

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART.1 - CONTENUTO DEL P.R.G.	1
ART.2 - ELABORATI DEL P.R.G.	2
ART.3 - VINCOLI E SERVITÙ	6
ART.4 - ZONE OMOGENEE	11

TITOLO II

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	14
ART.5 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.	14
ART.6 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	15
ART.7 - CONTENUTO DEGLI STRUMENTI CHE AFFERISCONO ALLA ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DEGLI INTERVENTI (PIANI URBANISTICI PREVENTIVI)	16
ART.8 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA (PP).....	18
ART.9 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PiP)	18
ART.10 -PIANI DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE PEEP	19
ART.11 -PIANI DI RECUPERO (P DI R)	19
ART.12 -PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA LOTTIZZAZIONI (PL).....	19
ART.13 -PIANI PARTICOLAREGGIATI D'AMBITO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON ATTUAZIONE PRIVATA (PPA)	21
ART.14 -D.I.A. - PERMESSO DI COSTRUIRE - ATTIVITA' LIBERE	24

TITOLO III

INTERVENTI AMMISSIBILI.....	26
ART.15 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI	26
ART.16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	35
ART.17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	38

TITOLO IV

INDICI URBANISTICI E PARAMETRI DI MISURA.....	39
ART.18 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI DI MISURA IN GENERE	39
ART.19 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DI INDICI E PARAMETRI IN RELAZIONE ALLO STATO DI FATTO.....	47

TITOLO V

NORME DI ZONA.....	48
ART.20 - NORME GENERALI DI TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI	48
ART. 21 - DESTINAZIONI D'USO	51
ART. 22 - ZONA A A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI SERVIZIO	54
ART.23 - ZONA B DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	57
ART.24 - NORME COMUNI ALLE ZONE B DI COMPLETAMENTO.....	59
ART.25 - ZONE C DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	63
ART.26 - ZONE D A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA EXTRA-AGRICOLE	73
ART.27 - ZONA DASI INDUSTRIALE-ARTIGIANALE.....	75
ART.28 - ZONA D1 COMMERCIALE -ARTIGIANALE	76
ART.29 - ZONA D2 DI PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALE - ARTIGIANALE	78
ART.30 - ZONA D3 INSEDIAMENTI ALBERGHIERI CON IL RECUPERO DI IMMOBILI ESISTENTI	79
ART.31 - ZONA D4 COMMERCIALE - ARTIGIANALE.....	80
ART.32 - ZONA D _{ARU} - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, CON SVILUPPO RADO, ED ATTREZZATURE.....	81
ART.33 - ATTREZZATURE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI.....	92
ART.34 - ATTREZZATURE PRODUTTIVE ESISTENTI.....	93
ART.35 - ZONE E A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA	94
ART.36 - NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE E	96
ART.37 - ZONE F DESTINATE AD USO PUBBLICO - STANDARD	101
ART.38 - ZONE F* DESTINATE AD ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE	105
ART.39 - ZONE G A VINCOLO	113
ART.40 - VIABILITA'.....	125
ART.41 - SERVIZI VARI.....	125

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI	126
ART.42 - FACOLTÀ' DI DEROGA	126
ART.43 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	126
ART.44 - NORMATIVE ALLEGATE.....	127
ART.45 - VALIDITA' DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE	127

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 Fisciano, in conformità a previsioni decennali indicative formulate a datare dall'anno 2002.

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. 2	- Norme di attuazione	
TAV. 3	- Inquadramento comprensoriale	rapp. 1:25.000
TAV. 4	- Inquadramento territoriale	rapp. 1:10.000
TAV. 5. ₁	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete viaria - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 5. ₂	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete viaria – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 5. ₃	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete viaria – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 5. ₄	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete viaria – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 5. ₅	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete viaria – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 6. ₁	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Attrezzature e servizi - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 6. ₂	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Attrezzature e servizi – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 6. ₃	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Attrezzature e servizi – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 6. ₄	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Attrezzature e servizi – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 6. ₅	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Attrezzature e servizi – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 7. ₁	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Stato insediamento urbano - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 7. ₂	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti	

