere eseguite a regola d'arte, secondo le caratteristiche stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale; debbono corrispondere ai requisiti di prodotto degli strumenti del P.R.G. e dei piani urbanistici preventivi

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a.- Strade residenziali o di servizio agli insediamenti produttivi.

Sono tali le sedi viabili, comprensive di marciapiedi, piste ciclabili, aiuole verdi, zone spartitraffico e fasce alberate interne alle aree edificabili e di allacciamento alla viabilità urbana principale.

b.- Spazi di sosta e parcheggio

Si intendono tali tutti gli spazi o gli immobili pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio di mezzi di trasporto in relazione alle caratteristiche ed i tipi di insediamento.

c.- Fognature

Sono comprese tutte le reti e le opere accessorie per lo scolo delle acque bianche e nere relative ai lotti edificabili o ai complessi di aree da urbanizzare, compresi gli allacciamenti alla rete principale urbana. Sono inoltre da considerare tra le urbanizzazioni primarie le reti per lo scolo delle acque industriali e gli impianti di depurazione.

d.- Rete idrica

Sono compresi i condotti di allacciamento alla rete principale urbana, e per quota parte, le opere di captazione, sollevamento ed accessorie.

e.- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Sono comprese le opere ed i condotti di allacciamento alla rete principale urbana, salvo l'effettiva erogazione di detti servizi.

f.- Pubblica illuminazione

Si considerano le reti e gli apparecchi per la sufficiente illuminazione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico.

g.- Verde di servizio

Si considera verde di servizio di urbanizzazione primaria soltanto il verde ad immediato servizio degli edifici residenziali.

Quando si richiede l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ai fini di rilasciare concessioni o autorizzazioni singole, devono assolutamente risultare inesistenti le opere di cui ai paragrafi a., c., d., e. ed f., mentre debbono essere ricavati obbligatoriamente per qualsiasi destinazione d'uso gli spazi di sosta (parcheggi) e di manovra, nella misura di mq. 5,00 per ogni 100 mc., ai sensi della Legge n° 765/1967; tali

spazi, tuttavia, non si considerano di urbanizzazione primaria non essendone prescritta la cessione al Comune.

Gli spazi di parcheggio e di verde di urbanizzazione primaria debbono essere reperiti obbligatoriamente, oltre agli spazi di manovra e di parcheggio (di cui alla L. n° 765/1967) di cui sopra, in sede di approvazione dei piani urbanistici preventivi compresi quelli di iniziativa privata (PL) ma esclusi i piani di recupero (PR) nella zona A.

In tali casi, restando fermi gli standard generali minimi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n.1444, si richiede obbligatoriamente la disponibilità minima dei seguenti spazi:

- spazi di parcheggio
- per la residenza: mq. 1,5/100mc
- per l'industria: il 10% dell'area totale, ovvero, nel caso di ampliamento, dell'area di competenza dell'ampliamento stesso;
- per il commercio e gli alberghi: il 40% della superficie utile degli insediamenti;
- per i sevizi: secondo la necessità funzionale;
- per i campeggi ed i villaggi turistici: un posto macchina per ogni unità insediativa (tende, roulotte, capanno unifamiliare, etc.).
- spazi di verde
- per la residenza e per gli alberghi: mq. 6/100mc.

Tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria debbono essere cedute al Comune, ovvero agli Enti competenti (come nel caso dell'Enel).

Nel caso di verde e dei parcheggi essi possono essere lasciati in gestione ai proprietari mediante accordo convenzionato.

ART.16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria in riferimento al D.M. n.1444/1968 sugli standard urbanistici, nonché all' art. 4 della Legge n.847/1964, integrato dall'art. 44 della Legge n. 865/1971 le seguenti:

- a. Asili nido e Scuole Mateme
- b. Scuola dell'obbligo
- c. Delegazioni comunali
- d. Centri sociali ed attrezzature culturali
- e. Attrezzature sanitarie ed assistenziali
- f. Attrezzature per pubblici servizi (quali P.T., C.C., VF, G.di F., PS e simili)
- g. Mercati e centri commerciali di quartiere di iniziativa pubblica
- h. Chiese ed altri edifici religiosi
- i. Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport

Gli spazi utili per le opere di cui sopra debbono essere reperiti totalmente o parzialmente in relazione ai caratteri ed alla dimensione dell'insediamento, in sede di approvazione dei piani urbanistici preventivi, compresi quelli di iniziativa privata (PL) ma esclusi i Piani di Recupero (PR). Detti spazi debbono essere ceduti al Comune; nel caso di mancato reperimento totale o parziale di questi spazi, in sede dei piani urbanistici preventivi, detti spazi e le opere relative debbono essere monetizzati in conformità delle disposizioni regionali.

Gli standard richiesti sono indicati nelle norme di zona.

Le aree verdi per gli alberghi, ristoranti, campeggi e zone turistiche possono essere trattenute in proprietà senza monetizzazione, salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le aree verdi relative agli ampliamenti industriali possono pure essere trattenute in proprietà come sopra:

Tale elenco di opere e aree e la loro dimensione minima possono essere integrate da disposizioni emanate dalla Regione ovvero da deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di oneri di urbanizzazione.

Quando all'interno delle delimitazioni di comparto dei piani urbanistici preventivi il P.R.G. individua già spazi pubblici classificabili ai sensi degli art. 15 e 16 delle presenti norme, tali spazi vanno ceduti interamente salvo conguaglio.

TITOLO IV

INDICI URBANISTICI E PARAMETRI DI MISURA

ART.17 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI DI MISURA IN GENERE

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G., l'utilizzazione delle aree ai fini delle edificazioni e delle urbanizzazioni consentite è regolata dagli indici urbanistici come di seguito definiti.

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ St

Si intende per superficie territoriale un'area misurata al lordo di spazi pubblici (strade, piazze, giardini e simili), ovvero un'area di comparto soggetta al Piano urbanistico preventivo.

SUPERFICIE FONDIARIA MQ Sf

Si intende per superficie fondiaria l'area del lotto edificabile, al netto di ogni tipo di spazio pubblico, ovvero l'area di un insieme di lotti aventi le stesse caratteristiche. La superficie fondiaria non può essere inferiore alla superficie minima del lotto, quando prevista.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA MQ

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta o di parcheggio, spazi di verde attrezzato ed aree per fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA MQ

A norma della Legge n.847/64, integrata dalla legge n.865/71, comprende le aree per asili nidi e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi

religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, area verde di quartiere.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE MC/MQ It

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale; esso è il principale parametro di calcolo dell'edificabilità al quale si deve far riferimento nelle zone di espansione o comunque soggette a piano urbanistico preventivo.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MC/MQ If

L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie fondiaria; esso è il principale parametro di calcolo dell'edificabilità al quale si deve fare riferimento per singoli interventi edilizi (richiesta di concessione edilizia).

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO MQ

E' la superficie minima richiesta dalle Norme delle diverse zone per gli interventi urbanistici preventivi.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO MQ

Si intende per superficie minima del lotto, dove stabilita, l'area da edificare (superficie fondiaria).

SUPERFICIE COPERTA MQ Sc

Si intende per superficie coperta l'area investita dalla proiezione orizzontale del fabbricato con l'esclusione dei balconi aperti.

SUPERFICIE LIBERA MQ Sl

Si intende per superficie libera la differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta.

SUPERFICIE UTILE MQ Su

E' l'area netta degli ambienti soggetti al permesso di abitabilità o di agibilità, al netto dei tavolati e dei muri di ambito, comprendendovi corpi a sbalzo chiusi e balconi in loggia ed escludendo superfici condominiali.

INDICE DI COPERTURA MQ/MQ Ic

E' il rapporto tra la superficie coperta (o la somma delle superfici coperte) e la superficie fondiaria.

ALTEZZA DEL FABBRICATO ML h

L'altezza del fabbricato si misura sulla facciata più alta, a partire dal piano di calpestio (marciapiede della strada di lottizzazione, ovvero della più vicina strada di accesso all'immobile, posto che la differenza di quota tra la strada e il marciapiede non superi cm 20) o da quella del terreno naturale (quando manca il marciapiede) fino alla più alta delle seguenti quote: gronde o estradosso dell'ultimo piano abitabile. Non può superare l'altezza massima fissata dalle norme per le singole zone del P.R.G.; oltre tale altezza non è consentito alcun tipo di edificazione (né in arretrato, né in mansarda, né in veranda) salvo i volumi tecnici.

Nel caso di edificio con fronte su strada o terreno in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata, purché questa non si sviluppi per oltre ml. 20,00; nel caso di facciate composte da elementi di varie altezze, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di assenza di marciapiede, si considera la quota stradale maggiorata di m. 0,20.

Nel caso di edificio con le fronti prospicienti su strada e/o marciapiedi di quota diversa, si considera la quota media, per fronti non superiori a ml. 12,00.

Nel caso di ambienti abitabili con soffitto inclinato (mansarde) si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso e dovrà risultare inferiore a m. 2,70 dal pavimento finito.

NUMERO DI PIANI n

E' quello dei piani fuori terra, computati sul prospetto più alto dell'edificio, compresi anche eventuali piani in ritiro, piano terra porticato e piano mansardato, ma con esclusione del piano seminterrato:

VOLUME MC V

Il volume si calcola piano per piano comprendendovi i corpi a sbalzo chiusi e balconi in loggia. Si escludono dal calcolo

- i volumi tecnici (quali camini, canne di aerazione, cabine di ascensore, cabine elettriche, etc.) oltre l'altezza massima consentita ovvero oltre l'altezza effettiva se questa è inferiore a quella consentita;
- i volumi al di sotto della quota del marciapiede, purché non abitabili;
- il volume lordo dei piani porticati o assoggettati a servitù di pubblico transito o anche non assoggettati a tale servitù se non superano il 25% dell'area coperta;

- i sottotetti, non destinati ad uso residenziale, di altezza massima non eccedente m. 0,60 alla gronda e m. 3,00 al colmo.

Dove previsto, non può superare quello massimo fissato per le singole zone del P.R.G.

DISTACCO DAI CONFINI DEL LOTTO ML Dc

Il distacco dai confini del lotto è la distanza minima misurata fra la proiezione verticale del punto più sporgente del fabbricato (con esclusione degli aggetti) e la linea di confine del lotto. Gli spigoli vengono arrotondati. S'intende che i confini di zona prevalgono su quelli di proprietà ove tra loro non coincidano. In nessun punto può essere inferiore a quella minima assoluta fissata dalle norme per le singole zone di P.R.G..

DISTACCO DAGLI EDIFICI ML De

Il distacco dagli edifici è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza, (con esclusione degli aggetti). Non può essere inferiore ai distacchi minimi assoluti da confini del lotto o dagli edifici fissati dalle norme per le singole zone del P.R.G..

DISTACCO DA STRADE PUBBLICHE ML Ds

Il distacco dalle strade pubbliche è la distanza minima fra le proiezione verticale del punto di massima sporgenza del fabbricato e il ciglio stradale; è indicata nelle tavole di P.R.G..

In nessun punto può essere inferiore a quella minima assoluta fissata dalle norme.

AREE PER PARCHEGGI (inerenti alla costruzioni e di urbanizzazione primaria) MQ

Sono le aree destinate a parcheggio; si determinano a mezzo dei fissati coefficienti.

Le aree di parcheggio di urbanizzazione primaria (1,5 mq per ogni 100 mc di costruzione) devono essere non delimitate o recintate e lasciate di uso pubblico.

Le aree di parcheggio inerenti la costruzione, da prevedere nell'ambito di ogni singolo lotto, sono costituite dai soli spazi effettivamente utilizzabili per la sosta (5 mq per ogni 100 mc di costruzione).

LIMITE DI EDIFICABILITA'

Il limite di edificabilità rappresenta il minimo distacco richiesto all'edificazione da osservare nei confronti degli spazi pubblici destinati alla viabilità e ai trasporti ferroviari, dei fiumi, dei canali di bonifica, del reperimento dei cimiteri, dei metanodotti, oleodotti, elettrodotti, etc., oltre che dei corsi d'acqua.

COMPARTO DI EDIFICAZIONE

Il comparto di edificazione rappresenta l'ambito delle zone di P.R.G. soggette a piano particolareggiato attuativo; i piani possono essere formati su ambiti di dimensione minore, purché si conservi di massima al loro interno la proporzione esistente nell'intero complesso tra le diverse categorie di zona (residenza, servizi, etc.) e l'area di piano non sia inferiore ad un ettaro.

ART.18 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DI INDICI E PARAMETRI IN RELAZIONE ALLO STATO DI FATTO

Chiunque intende edificare su lotti confinanti o prospicienti aree già edificate è tenuto all'osservanza delle presenti norme nell'ambito di pertinenze del lotto, senza tenere conto della situazione di fatto esistente sui lotti con termini, ancorché questa contrasti con le determinazioni di piano, restando salvo le disposizioni di legge ed in particolare quelle di al D.M. n°1444/1968.

Ciò vale per gli insediamenti residenziali e produttivi con riguardo a:

- la richiesta di edificare su un lotto in zona di completamento rispetto ad un lotto adiacente già edificato.
- la richiesta di lottizzazione di una zona di espansione, rispetto alle aree e zone adiacenti già edificate.

Le aree che in qualsiasi tempo, essendo in vigore il presente P.R.G., risultino edificate, per un cubatura pari o superiore a quella disposta dalle relative norme di zona, non potranno più essere computate ai fini del calcolo della volumetria, neppure mediante frazionamenti, cessione parziale dell'area al lotto confinante, ecc., ove ciò comporti globalmente un aumento della cubatura totale rispetto a quella consentita dalle norme per le aree interessate dal frazionamento e/o accorpamento.

In modo particolare, le aree agricole - sulle quali si sono computate le volumetrie di gruppi di edifici la cui costruzione è stata concentrata su aree di dimensione limitata sono da considerarsi per tutta la loro

estensione non più edificabili e non più utilizzabili per il calcolo di volumi da edificare, neppure al di fuori di esse.

In altre parole, l'area di competenza dell'edificio oggetto di concessione ad edificare, computata ai fini del calcolo della volumetria di P.R.G., deve essere considerata vincolata inderogabilmente a detta volumetria; di conseguenza l'area stessa, anche se compravenduta totalmente o parzialmente in tempi successivi, non potrà essere computata per altra edificazione aggiuntiva.

TITOLO V

NORME DI ZONA

ART.19 - NORME GENERALI DI TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Le presenti norme disciplinano la tutela dei beni culturali ed ambientali, in particolare attraverso l'identificazione delle zone omogenee A, la cui normativa specifica è in seguito riportata.

Per quanto non disciplinato dalla normativa specifica valgono le seguenti norme generali.

In tutto il territorio comunale per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, l'A.C. potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (completamento e/o rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, coperture, infissi etc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

La realizzazione di autorimesse private, ad uso esclusivo dei residenti del fabbricato, è consentita nelle aree sottostanti l'edificio e negli spazi aperti connessi ove realizzabili senza nuocere al valore ambientale dello stesso edificio.

Chiunque scopra fortuitamente cose mobili o immobili di carattere storico o archeologico, come previsto dall'art. 1 della L.1089/1939, deve darne immediata denuncia all'Autorità competente e provvedere alla conservazione temporanea di esse lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute, ai sensi della stessa legge di cui sopra.

Ove tali ritrovamenti vengono effettuati in sede di esecuzione di uno strumento attuativo di P.R.G., piano urbanistico preventivo e/o autorizzazione e concessione, regolarmente approvato e conforme al P.R.G., deve esserne fatta comunque denuncia all'Autorità competente, la quale può sospendere i lavori in corso fino all'avvenuta asportazione del reperto. Nel caso di importanza rilevante del ritrovamento e di difficoltà a rimuoverlo, ovvero di opportunità di conservarlo in luogo, tali condizioni devono essere fatte prevalere

sulla mera osservanza delle norme del P.R.G., fino alla possibilità di revocare autorizzazioni e concessioni già rilasciate e/o di revocare o di apportare varianti al piano urbanistico preventivo.