	Stato insediamento urbano – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 7 ₃	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Stato insediamento urbano – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 7 ₄	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Stato insediamento urbano – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 7 ₅	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Stato insediamento urbano – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 8 ₁	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete energetica - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 8 ₂	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete energetica – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 8 ₃	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete energetica – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 8 ₄	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete energetica – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 8 ₅	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete energetica – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 9 ₁	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete fognaria - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 9 ₂	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete fognaria – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 9 ₃	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete fognaria – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 9 ₄	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete fognaria – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 9 ₅	- Analisi Insediamenti e destinazioni esistenti Rete fognaria – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 10 ₁	- Analisi	

	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Rete idrica - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 10.2	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Rete idrica – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV.10.3	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Rete idrica – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 10.4	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Rete idrica – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 10.5	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Rete idrica – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 11.1	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli ambientali e beni culturali - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 11.2	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli ambientali e beni culturali – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV.11.3	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli ambientali e beni culturali – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 11.4	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli ambientali e beni culturali – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 11.5	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli ambientali e beni culturali – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 12.1	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli operanti sul territorio - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 12.2	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli operanti sul territorio – II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV.12.3	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli operanti sul territorio – III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 12.4	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	
	Vincoli operanti sul territorio – IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 12.5	- Analisi	
	Insedimenti e destinazioni esistenti	

	Vincoli operanti sul territorio – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 13	- Progetto	
	Inquadramento territoriale	rapp. 1:10.000
TAV. 14. ₁	- Progetto	
	Planimetria generale - I quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 14. ₂	- Progetto	
	Planimetria generale - II quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 14. ₃	- Progetto	
	Planimetria generale - III quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 14. ₄	- Progetto	
	Planimetria generale - IV quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 14. ₅	- Progetto	
	Planimetria generale – V quadrante	rapp. 1:5.000
TAV. 15	- Progetto - Vincolo Idrogeologico -	rapp. 1:10.000
TAV. 15.1	- Progetto: P.R.A.E. “Area di Riserva S16SA”	rapp. 1:10.000
TAV. 16. ₁	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - I quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₂	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - II quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₃	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - III quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₄	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - IV quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₅	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - V quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₆	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - VI quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₇	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - VII quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₈	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - VIII quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₉	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - IX quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 16. ₁₀	- Progetto	
	Planimetria del territorio urbanizzato - X quadrante	rapp. 1:2.000
TAV. 17	- Progetto	
	Inquadramento territoriale – catastale -	rapp. 1:10.000

ART.3 - VINCOLI E SERVITÙ

Il territorio comunale di Fisciano 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 accompagnata dall'accertamento di fattibilità geologica, come prescritto dalle leggi vigenti, prima della richiesta del permesso di costruire 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 del T.U. n° 490/99.

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 del T.U. n° 490/99.

Gli strumenti attuativi, in questo caso limitatamente ai Piani di Recupero, ai permessi 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.200** dal limite esterno del cimitero, è vietato costruire nuovi edifici.

Per gli edifici **legittimi** esistenti e completamente ultimati, di regola, si ammette solo la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; per quelli **legittimi** esistenti e completamente ultimati entro il raggio che va dai mt.100 ai mt.200 dal muro di cinta del cimitero è consentito, **previo il parere ASL**, il cambio di destinazione d'uso, purché gli usi siano compatibili con le zone urbanistiche adiacenti o siano assentibili per leggi nazionali o regionali.

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 *senza aumento di volume*.

Per gli edifici esistenti in zone agricole, gli eventuali ampliamenti, concessi nel rispetto delle norme di zona, sono ammessi sul lato opposto a quello prospiciente la strada.

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 nelle aree soggette ad edificazione saranno dettate nelle norme di zona.

Oltre ai principali vincoli e servitù riportate, derivanti 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:

7. **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 benestare 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.

8. **Zone A di interesse storico-artistico** definite ai sensi della L. n° 765/1967 e del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Sono definite zone A di interesse storico-artistico quelle parti del territorio interessate da 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.

9. Fasce di rispetto dai corsi d'acqua

Lungo le sponde dei fiumi è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità, dal limite del demanio, pari a quanto stabilito dalla normativa statale e regionale vigente.

Per gli edifici esistenti all'interno di dette fasce sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume; è consentita, inoltre, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde nel rispetto dell'ambiente naturale.