La mancata denuncia dei ritrovamenti di cui ai precedenti comma del presente articolo comporta la revoca immediata della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

Sono soggette a conservazione tutti gli immobili e tutti gli elementi minori (pozzi, recinzioni, lapidi, fontane, cappelle, etc.) sparsi nel territorio, di costruzione anteriore al 1920, nonché le testimonianze di carattere ambientale e paesistico.

Su detti immobili ed elementi minori sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo

La manutenzione ordinaria è sempre ammessa.

Nel caso di edifici isolati e a meno di specifica di indicazione del P.R.G., le modalità del restauro, se scientifico e di risanamento conservativo, sono stabilite dalla Commissione Edilizia integrata, così come previsto dall' "Allegato" alla Legge Regionale n° 11 del 23.2.1982.

In presenza di nuclei costituiti da tre e più immobili non sarà ammesso alcun intervento, salvo la manutenzione ordinaria, se non mediante Piano di Recupero (PR).

Nel caso di edifici già agricoli, che siano abbandonati e degradati e la cui destinazione originaria siano improponibile, potrà essere deliberata per essi dal Consiglio Comunale anche una destinazione diversa da quella dettata dalle Norme di Zona del P.R.G., ma soltanto per le seguenti categorie:

- residenziale,
- commerciale alberghiera,
- attrezzature di interesse comune.

In quest'ultimo caso, la modificazione di destinazione dovrà essere accompagnata da una Variante di P.R.G.

E' vietato sopprimere, deviare o coprire fossati e corsi di acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo ed estirpare siepi od alberature, a meno che ciò avvenga nell'ambito dei piani di ristrutturazione aziendali approvati dal Comune o se inseriti in un piano urbanistico preventivo.

I corsi d'acqua e le loro rive, nonché gli stagni ed i maceri, devono essere conservati curando la loro manutenzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento.

Sono vietati nelle zone agricole del Comune la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di materiale industriale di rifiuto, in particolare di rottami di autoveicoli.

In tutti gli insediamenti, a qualsiasi categoria appartengono in modo particolare nelle zone residenziali, turistiche e di uso pubblico, devono essere curate attentamente le alberature ed il verde in genere.

Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle abbattute per far luogo alle costruzioni debbono essere sostituite con altre di uguale specie indicate dalla Commissione Edilizia Integrata. Le essenze debbono essere specificate nella Concessione e l'A.C. può, di volta in volta, indicare le essenze consigliate e quelle ammesse.

Nei casi in cui si renda necessario l'abbattimento di alberature, è prescritta l'autorizzazione del Comune; la relativa domanda deve essere presentata dal proprietario dell'area, accompagnata da fotografie nel formato minimo cm. 9 x 9.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono essere mantenuti a congrua distanza dalle alberature per salvaguardare l'apparato radicale.

La distanza minima dalla base del tronco (colletto) è indicata di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale e deve essere comunque non inferiore a ml. 3,00.

ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate con la seguente simbologia:

- R Residenza
- T Residenze ed impianti turistici
- H Alberghi, pensioni, ostelli, ristoranti, esercizi pubblici
- C Attrezzature per il commercio al dettaglio e magazzini, con superficie lorda non superiore a mq. 400, magazzini di superficie inferiore a mq. 400, non utilizzati per manipolare o depositare materiali infiammabili, attività artigiane, non moleste e non inquinanti e di servizio alla residenza
- U Uffici pubblici e privati, studi professionali
- S Attrezzature per lo spettacolo, lo svago e lo sport
- L Laboratori sussidiari delle attività commerciali, laboratori artigianali
- I Impianti industriali
- P Attrezzature di interesse generale o di zona, di uso pubblico od aperte al pubblico
- A Residenze e pertinenze in funzione della conduzione dei fondi agricoli, attrezzature a servizio per l'agricoltura
- D Depositi all'aperto non connessi a specifici processi produttivi o di trasformazione
- E Infrastrutture tecnologiche puntuali e comunque di appartenenza di Enti pubblici o para-pubblici.

ART. 21 - ZONA A A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI SERVIZIO

Sono definite zone A -a prevalente destinazione residenziale e di servizi - quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprese, ove necessario, le aree circostanti o interposte che possono considerarsi per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi

Sono definite zona A anche parti di territorio che rivestono particolare interesse archeologico in ragione della presenza in esse di reperti monumentali ed in considerazione dell'importanza relativa di tali reperti rispetto al complesso del patrimonio esistente sul territorio.

Dette zone sono individuate da specifica delimitazione sulla cartografia del P.R.G. .

Destinazioni d'uso ammesse

R-T-H-C-U-S-L-P

Modalità d'intervento

L'edificazione è di regola disciplinata da quanto previsto dalle Norme di Attuazione dei Piani Attuativi redatti ai sensi delle Leggi n° 1150/1942, n° 457/1978 e n° 219/1981 nel rispetto dell'indice territoriale medio.

In tali zone omogenee, oltre tutti gli interventi soggetti a semplice autorizzazione possono essere assentiti con concessione i seguenti interventi:

- Risanamento Conservativo: riguarda edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, per la salvaguardia dei valori storico-ambientali del paese.

L'intervento, ampiamente documentato con i rilievi grafici e fotografici, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite;
 - b. conservazioni delle parti superstiti delle strutture originarie;
 - c. conservazione delle aperture originarie e di tutti gli elementi architettonici isolati quali portali, edicole, elementi lapidei ecc.;
 - d. possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti senza modifica dell'altezza;
 - e. possibilità di inserire, senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, scale ascensori ed altri impianti tecnologici, senza eccedere dalla linea di copertura;
 - f. possibilità di inserire servizi igienici,
 - g. possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate minori;
 - h. possibilità di traslazione dei solai privi di pregio architettonico per utilizzare il piano sottotetto;
 - i. possibilità di realizzare, per le sole unità abitative, carenti di servizi igienici, la cui S.U.A. sia inferiore a mq 50, incrementi della S.U. non oltre i mq 16 per adeguamento funzionale;
 - l. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse;
- Demolizione con Ricostruzione secondo le norme della L.219/81 e successive modifiche: riguarda parti del territorio comunale con edifici di epoca recente o di scarso interesse per le quali parti non si ritiene necessario l'obbligo della conservazione, anche parziale, per cui è consentita la demolizione e ricostruzione.

Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno connesse soltanto unitamente al rilascio della concessione per l'edificio o il comparto da ricostruire.

L'intervento progettato, ampiamente documentato con rilievi e documentazione fotografica, dovrà inserirsi nell'ambiente, l'altezza non potrà superare quella degli edifici circostanti, ricadenti nella stessa zona omogenea, comunque con un numero di piani fuori terra non superiore a .due oltre il piano terra.

La superficie utile consentita è pari a quella esistente, calcolata al netto delle superfetazioni e delle sovrastrutture; la superficie utile non potrà superare l'indice di utilizzazione fondiario medio esistente

Nelle zone A devono essere rispettati i “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”, nelle seguenti misure:

limite diurno, 65 Leq (A), limite notturno 55 Leq (A).

ART.22 - ZONA B DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono definite zone B -di completamento - quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, secondo i parametri di cui al D.M. n°1444/1968, diverse dalla zona A ed a prevalente destinazione residenziale.

Le zone di completamento, come già riferito nell’art.4 delle presenti norme, si dividono nelle seguenti categorie:

- B1 Zone di agglomerati urbanistico-edilizi esistenti o su aree realizzate a norma della Legge n° 219/81 e successive, o su aree realizzate in base alla legge n°167/62, sature.
- B2 Completamento di agglomerati urbanistico-edilizi esistenti, a prevalente destinazione residenziale, a media densità;
- B3 Completamento di agglomerati urbanistico-edilizi esistenti, a prevalente destinazione residenziale, a media densità e con prevalenza di verde privato;
- B4 Nuclei derivanti dalle ricostruzioni realizzate dai privati con i benefici della Legge n° 219/1981.

Destinazioni d’uso ammesse

R-T-H-C-U-S-L-P

Nella zona omogenea B4 si prevede la possibilità di insediare, nell’ambito dell’esistente e/o in quelle realizzabili fino al raggiungimento dell’indice di zona, le seguenti attività: C-U-L.

Nelle zone omogenee B sono di norma esclusi:

- depositi e magazzini di merce all’ingrosso, supermercati e grandi magazzini, quando abbiano superficie maggiore di mq.400; industrie, laboratori per l’artigianato di servizio e/o produttivo quando

comportino lavorazioni insalubri ai sensi del D.M. 23.12.1976 e/o diano luogo a rumori od odori molesti o a scarichi inquinanti;

- mattatoi, stalle, porcilaie, allevamenti in genere ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale delle zone;
- caserme (ad eccezione di eventuali alloggiamenti di modesta dimensione per G.di F., C.C. e P.S.), carceri, ospedali, case di cura; queste ultime, ove prevalga l'aspetto del riposo su quello ospedaliero, sono ammesse a discrezione dell'A.C., soltanto in situazioni urbanistiche particolarmente favorevoli (scarso traffico, presenza di verde, buona accessibilità).

Per quanto attiene alle attrezzature edilizie, non sono ammesse:

- costruzioni di tipo industriale quali capannoni, tettoie e simili, al fine di ospitare le attività artigianali ammesse;
- costruzioni accessorie staccate dell'edificio di pertinenza.

ART.23 - NORME COMUNI ALLE ZONE B DI COMPLETAMENTO

Modalità d'intervento

Nelle zone di completamento B l'intervento ha luogo mediante concessione edilizia, la differenziazione in zona omogenea B2 e B3 ha solo un carattere di maggiore intensità del costruito, ritenendosi la zona omogenea B1 satura.

L'A.C. può decidere di procedere alla formazione di un piano particolareggiato preventivo che interessi più immobili.

Nella zona omogenea B1 sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni dell'art. 28 della Legge 457/78.

Per favorire lo sviluppo economico del paese, è consentita, previa deliberazione di Consiglio Comunale, la sola trasformazione dei locali a destinazione di depositi e/o agricoli, in laboratori artigianali e/o esercizi commerciali.

Per le rimanenti zone gli edifici esistenti potranno essere soggetti ai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- demolizione e ricostruzione per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge n° 1089/39

Nei casi di demolizione e ricostruzione nelle zone omogenee B2, B3 B4 è ammessa la ricostruzione del volume preesistente, anche se in contrasto con le norme del P.R.G.; il progetto di ricostruzione dovrà tuttavia risultare migliorativo rispetto al manufatto preesistente soprattutto per quanto attiene all'altezza, alle distanze dalle strade e dai confini, nonché alla dotazione di parcheggi.

Nelle zone omogenee B2 ,B3 B4 gli eventuali spazi liberi di risulta potranno essere utilizzati solo se non già asserviti ad edifici già realizzati e/o a completamento degli indici di zona previsti.

Nelle zone omogenee B2 è ammessa la costruzione in aderenza su due lati; nella omogenea B3 la costruzione in aderenza o sul confine è consentita su un solo lato.

Chi edifica per primo ha la facoltà di ubicare la costruzione sul confine di proprietà o alla distanza prevista dalle norme.

Prescrizioni particolari

Ogni edificio di nuovo insediamento per ognuna delle destinazioni ammesse dovrà essere dotato di spazi di parcheggio e di manovra ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge n° 1150/1942, con le modifiche e le integrazioni apportate dalla Legge n° 122/1989, interni al lotto di proprietà, non inferiori a mq. 10,00 ogni mc.100,00.

Nel caso degli edifici residenziali, tale spazio minimo potrà essere ricavato in forma di box coperto nella misura di almeno uno per alloggio, a condizione che il box o i boxes vengano progettati unitariamente con l'edificio principale.

Oltre agli spazi suddetti, le seguenti attività insediate in edifici di nuovo insediamento: commerciali, ricreative e alberghiere, dovranno dotarsi di spazi di parcheggio esterni alla recinzione, cioè su un'area privata da concedere all'uso pubblico, pari a mq. 40,00 per ogni mq. 100,00 di superficie utile.

Gli spazi di parcheggio ricavati all'interno dei lotti, non possono essere alienati in favore di proprietari, inquilini e/o conduttori di immobili diversi da quello di pertinenza, come da concessione di edificazione e

tanto meno possono essere usati come autorimesse pubbliche; le suddette condizioni debbono fare oggetto in atto d'obbligo da parte del privato per se stesso e per gli aventi causa.

Gli edifici esistenti di tipo unifamiliare o bifamiliare a "villetta" potranno dotarsi di boxes fino alla concorrenza di un box ogni alloggio. In tal caso, ove non sia possibile una progettazione del box unitariamente con l'edificio esistente, la valutazione della congruità del progetto e delle sue caratteristiche è affidata all'A.C., su parere della Commissione edilizia, che potrà richiedere specifici accorgimenti, quali l'interramento parziale o totale, la formazione di prato pensile sulla copertura etc..

Nelle zone B1, nel caso di ampliamenti in altezza (sopralzi) ove l'edificio oggetto del sopralzo presenti distanze dalla strada e dai confini inferiori a quelle prescritte per la zona, il sopralzo potrà essere ugualmente effettuato sul filo del fronte esistente verso strada e pure sul filo del fronte verso il confine, ma in questo caso purché la distanza del sopralzo dalla strada e dal confine non risulti inferiore a m. 3,00.

Agli edifici residenziali in zona B2 che presentino un solo piano fuori terra, è consentito il sopralzo per un massimo pari alla superficie del piano esistente alle condizioni di cui sopra anche oltre l'indice fondiario massimo di zona.

Nel caso di ampliamenti in altezza nelle zone B2, ove necessario per raggiungere l'indice ammesso (e non oltre questo) o per osservare gli altri parametri, è ammessa anche una maggiore altezza fino ad un massimo di m. 9,00. Nei casi di cui sopra che comportino la diminuzione delle distanze dai confini rispetto a quelle stabilite dalle norme di zona, è fatto obbligo al privato, in sede di concessione di edificazione, di produrre apposita documentazione catastale aggiornata dalla quale risulti che le distanze dai confini in oggetto non siano state diminuite a seguito di frazionamenti proprietari in data posteriore all'1.7.1985.

In sede di eventuale piano urbanistico particolareggiato (PP), si richiederà in particolare di migliorare i caratteri della zona mediante la creazione di spazi di parcheggi, la formazione di piccoli giardini e la piantumazione di alberi lungo le strade esistenti.