10. 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. 6**, 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 TELECOM (o altri gestori);
- pensiline alle fermate dei mezzi di pubblico trasporto;
- distributori di carburanti;
- attrezzature a servizio del traffico stradale (autofficine – soccorso stradale)
- percorsi ciclabili e pedonali;

- sistemazione a verde;
- parcheggi pubblici

“L’attuazione di tutti gli interventi di P.R.G. previsti dalle presenti norme è subordinata alle prescrizioni e vincoli di cui ai vigenti Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico; in caso di incompatibilità tra gli interventi e le destinazioni d’uso di previsioni del P.R.G. e le norme di attuazione del P.S.A.I., dovranno prevalere le norme più restrittive del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico, in quanto Piano sovraordinato.”

Piano Regionale Attività Estrattive (P.R.A.E.)

Il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) prevede sul territorio del comune di Fisciano la localizzazione di un’area detta di riserva, denominata S16SA.

Nella suddetta area di riserva, così come individuata dal P.R.A.E. e riportata sulla Tav. 15.1, tutti gli interventi di P.R.G. previsti dalle presente norme sono subordinati alle prescrizioni di cui al vigente P.R.A.E.

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 – Aree di interesse storico definite come zone di recupero:**

A₁ Zona di interesse storico a vincolo

A₂ Zona di interesse storico

- **ZONE B - Zone parzialmente o totalmente edificate:**

B₁ Residenziale satura

B₂ Residenziale di completamento

B₃ Residenziale satura con possibilità di cambio di destinazione artigianale/commerciale

- **ZONE C - Zone di nuova urbanizzazione:**

Sottozona C – residenziale stabile

C Da sottoporre a piani esecutivi di iniziativa privata

C1 * Con piani esecutivi di iniziativa privata già approvati

C₁ 167 Per l'edilizia economica e popolare

C₁ 167* Per l'edilizia economica e popolare con piani di zona operanti

ZONE C A.R.U. - zone di riqualificazione urbana

Sottozona C – destinazioni varie

A.R.U.R. Residenziale

ZONE PRODUTTIVE

- **ZONE D - zone per insediamenti produttivi:**

Sottozona D	Area A.S.I.
Sottozona D ₁	Aree per insediamenti di imprese artigiane ed attività commerciali.
Sottozona D ₂	Aree P.I.P. per insediamenti di imprese artigiane ed attività commerciali
Sottozona D ₃	Aree di insediamenti alberghieri per il recupero di immobili esistenti

ZONE D A.R.U. - zone di riqualificazione urbana:

A.R.U.A.	Aree produttive Alberghiere
A.R.U.C	Aree produttive Commerciali
A.R.U.C.T.	Aree produttive Commerciali/Turistiche

ZONE AGRICOLE

- **ZONE E - zone agricole:**

Sottozone E ₁ -E ₂ -E ₃ -E ₄ -E ₅ - E ₆ -E ₇	
Sottozona E ₁ -	Aree a prevalente destinazione agricola (seminativi irrigui ed orti)
Sottozona E ₂ -	Aree a prevalente destinazione agricola (seminativi e frutteti)
Sottozona E ₃ -	Aree a prevalente destinazione agricola (bosco, pascolo e terreni incolti)
Sottozona E ₄ -	Aree per attrezzature ricettive ad uso dell'agriturismo
Sottozona E ₅ -	Aree vincolate per valori storico-archeologici
Sottozona E ₆ -	Aree agricole a verde privato a tutela
Sottozona E ₇ -	Aree agricole turistico ricettive (campo da golf)

ZONE F DI USO PUBBLICO STANDARD

- **ZONE F - Attrezzature pubbliche di interesse generale:**

Sottozone F ₁ -F ₂ -F ₃ -F ₄ -F ₅	A carattere urbano di interesse generale e locale
Sottozone F ₁	Aree per l'istruzione
Sottozone F ₂	Aree per attrezzature di interesse comune
Sottozone F ₃	Aree per il verde e per lo sport

Sottozone F4	Aree destinate a parcheggio
Sottozone F5	Aree per edifici destinati al culto
Sottozone F6	Aree per Campus Universitario

ZONE F* DESTINATE AD ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

- **ZONE F* A.R.U. - zone di riqualificazione urbana:**

A.R.U.S.	Aree per Verde attrezzato e Sport
A.R.U.P.U.C.	Aree per Parco universitario-commerciale

- **ZONE G - Fasce di rispetto**

Sottozona G	Zone inedificabili perché soggette a vincolo stradale, cimiteriale e soggette a vincoli dovuti ai corsi d'acqua o di rispetto geologico, geognostico, etc.
Sottozona G1	Zone inedificabili perché soggette a vincolo di verde privato di rispetto.

- **SERVIZI VARI:**

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

TITOLO II

MODALITA' 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 (PP)
 - 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)
 - B6) Piani particolareggiati d'ambito di iniziativa pubblica ma di attuazione privata (PPA)

- C) Strumenti che afferiscono alla definizione di interventi singoli:
 - C1) D.I.A.
 - C2) Permessi di costruire

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

I **Permessi di Costruire** non possono essere rilasciati 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 di riqualificazione urbana 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
6. Piani particolareggiati d'ambito di iniziativa pubblica ma di attuazione privata (lottizzazioni pubblico/private) = PPA

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, in tutti i piani di lottizzazione, 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: planovolumetrie, tipologie, etc.;
- f. Estratto catastale;
- g. Elenco delle ditte interessate ;
- h. Relazione e piano finanziario.

Per ciascuno strumento specifico sono richiesti comunque tutti gli elaborati prescritti dalle rispettive leggi, anche se qui non elencate, *in particolare dalle delibere esplicative della Legge Regionale n.16/04.*

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 i relativi permessi di costruire devono essere rilasciati, 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 PER 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.

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.

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.

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.21 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 - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'AMBITO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON ATTUAZIONE PRIVATA (PPA)

Il contenuto dei Piani Particolareggiati d'ambito di iniziativa pubblica ma di attuazione privata, ovvero di lottizzazioni convenzionate con progetto urbanistico redatto dalla Pubblica Amministrazione, deve essere adeguato a quanto disposto dalla Legge n°765/67 e dal D.M. n°1444/68.

L'attuazione dei PPA avviene ad opera dei privati proprietari delle aree, riuniti in consorzio, o aventi causa, ovvero ad opera delle società di trasformazione urbana, di cui alla legge, 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 in 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:

- i) 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;
- j) 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;
- k) 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;
- l) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei diversi interventi previsti in accordo con le previsioni della programmazione comunale;
- m) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- n) il riparto degli oneri e delle spese tra le proprietà interessate, nel caso di PPA comprendente diverse proprietà;
- o) le garanzie, nel caso di interventi inerenti anche zone edificate, dei diritti degli inquilini alla permanenza negli alloggi;
- p) 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 PPA 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 congruaglio, 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, o le società di trasformazione urbana, 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 all'attuazione mediante l'esproprio.

Ai sensi dell'art.27 della legge regionale 16/2004 comma 1), i PUA (PPA) sono redatti prioritariamente, dal Comune, dalle Società di Trasformazione Urbana e dai proprietari delle aree interessate qualora il Comune non vi provveda nei tempi definiti dagli atti di programmazione degli interventi di cui all'art.25 della citata legge.

ART.14 – D.I.A. - PERMESSO DI COSTRUIRE - ATTIVITA' LIBERE

Ai sensi del D. P.R. n.380 del 2001 e s.m.i., sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 (interventi subordinati a permesso di costruire) e all'articolo 6 (attività edilizia libera), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Il permesso di costruire è richiesto, ai sensi dell'art. 10 del D. Leg.vo 27 dicembre 2002 n.301, ogni qualvolta si propongono attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Il permesso di costruire è espressamente richiesto nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della

sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamento della destinazione d'uso.

I seguenti interventi, definiti attività libere, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

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 permesso di costruire.

TITOLO III

INTERVENTI AMMISSIBILI

ART.15 - 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, come ridefiniti dall'art. 3 del D. Leg.vo 27 dicembre 2002 n.301, appartengono alle seguenti categorie e devono presentare le caratteristiche di seguito descritte.

Manutenzione ordinaria

Interventi Manutenzione Ordinaria così come definiti dall'art. 31 lettera a della L.457/78 ed integrato e modificato dal T.U. dell'edilizia all'art. 3 lettera a:

- si definiscono “interventi di manutenzione ordinaria”, gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria, rientrano:

1. Le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili; in merito a questo punto sono da intendersi esclusi, tra gli altri, anche gli interventi che prevedano la variazione delle coloriture esterne dei singoli manufatti edilizi;
2. Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi e simili;

3. Le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
4. Le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportino alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio;

Si specifica, che tali interventi di manutenzione ordinaria, non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare Ministeriale n. 918 del 16.11.1977:

1. Il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, zoccolature pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici;
2. Le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
3. La realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui al successivo punto;
4. La realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare;
5. Gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione;
6. La realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
7. Le piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura o chiusura di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti;
8. Le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;
9. Le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando non rispettino i limiti indicati all'articolo precedente per detto tipo di intervento.