Parametri di edificazione

Zona B1 - residenziale sature:

-	Indice di fabbricabilità fondiaria	Esistente	MC/MQ
-	Superficie minima del lotto	Esistente .	MQ
-	Indice di copertura	Esistente .	MQ/MQ
-	Altezza massima	Esistente .	ML
-	Numero dei piani	Esistente.	
-	Distacco minimo dagli edifici:		
-	- in rapporto all'altezza	1/1	ML/ML
-	- minimo assoluto	10,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
-	- in rapporto all'altezza	1/2	ML/ML
-	- minimo assoluto	5,00	ML
-	Distacco minimo dalle strade:	Esistente	
-	Parcheggio inerente alla costruzione	5/100	MQ/MC
-	Parcheggio di urbanizzazione primaria	1,5/100	MQ/MC
-	Limite massimo accettabilità al rumore:		
	diurno	60	Leq (A)
	notturno	50	Leq (A)

Parametri di edificazione

Zona B2 - residenziale a media densità:

-	Indice di fabbricabilità fondiaria	1,5	MCMQ
-	Superficie minima del lotto	400	MQ
-	Indice di copertura	0,30	MQ/MQ
-	Altezza massima	10,50	ML
-	Numero dei piani	3	
-	Distacco minimo dagli edifici:		
-	- in rapporto all'altezza	1/1	ML/ML
-	- minimo assoluto	10,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
-	- in rapporto all'altezza	1/2	ML/ML
-	- minimo assoluto	5,00	ML
-	Distacco minimo dalle strade:		
-	- assoluto	10,00	ML
-	Parcheggio inerente alla costruzione	5/100	MQ/MC
-	Parcheggio di urbanizzazione primaria	1,5/100	MQ/MC
-	Limite massimo accettabilità al rumore:		
	diurno	60	Leq (A)
	notturno	50	Leq (A)

Parametri di edificazione

Zona B3 - residenziale a media densità e con prevalenza di verde privato:

-	Indice di fabbricabilità fondiaria	1,00	MC/MQ
-	Superficie minima del lotto	900	MQ
-	Indice di copertura	0,30	MQ/MQ
-	Altezza massima	10,50	ML
-	Numero dei piani	3	
-	Distacco minimo dagli edifici:		
-	- in rapporto all'altezza	1/1	ML/ML
-	- minimo assoluto	10,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
-	- in rapporto all'altezza	1/2	ML/ML
-	- minimo assoluto	5,00	ML
-	Distacco minimo dalle strade:		
-	- assoluto	10,00	ML
-	Parcheggio inerente alla costruzione	5/100	MQ/MC
-	Parcheggio di urbanizzazione primaria	1,5/100	MQ/MC
-	Limite massimo accettabilità al rumore:		
	diurno	60	Leq (A)
	notturno	50	Leq (A)

Parametri di edificazione

Zona B4 - Zone utilizzate per le ricostruzioni secondo la Legge n°219/81:

-	Indice di fabbricabilità fondiaria	1,20	MCMQ
	di cui per la residenza	0,5	MCMQ
-	Superficie minima del lotto	900	MQ
-	Indice di copertura	0,30	MQ/MQ
-	Altezza massima	7,50	ML
-	Numero dei piani	2	
-	Distacco minimo dagli edifici:		
	- in rapporto all'altezza	1/1	ML/ML
	- minimo assoluto	10,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
	- in rapporto all'altezza	1/2	ML/ML
	- minimo assoluto	5,00	ML
-	Distacco minimo dalle strade:		
	- assoluto	10,00	ML
-	Parcheggio inerente alla costruzione	5/100	MQ/MC
-	Parcheggio di urbanizzazione primaria	1,5/100	MQ/MC
-	Limite massimo accettabilità al rumore: diurno	60	Leq (A)
	notturno	50	Leq (A)

ART.24 - ZONE C DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono definite zone C -di espansione - quelle parti del territorio scarsamente edificate od inedificate, secondo i parametri di cui al D.M. n°1444/68, a prevalente destinazione residenziale.

Le zone di espansione sono distinte dalle limitazioni di comparto e, come già riferito nell'art.4 delle presenti norme, si dividono nelle seguenti categorie:

- C1 Aree scarsamente edificate, a prevalente destinazione residenziale, a sviluppo intensivo (L.167/62, L.219/81 e successive)

- C2 Aree a prevalente destinazione residenziale, con sviluppo estensivo

Destinazioni d'uso ammesse

R - T - H - C - U - P

Nella zona omogenea C2 sono anche ammessi i laboratori sussidiari delle attività commerciali ed i laboratori artigianali (L).

Modalità d'intervento

Nelle zone di espansione, il rilascio di concessioni ad edificare è subordinato alla definitiva approvazione di piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica e privata (lottizzazioni), nonché al rispetto del piano pluriennale di attuazione.

La volumetria massima edificabile per ciascun comparto di piano urbanistico preventivo deve essere desunta dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (It) sull'area classificata C dal P.R.G.

Prescrizioni particolari

Per le zone C1 e C2, in sede di piano urbanistico preventivo, debbono essere ricavati spazi pubblici nelle quantità previste dal D.M. n° 1444/1968; per la zona C3, in sede di piano urbanistico preventivo debbono essere obbligatoriamente ricavati spazi pubblici di urbanizzazione primaria nelle seguenti misure:

- mq. 6/mc. 100 edificabili per verde attrezzato
- mq. 3/mc. 100 edificabili per parcheggi.

Il progetto di piano urbanistico preventivo dovrà prevedere strade alberate sui due lati e percorsi pedonali protetti. Dovrà essere risolto in modo adeguato l'arredo urbano: illuminazione (con esclusione di pali di altezza superiore a ml. 3,00, salvo che sulle strade di traffico urbano), panchine, cestini porta rifiuti, etc.

Parametri di edificazione

Zona C2 - a prevalente destinazione residenziale, con sviluppo estensivo :

--	Lotto minimo	800	MQ
-	Indice di copertura	1/4	
-	Indice di fabbricabilità territoriale	0,8	MCMQ
-	Indice di fabbricabilità fondiaria	1,0	MCMQ
-	Altezza massima	7,50	ML
-	Numero dei piani	2	
-	Distacco minimo dagli edifici:		
-	- in rapporto all'altezza	3/2	ML/ML
-	- minimo assoluto	10,00	ML
-	Distacco minimo dai confini dal lotto:		
-	- in rapporto all'altezza	2/3	ML/ML
-	- minimo assoluto	5,00	ML
-	Distacco minimo dalle strade esterne al comparto	10,00	ML
-	Distacco minimo dalle strade interne	6,00	ML
-	Parcheggio inerente alla residenza	5/100	MQ/MC
-	Limite massimo accettabilità al rumore: diurno	70	Leq (A)
	notturno	60	Leq (A)

ART.25 - ZONE D A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA EXTRA-AGRICOLE

Le zone produttive extra agricole sono individuate nelle seguenti categorie:

D1 Zona industriale, artigianale ed ampliamento delle aree contigue

D2 Zone commerciali-artigianali

Ai fini normativi si contemplano anche le seguenti categorie extra-zonal:

Impianti industriali sparsi.

Impianti sparsi di lavorazione di prodotti agricoli (stalle, caseifici, cantine, etc.)

Attrezzature commerciali sparse (bar, ristoranti, rivendite di prodotti locali, esposizioni per la vendita di prodotti artigianali e/o di interesse turistico).

Cave.

Prescrizioni particolari

Ogni insediamento dovrà essere dotato di spazi di sosta (parcheggio) e di manovra ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n°1150 del 17/8/1942 con le modificazioni e le integrazioni apportate dalla legge n° 765 del 6/8/1967, interni al lotto di proprietà, non inferiori a mq. 5 ogni mc. 100.

ART.26 - ZONA D1 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

All'interno di tale zona va fatta distinzione tra le seguenti categorie :

- Zone industriali
- Zone artigianali

per esse valgono le norme del vigente P.I.P. che si intendono integralmente riportate, con la sola modifica dell'indice di copertura secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n°7/98.

Nelle zone D1 devono essere rispettati i “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”, così come previsto dal D.P.C.M. del 1 Marzo 1991, nel rispetto delle tabelle contenute nel decreto stesso.

ART.27 - ZONA D2 COMMERCIALE-ARTIGIANALE

Tali zone sono riservate all’immagazzinamento dei prodotti di largo consumo (grossisti) e per le altre attività commerciali nonché alle attrezzature di vendita al dettaglio di medie dimensioni (supermercati), nonché attività artigianali.

Per ciascuna unità produttiva è ammesso anche l’alloggio di superficie utile non superiore a mq. 250.

Modalità di Intervento

L’intervento avviene mediante concessione edilizia. Nel caso di interventi rilevanti e che investano problemi complessi di sistemazione urbanistica, ovvero nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti consistenti e modificazioni rilevanti, l’amministrazione comunale può richiedere la formazione di un piano urbanistico preventivo.