Manutenzione straordinaria

Interventi di Manutenzione Straordinaria così come definiti dall'art. 31 lettere b della L.457/78 ed integrato e modificato dal T.U. dell'edilizia all'art. 3 lettera b:

-si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria, rientrano:

1. Rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, zocolature pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici;
2. Le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
3. La realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici, quando ciò comporti opere di cui al successivo punto;
4. La realizzazione di chiusure apertura ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare;
5. Gli interventi di consolidamento strutturale sia in fondazione che in elevazione;
6. La realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
7. Le piccole modifiche dei prospetti, anche con aperture o chiusure di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti;
8. Le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;
9. Le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando non rispettino i limiti indicati al comma precedente per detto tipo di intervento.

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.

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 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatta salva le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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:

- a) 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;

- b) Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) Il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
- d) 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:

- a) Recenti riedificazioni che hanno sostituito immobili antichi e che risultano palesemente difforni dall'ambiente storico-architettonico;
- b) 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, ***a parità di volume***. Il tipo di intervento deve rispettare di norma gli allineamenti orizzontali e verticali nonché il tessuto urbanistico-storico. ***Nelle zone di tipo A questi ultimi interventi sono ammessi solo nell'ambito di un Piano di Recupero.***

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.

Interventi di Riuso dei Sottotetti

Si intendono come interventi di riuso dei sottotetti tutti quelli elencati dalla L.R. 15/2000 di seguito riportata:

<<art.2 NOZIONE DI SOTTOTETTO.

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

art.3 CONDIZIONI PER IL RECUPERO.

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data del 28 novembre 2000, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. (..... omissis). In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.190 del 18 luglio 1975.

art.4 MODALITÀ D'INTERVENTO.

1. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.
2. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

art.5 RISTRUTTURAZIONI E CONTRIBUTI

1. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 31, della legge 5 agosto 1978 n.457.
2. Gli interventi, di cui al comma 1, sono soggetti al permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n.10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione>>.

ART.16 - 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 i permessi od autorizzazioni singole, devono assolutamente risultare **esistenti** 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. 10,00 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. 10/100 mc**
- 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% **nella zona A e B, l'80% nelle altre zone omogenee**, della superficie utile degli insediamenti;

- per i servizi: 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 gli alberghi: mq. 8/posto letto.***

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.17 - 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.18 - 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 del permesso di costruire).

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 I_c

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 solaio di 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. 15,00; 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. 15,00.

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, inteso come piano dell'edificio i cui locali sono in parte sotto il livello stradale il cui intradosso del solaio di copertura non superi di cm. 80 il piano finito del fronte principale.

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 torrioni scale, 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 piani seminterrati se di altezza interna non superiore a m. 2,40 e con un fuori terra, dalla quota del marciapiede, non superiore, all'intradosso del solaio, a m. 0,80, con aperture non superiori in altezza a cm 30 ;
- i volumi interrati al di sotto della quota del marciapiede;
- il volume lordo dei piani porticati o assoggettati a servitù di pubblico transito o anche non assoggettati a tale servitù se non superano il 30% dell'area coperta;
- i sottotetti, non destinati ad uso residenziale, di altezza massima non eccedente m. 0,00 alla gronda e m. 2,00 al colmo.

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 coperti non superiori a m. 1.50 e comunque ad una distanza minima tra gli aggetti prospicienti non inferiore a ml 7) 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 aperti, di sporgenza non superiore a m 1.50 e comunque ad una distanza minima tra gli aggetti prospicienti non inferiore a ml 7). 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 la 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 devono essere non delimitate o recintate e lasciate di uso pubblico.

Nel rispetto della legislazione nazionale vigente in materia (art. 41-sexies della L.1150/42 come sostituito dall'art. 2 della L.122/89), gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Ai fini della determinazione di detta dotazione minima di spazi per parcheggi, il volume da considerarsi è determinato come stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale. In ottemperanza al disposto della legislazione nazionale già richiamata (art. 11, primo comma, L.122/89), gli spazi per parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

I parcheggi privati si distinguono nelle seguenti categorie:

Parcheggi da realizzarsi quali pertinenze degli edifici esistenti

Parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche

Parcheggi da realizzarsi su aree ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L.122/89

Per ciascuna di dette categorie valgono i limiti e le prescrizioni del presente articolo.