Prescrizioni Particolari

Gli spazi di parcheggio e di manovra degli automezzi non dovranno essere inferiori a mq. 5,00 ogni mc. 100. Gli spazi pubblici di parcheggio e di verde non dovranno essere inferiori a mq. 80 ogni mq. 100 di superficie utile; di questi, almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio.

Parametri di Edificazione

Zona D2 - a destinazione commerciale - artigianale:

- Lotto minimo	2.000	MQ.
- Indice di copertura	1/5	
- Indice di fabbricabilità fondiaria	2,00	MC/MQ
		(con un massimo di mq. 250 per uso abitativo)
- Altezza massima	9,00	ML
- Numero dei piani	2	
- Distacco minimo dagli edifici:		
- in rapporto all'altezza	1/1	ML/ML
- minimo assoluto	10,00	ML
- Distacco minimo dai confini del lotto:		
- in rapporto all'altezza	1/2	ML/ML
- minimo assoluto	5,00	ML
- Distacco minimo delle strade:		
- strada provinciale e comunale	20,00	ML
- strade interne	10,00	ML
- Parcheggio inerente la costruzione	5/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
diurno	70	Leq(A)
notturno	70	Leq(A)

Art.28 - ATTREZZATURE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI

Questa norma è destinata alle attrezzature ricettive turistiche, quali alberghi, pensioni, locande, come tali classificate in base alle vigenti disposizioni in materia.

Prescrizioni particolari

Per interventi di adeguamento edilizio per attrezzature turistico-alberghiere e di ristorazione esistenti, sarà concesso un aumento volumetrico, una tantum, del 10% purché si rispettino le seguenti condizioni:

- la superficie dei locali alberghieri di uso comune non dovrà essere inferiore al 30% della superficie destinata a camere, bagno e relativi spazi di disimpegno;
- a discrezione dell'A.C., per gli alberghi e locali per la ristorazione per i quali possa prevedersi un uso continuativo, cioè anche al di fuori della stagione estiva, deve provvedersi affinché un settore del complesso sia dotato di impianto di riscaldamento;
- gli spazi privati di parcheggio e di manovra degli automezzi non dovranno essere inferiori a mq. 5 per ogni 100 mc.; gli spazi pubblici di parcheggio e di verde non dovranno essere inferiori a mq. 20 per ogni 100 mc. di superficie utile; di questi almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio;
- ogni concessione sia preventivamente verificata da un punto di vista geologico-geognostico.

ART.29 - ATTREZZATURE PRODUTTIVE ESISTENTI

Impianti produttivi sparsi

Si intendono per tali quegli impianti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. anche se provvisoriamente autorizzati che, non essendo stati classificati dal P.R.G. all'interno di zone industriali o artigianali e non essendo classificabili neppure come impianti di lavorazione di prodotti agricoli, si trovano all'interno di altre zone, specialmente agricole.

Tali impianti, con eccezione di quelli collocati nelle zone a vincolo, si intendono regolarizzati e per essi, previa approvazione del Consiglio Comunale, si potrà anche ammettere l'ampliamento funzionale, una tantum, fino ad un massimo del 20% della superficie esistente.

Impianti sparsi di lavorazione di prodotti agricoli

Si intendono per tali quegli impianti produttivi esistenti, che, pur essendo collocati in zone non classificate industriali, presentano attrezzature di tipo industriale e/o artigianale per la lavorazione dei prodotti agricoli, quali le stalle, i caseifici, le cantine e simili, con la esclusione dell'industria vera e propria dei prodotti alimentari quali quelle per la loro conservazione.

Più precisamente deve trattarsi di attrezzature strettamente legate al fondo agricolo, che non godano cioè di autonomia produttiva rispetto alla localizzazione.

Tali impianti si intendono assimilabili in tutte le zone agricole

Cave

Sono da considerare appartenenti alla categoria delle cave le aree assoggettate o da assoggettare ad escavazione per le quali valgono le norme regionali, che sono preventive alla richiesta di concessione.

Modalità di intervento

In queste aree il proseguimento di qualsiasi opera di escavazione è soggetto a concessione, nel rispetto della normativa regionale.

E' soggetta pure a concessione la eventuale edificazione necessaria per le attrezzature di cantiere.

La richiesta di concessione per l'escavazione deve indicare l'area che si vuole assoggettare a nuova escavazione.

Prescrizioni particolari

L'A.C. può non rilasciare la concessione sulla base di valutazioni di ordine geologico (pericoli di frana, smottamenti, alterazioni dell'andamento di corsi d'acqua) e sulla base di considerazioni di tutela ambientale oltre che di altre considerazioni di merito, quali l'accessibilità al luogo e simili.

Sono state vietate l'escavazione di sabbia lungo i torrenti e nelle aree attigue.

Non possono essere rilasciate nuove concessioni senza il parere favorevole preventivo delle Autorità competenti.

Gli oneri di urbanizzazione primaria si devono riferire in modo particolare ai costi di accesso (costruzione o manutenzione strade).

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno riferirsi in particolare alle opere di risistemazione delle aree già scavate.

La concessione dovrà essere accompagnata da una convenzione che garantisca le condizioni di cui sopra.

Parametri di edificazione

Essendo ammesse soltanto attrezzature di cantiere, le loro caratteristiche dovranno essere valutate in sede di concessione. Non dovrà comunque essere superata l'altezza di m 3,00, salvo gli impianti tecnologici e il volume non dovrà essere superiore a mc. 300.

ART.30 - ZONE E A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Le zone di cui al titolo si suddividono nelle seguenti categorie:

- E1** Area a prevalente destinazione agricola (bosco, pascolo e terreni incolti);
- E2** Area a prevalente destinazione agricola (seminativi e frutteti);
- E3** Area a prevalente destinazione agricola (seminativi irrigui e orti).

Dette zone sono assimilate alle zone omogenee E, come definite dal D.M. n°1444/68. In tali zone l'esercizio dell'agricoltura va inteso, oltre che come funzione produttiva, anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico in generale.

Per tali zone, qualora emergessero diversità di prescrizione tra le norme tecniche di attuazione, le tavole grafiche e le tavole dell'uso agricolo del suolo, valgono le indicazioni di queste ultime.

Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zone di cui al titolo sono ammessi soltanto i seguenti tipi d'insediamento, finalizzati e necessari alle attività produttive agricole:

- abitazioni per coltivatori diretti;
- abitazioni per i concessionari dell'Ente di Riforma e per i loro familiari, anche se non interessati direttamente al fondo;
- abitazioni padronali, limitatamente alla conservazione di quelle preesistenti ed escludendosi nuove edificazioni od ampliamenti;
- destinazioni diverse eventualmente ricavate o ricavabili in edifici abbandonati come già disposto dalle presenti norme;
- edifici per attrezzature e depositi inerenti la conduzione dell'azienda agricola;
- stalle, edifici per allevamenti, ad esclusione di quelli a carattere industriale;

- attività varie sparse esistenti, come già disposto nei precedenti articoli delle presenti norme;
- allevamenti zootecnici, ma solo nelle zone E1;
- destinazioni previste dall'art. 20 classi H, C, L delle presenti norme, previa richiesta accolta dal Consiglio Comunale.

ART.31 - NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE E

Le esistenti costruzioni a destinazione agricole, in casi di necessità possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentate.

Nelle zone agricole è consentito l'accorpamento di lotti di terreno, sia di fondi non contigui ma situati nello stesso territorio comunale, sia di fondi situati in Comuni limitrofi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto nelle forme di legge, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le fasce di rispetto dalle strade possono essere considerate ai fini della formazione del lotto e conteggiate secondo gli indici e le norme della zona omogenea in cui ricadono.

Modalità d'intervento

Ai sensi dell'art.9 della L. n°10/77, le opere ammesse nelle zone omogenee E sono subordinate a concessione edilizia.

Ai sensi dell'art.9 della L. n°10/77, le opere ammesse nelle zone omogenee E sono subordinate a concessione edilizia.

La concessione edilizia può essere ottenuta soltanto per le residenze a stretto servizio della conduzione del fondo esclusivamente dai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero dai proprietari concedenti, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della Legge n°11/71 e n°756/67,

hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione e che comunque rispondano ai requisiti di imprenditori a titolo principale ai sensi dell'art.12 della Legge n°153/75.

Il rilascio della concessione è subordinato in particolare anche all'impegno del richiedente, da trasciversi nei registri immobiliari, a rispettare le destinazioni d'uso specifiche stabilite.

In tutte le zone agricole il lotto minimo è necessario solo per la parte a carattere residenziale, non per i depositi o per le pertinenze agricole, in quanto superfici necessarie alle attività colturali.

Sia per le parti a carattere residenziali che per quelle adibite a depositi e/o a pertinenze è possibile realizzare pensiline d'uso, le parti porticate sono ammesse fino ad un massimo del 25 % dell'area coperta.

Prescrizioni particolari

Nelle zone agricole è vietata l'esecuzione di opere quali movimenti di terra, escavazioni e prelievi, formazione di invasi, perforazioni di pozzi ed in genere di quelle opere che comportino modificazioni dell'assetto idrogeologico e quando non siano strettamente connesse con le attività culturali normali.

Sono altresì vietati nelle zone agricole del Comune la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di materiale industriale di rifiuto, in particolare di rottami di autoveicoli.

Parametri di edificazione

Zona omogenea E1 -bosco, pascolo e terreni incolti:

-	Lotto minimo	10.000	MQ
-	Indice di fabbricabilità fondiaria		
-	- per le residenze	0,003	MCMQ
-	- per le pertinenze	0,008	MCMQ
-	Indice di copertura (per le pertinenze)	0,05	MQ/MQ
-	Altezza massima		
-	- per le residenze	7,50	ML
-	- per le pertinenze	a seconda delle esigenze	
-	Numero dei piani	2	
-	Distacco minimo dagli edifici:		
-	- della residenza	10,00	ML
-	- degli allevamenti zootecnici	40,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
-	- della residenza	5,00	ML
-	- degli allevamenti zootecnici	20,00	ML
-	Distacco dalle strade:	come previsto dal D.M. del 01.04.68 e dalle Norme del Codice della Strada.	
-	Parcheggio inerente alla residenza	5/100	MQ/MC
-	Limite massimo accettabilità al rumore:		
	diurno	70	Leq (A)
	notturno	60	Leq (A)

Parametri di edificazione

Zona E2 - seminativi e frutteti:

- Lotto Minimo	10.000	MQ
(con un minimo di mq. 5.000 per il lotto edificabile per la residenza)		
- Indice di fabbricabilità fondiaria		
- per le residenze	0,03	MC/MQ
- per le pertinenze	0,08	MC/MQ
- Altezza massima		
- per le residenze	7,50	ML
- per le pertinenze	a seconda delle esigenze	
- Numero dei piani	2	
- Distacco minimo dagli edifici:		
- della residenza	10,00	ML
- Distacco minimo dai confini del lotto:		
-della residenza	5,00	ML
Distacco dalle strade:	come previsto dal D.M. del 01.04.68 e dalle Norme del Codice della Strada.	
- Parcheggio inerente alla residenza	5/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
diurno	70	Leq(A)
notturno	60	Leq(A)

Parametri di edificazione

Zona E3 - seminativi irrigui e orti:

- | | | |
|--|--|---------|
| - Lotto Minimo | 10.000 | MQ |
| (con un minimo di mq. 5.000 per il lotto edificabile per la residenza) | | |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | | |
| - per le residenze | 0,05 | MCMQ |
| - per le pertinenze | 0,1 | MCMQ |
| - Altezza massima | | |
| - per le residenze | 7,50 | ML |
| - per le pertinenze | a seconda delle esigenze | |
| - Numero dei piani | 2 | |
| - Distacco minimo dagli edifici: | | |
| - della residenza | 10,00 | ML |
| - Distacco minimo dai confini del lotto: | | |
| - della residenza | 5,00 | ML |
| - Distacco dalle strade: | come previsto dal D.M. del 01.04.68
e dalle Norme del Codice della
Strada. | |
| - Parcheggio inerente alla residenza | 5/100 | MQ/MC |
| - Limite massimo accettabilità al rumore: | | |
| diurno | 70 | Leq (A) |
| notturno | 60 | Leq (A) |

ART.32 - ZONE F DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Le zone di cui al presente articolo si suddividono nelle seguenti categorie:

- F1 Aree per l'istruzione;
- F2 Aree per attrezzature di interesse comune;
- F3 Aree per il verde e per lo sport;
- F4 Aree per edifici destinati al culto;
- F5 Aree destinate a parcheggio;
- F6 Aree a destinazione pubblica attualmente impegnate dagli insediamenti provvisori per i terremotati, da definire attraverso piani particolareggiati;

Le categorie F1, F2, F3, F4 F5 sono quelle classificate e definite dal D.M. n°1444/68.

Modalità d'intervento

Nelle zone F l'intervento si attua mediante concessione edilizia.

Nelle zone F6 il P.R.G. si attua mediante piano urbanistico attuativo.

Destinazioni ammesse

Le destinazioni specifiche ammesse nelle singole categorie, anche in merito a quanto stabilito dalla Legge n. 1 del 3.1.1978, art. 1 comma 4, sono unicamente le seguenti e quelle ad esse assimilabili:

- ZONA F1** Istruzione
- Asili nido
 - Scuola Materna
 - Scuola Elementare
 - Scuola Media Inferiore
 - Istituti Superiori

- ZONA F2** Attrezzature di interesse comune
- Edifici di uso civico
 - Edifici di uso politico e sindacale
 - Edifici di uso culturale e ricreativo
 - Edifici di uso sanitario
 - Edifici per VV.FF., G. di F., P.S. e CC
 - Edifici per poste, telegrafo telefoni
 - Mercati coperti ed all'aperto
 - Centri commerciali e di distribuzione al minuto, su area pubblica
 - Servizi turistici
 - Edifici adibiti a banche.
- ZONA F3** Spazi attrezzati a parco per il gioco e lo sport
- Attrezzature di gioco per i bambini
 - Attrezzature di gioco per i ragazzi
 - Attrezzature ricreative per adulti
 - Parchi di divertimento
 - Impianti sportivi e ricreativi speciali, purché di uso pubblico.
- ZONA F4** Attrezzature di interesse comune
- Edifici destinati al culto.
- ZONA F5** Parcheggi.
- ZONA F6** Aree a destinazione pubblica attualmente impiegate dagli insediamenti provvisori per i terremotati, da definire attraverso piani particolareggiati.

Si precisa che le indicazioni di attrezzature ad uso pubblico previste nel P.R.G. sono indicative come categoria di standard, mentre sono vincolanti come aree.

Indici, parametri e prescrizioni particolari

Per quanto attiene alla categoria F1, le modalità di edificazione sono quelle che derivano dall'applicazione delle disposizioni vigenti, sia statale che regionali; gli edifici esistenti, con la loro area di pertinenza, si intendono comunque compatibili con il P.R.G..

Per quanto attiene alle categorie F2 ed F4, valgono le modalità di edificazione della zona di completamento a media densità (B2); per gli edifici esistenti valgono per analogia le disposizioni di cui sopra.

Per quanto attiene alla categoria F3, è esclusa la edificazione; si ammettono solamente manufatti per servizi di ristoro ed impianti igienici, nonché attrezzature conseguente l'attività sportiva.

Tali attrezzature potranno essere realizzate, nelle aree individuate dal P.R.G., anche da privati o società regolarmente autorizzate, e date in concessione mediante la stipula di specifiche convenzioni. Ciò per favorire una rapida attuazione di tali interventi.

I progetti dovranno essere approvati, in uno alla convenzione, dal Consiglio Comunale.

In attesa della definitiva destinazione pubblica, il Comune può autorizzare la utilizzazione delle aree di categoria F1, F3 ed F5 (salvo per quest'ultima categoria, quanto successivamente indicato, per attrezzature di superficie maggiore di mq 1.000) da parte dei privati proprietari, per la realizzazione di attrezzature compatibili con la destinazione di P.R.G..

L'autorizzazione o la concessione ad eseguire opere ammesse su tali aree è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che regolamenti le caratteristiche e l'utilizzo delle aree, che abbia durata non superiore a 10 anni, eventualmente prorogabile alla scadenza, e che preveda la cessione gratuita al comune di tutte le opere alla scadenza della convenzione stessa.

Sarà facoltà del Comune, salvo le suddette convenzioni, procedere in qualsiasi tempo all'esproprio di tali aree e delle relative opere.

I parcheggi pubblici, di cui alla categoria F5, identificati con apposita simbologia, sono da ritenersi inedificabili.

Il Comune, in attesa della definitiva destinazione pubblica, può autorizzare l'utilizzazione di aree destinate a parcheggio, o parti di esse, di superficie non inferiore a mq 1.000, da parte dei privati proprietari, i quali, previa convenzione, potranno anche realizzare e gestire attrezzature purché strettamente attinenti alla funzionalità delle attrezzature di parcheggio.

Gli ingombri volumetrici non potranno complessivamente superare l'indice di fabbricabilità di 0,1 mc/mq. La convenzione, da stipularsi in tal caso con il Comune, disciplinerà le caratteristiche delle opere da eseguire e le modalità di gestione delle stesse dovrà valere per un periodo di tempo limitato da stabilirsi. Sarà facoltà del Comune procedere in ogni tempo all'esproprio delle aree, prevedendo in tali casi l'indennizzo delle opere realizzate a norma delle vigenti leggi.

ART.33 - ZONE G A VINCOLO

Le zone di cui al presente articolo si suddividono nelle seguenti categorie:

- G1. Zone inedificabili a vincolo stradale, cimiteriale, dai corsi d'acqua etc..
- G2. Zone inedificabili perché soggette a vincolo geologico-geognostico (in movimento franoso).
- G3. Zone inedificabili perché soggette a vincolo geologico-geognostico (pendenze notevoli).

Modalità di intervento

Le zone ad inedificabilità assoluta o relativa, sono costituite da aree a vincolo geologico-geognostico o appartenenti a fasce di rispetto cimiteriale o alle strade o ai corsi d'acqua.

Nelle tavole grafiche del P.R.G. sono state indicate le fasce di rispetto cimiteriale, nonché quelle di rispetto alle strade principali (esistenti, in costruzione o di progetto), ai corsi d'acqua principali e quelle a vincolo geologico-geognostico

Il vincolo, qualora non espressamente indicato, non sussiste per i tronchi stradali che attraversano zone destinate alla residenza e/o ad attrezzature.

L'indicazione grafica delle nuove strade ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

I terreni ricadenti in tali aree possono essere conteggiati ai fini dell'accorpamento delle aree agricole.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, profonda m. 100, misurata dal muro di cinta del cimitero, sono ammesse solamente:

- costruzioni, in precario, di strutture a servizio dell'attività agricola o per la vendita di fiori o di oggetti di culto;

- installazione di manufatti di cui alla classe 5 dell'art. 3 delle presenti norme;
- strade e parcheggi;
- per le costruzioni esistenti nel raggio di m. 50 dal muro di cinta possono essere assentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume;
- per le costruzioni esistenti nella fascia che va dai 50 ml. ai 100 ml., non completate funzionalmente, nel rispetto dell'ingombro planimetrico già realizzato, è consentito, per uso abitativo e per gli altri usi compatibili, completare l'immobile, fino ad un massimo di due piani fuori terra e con un incremento volumetrico non superiore a 500 mc.; per le attrezzature turistico-alberghiere e/o commerciali esistenti, tale volume non può essere superiore al 10% del volume esistente.

Nelle fasce di rispetto alle strade le cui distanze, normate dalle tavole di piano e dalle norme del vigente codice della strada,, è vietata qualsiasi nuova costruzione, eccezion fatta per:

- cabine ENEL, SIP, ecc.;
- pensiline alle fermate di trasporti pubblici;
- distributori di carburanti;
- percorsi ciclabili e pedonali;
- sistemazione a verde;
- parcheggi pubblici.

Nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua, di norma profonde:

- m. 50,00 lungo il fiume Sele;
- m. 10,00 lungo i torrenti a scarsa portata;
- m. 50,00 dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;

è vietata qualsiasi nuova costruzione, eccezion fatta per:

- i percorsi pedonali e ciclabili;
- i parchi pubblici;
- la coltivazione e la coltivazione a verde.

Nelle fasce di rispetto G2 e G3, ricavate dalla "carta della zonizzazione del territorio in prospettiva sismica" e della "carta della stabilità" dello studio geologico-geognostico, dove di norma non è consentita

edificazione, senza che (citando la relazione del Geologo Dott. Luigi Pisapia): “tale fatto ovviamente non esclude la possibilità, previa accertamento puntuale delle condizioni geo-litologiche, meccaniche e di stabilità che nel loro interno siano reperibili ristrette aree localmente ed in concomitanza di più fattori favorevoli alla stabilità, possano essere giudicate idonee ad accogliere insediamenti comunque di limitata identità e tali da non gravare eccessivamente sui terreni di fondazione e da non richiedere interventi consistenti di taglio e movimenti di terra”.

A tal fine e alle condizioni su esposte, in queste aree, è consentito:

- per gli edifici esistenti, un incremento del 10% del volume già edificato per comprovate necessità di adeguamento funzionale o di incremento produttivo,
- per i nuovi edifici, è consentita una cubatura massima di 750 mc., comunque nel rispetto della zonizzazione di Piano e della carta dell'uso agricolo del suolo che forma parte integrante delle presenti norme.

ART.34 - VIABILITA'

Le strade di progetto, previste nelle tavole di piano, possono, in sede di progetto esecutivo, essere soggette a modifiche, giustificate dal maggiore approfondimento di scala.

ART.35 - SERVIZI VARI

Si intendono per tali cabine elettriche, centraline telefoniche, impianti di sollevamento e di deposito di acqua, depuratori centralizzati, ecc.

Essi possono essere ubicati nelle zone agricole E1 ed E2 e nelle zone di rispetto stradale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale; per quanto riguarda eventuali cabine elettriche nell'abitato, queste dovranno possibilmente essere realizzate integrandosi agli edifici esistenti a quelli di nuova costruzione.

I depuratori sono ammessi anche nelle zone industriali, salvo adeguati provvedimenti per non arrecare danni e molestie alle zone abitate.

Gli impianti di cui sopra esistenti si ammettono ove già sono localizzati.

Le aree stradali e di verde stradale sono inedificabili.

Le aree fluviali sono inedificabili.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

ART.36 - FACOLTÀ' DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle prescrizione del presente P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici, ai sensi dell'art.41 quarter della Legge n°765/1967.

Tale facoltà è subordinata al preventivo nulla osta dei competenti organi, ai sensi della Legge n°125/1955, successive modifiche ed integrazioni.

ART.37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati all'entrata in vigore delle presenti norme sono soggetti alle presenti disposizioni, ad eccezione di quanto vigente delle norme della legge 219/81 e successive modificazioni.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazione o concessioni precedentemente ottenute, potranno essere ultimati entro i termini e limiti assentiti. Per gli edifici in corso di costruzione, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, possono essere assentite solamente varianti che non modifichino planovolumetricamente il progetto originariamente approvato.

ART.38 - NORMATIVE ALLEGATE

Si intendono qui richiamate tutte le normative previste dalle vigenti leggi sulla edificazione unitamente a tutte le prescrizioni dettate dallo studio geologico-geognostico, dalla carta dell'uso agricolo e delle attività culturali in atto che formano parte integrante delle presenti norme.

ART.39 - VALIDITÀ' DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Qualora emergessero diversità di prescrizioni tra le norme tecniche di attuazione e le tavole grafiche del P.R.G., valgono le indicazioni più restrittive.

Qualora tale contrasto emergesse tra le tavole grafiche, prevale l'indicazione della tavola in scala maggiore.