Al fine di agevolare la realizzazione dei parcheggi privati su aree destinate ad attrezzature pubbliche, anche ai sensi della L.122/89, coordinando le iniziative pubbliche e private, l'Amministrazione comunale renderà tempestivamente pubblica ogni iniziativa tendente ad utilizzare le aree di PRG nelle quali è ammessa la realizzazione dei suddetti parcheggi. A tal fine entro 6 mesi dall'entrata in vigore del PRG, l'Amministrazione comunale, approva uno specifico regolamento.

Parcheggi da realizzarsi quali pertinenze degli edifici esistenti.

In tutte le parti del territorio comunale è ammessa la realizzazione di parcheggi ad uso pertinenziale delle singole unità immobiliari:

nei locali siti al piano terreno dei fabbricati,

nel sottosuolo dei fabbricati o delle aree contigue di pertinenza,

nel sottosuolo delle aree di proprietà, anche non contigue, quando ricadenti in zone omogenee "B" e "A2".

E' fatta eccezione per gli edifici ricadenti nelle Aree Normative "A1" per i quali è vietata la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo.

Il requisito delle pertinenzialità non è richiesto quando l'intervento preveda l' utilizzazione a parcheggio di locali esistenti già computabili ai fini della S.U.

Nelle zone omogenee "A2" la realizzazione di parcheggi privati sotterranei potrà essere ammessa solo sulla base di una attenta analisi della situazione di fatto, con particolare riferimento al patrimonio archeologico, ai caratteri ambientali e storico-artistici, alla consistenza del verde e delle alberature.

I parcheggi devono essere progettati ponendo particolare attenzione ai problemi di impatto ambientale e prevedendo tutte le opere necessarie a minimizzarlo.

I parcheggi privati in superficie non potranno occupare più del 50% delle aree scoperte, al fine di garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde con alberature.

Le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno comunque essere eseguite con materiali drenanti. Per quanto non previsto nel presente art. si fa riferimento a quanto disposto dall'art.6 della L.R. n°19 del 28/11/01.

Parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche.

Potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi privati sotterranei in aree destinate dal PRG a strade, piazze servizi pubblici e sportivi ove compatibili alle destinazioni di superficie. Detti parcheggi potranno essere ammessi con le modalità di seguito indicate:

1) Il progetto dovrà essere preceduto da una richiesta preliminare corredata da uno studio di fattibilità che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.

II) Il dirigente responsabile potrà poi autorizzare il progetto, eventualmente prescrivendo i limiti dimensionali dell'intervento ed impartendo le altre prescrizioni necessarie per il corretto inserimento nel contesto.

L'Amministrazione Comunale potrà, inoltre, stabilire che una quota di posti auto sia riservata ad uso pubblico.

III) Il proprietario si impegnerà a cedere gratuitamente al Comune le aree di superficie interessate da destinazione pubblica e le relative sistemazioni che saranno definite in sede di convenzione.

IV) Il successivo progetto dovrà conformarsi alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e potrà poi trovare attuazione mediante intervento diretto, previa stipula della convenzione.

Parcheggi da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L.122/89.

Ai sensi dell'art. 9 comma 4 e seg.; della L.122/89 e successive modificazioni, il Comune può cedere il diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi sotterranei da destinare a pertinenza di immobili privati, su aree di proprietà comunale, ferme restando le destinazioni previste dal PRG in superficie ad eccezione delle aree interessate dalle rampe e dai volumi tecnici del parcheggio.

Per tali progetti sarà valutata la compatibilità con il contesto urbano, il rispetto degli assetti architettonici ed ambientali e la congruità con le previsioni urbanistiche.

Salvaguardia idraulica ed idrogeologica

I parcheggi interrati o seminterrati di nuova realizzazione devono essere isolati rispetto alla massima altezza di esondazione, o di ristagno delle acque, riferita alla condizione peggiore, verificatasi sull'area interessata in passato, con un ulteriore franco di 0,5 mt.

La suddetta prescrizione permane fino a certificazione da parte dell'Autorità competente dell'avvenuto superamento del rischio a seguito degli interventi realizzati

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 a mezzo ettaro.

SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA (STU)

1. Le città metropolitane ed i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.
2. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione delle aree interessate dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione delle stesse. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.
3. Le aree interessate dall'intervento di trasformazione sono individuate con delibera del consiglio comunale. L'individuazione delle aree di intervento equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per le aree non interessate da opere pubbliche. Le aree di proprietà degli enti locali interessate dall'intervento possono essere attribuite alla società a titolo di concessione.
4. I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti” - testo tratto dal DLGS 18/8/00 n.267 art.120 vig dal 13/10/00-.

**ART.19 - 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 pertinenza del lotto, senza tenere conto della situazione di fatto esistente sui lotti contigui, 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 del permesso di costruire, computato 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.20 - 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 dal T.U. n°490/99, deve dare 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 permesso di costruire, regolarmente approvato e conforme al P.R.G., deve essere 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 permessi di costruire già rilasciati 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 nel permesso di costruire 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.

“L'attuazione di tutti gli interventi di P.R.G. previsti dalle presenti norme è subordinata alle prescrizioni e vincoli di cui ai vigenti Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico; in caso di incompatibilità tra gli interventi e le destinazioni d'uso di previsioni del P.R.G. e le norme di attuazione del P.S.A.I., dovranno prevedere le norme più restrittive del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, in quanto Piano sovraordinato.”

Art. 21 – DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è l'insieme delle funzioni a cui l'unità immobiliare, o una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita.

Il piano regolatore adotta una classificazione delle destinazioni d'uso omogenea alle categorie stabilite dal D.P.R. 1 dicembre 1949, 1142 per il classamento al N.C.E.U.

Per le unità immobiliari urbane la classificazione è omogenea alle categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi della legge 11 agosto 1939, n° 1249 con successive modificazioni e del D.P.R. 1 dicembre 1949, n° 1442.

Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della classificazione di cui ai seguenti commi, tali destinazioni sono indicate con la seguente simbologia:

- R** Residenza, spazi destinati alla residenza, spazi di servizio, uffici privati, studi professionali, aree di pertinenza ed accessori.
- T** Impianti turistici dotati di servizi ed attrezzature comuni. Sono ammesse, entro il limite del 15% della superficie utile lorda (SUL) esistente o in progetto, residenze per particolari utenze compatibili con l'attività turistici-ricettiva tipo, residenza custode o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
- H** Alberghi, residenze per particolari utenze (pensioni, ostelli) per anziani e studenti, ristoranti, residenze collettive ed esercizi pubblici, residenza custode o titolare entro il limite del 15% della superficie utile lorda (SUL) esistente o in progetto.
- C** Attrezzature per il commercio al dettaglio (per la cui disciplina si rimanda allo Strumento di intervento per l'apparato distributivo e norme di attuazione L.R. 7/01/2000 n.1) e magazzini, con superficie lorda non superiore a mq. 400, non utilizzati per manipolare o depositare materiali infiammabili, attività artigiane, non moleste e non inquinanti e di servizio alla residenza, uffici.
- C₁** Attrezzature per il commercio al dettaglio/all'ingrosso (per la cui disciplina si rimanda allo Strumento di intervento per l'apparato distributivo e norme di attuazione L.R. 7/01/2000 n.1) e

magazzini con superficie lorda superiore a mq. 400, attività artigiane, uffici ed alloggio per il custode.

- U** Uffici pubblici e privati, studi professionali, attività direzionali pubbliche e privati, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, assicurative, laboratori sanitari, agenzie (turistiche, immobiliari).
- S** Attrezzature per lo spettacolo, attività associative e culturali e la pratica sportiva, impianti al coperto od all'aperto.
- L₁** Laboratori sussidiari delle attività commerciali, laboratori artigianali non molesti e non inquinanti e di servizio alla residenza, uffici.
- L** Laboratori sussidiari delle attività commerciali, laboratori artigianali, attività per la logistica e fornitura di servizi. Sono ammesse, entro il limite del 15% della superficie utile lorda (SUL) esistente o in progetto, residenza custode o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
- I** Impianti industriali, attività di logistica ed autotrasporto, depositi al coperto o all'aperto. Sono ammesse, entro il limite del 15% della superficie utile lorda (SUL) esistente o in progetto, residenza custode o titolare, uffici.
- P** Attrezzature di interesse generale o di zona, di uso pubblico od aperte al pubblico, verde pubblico, parcheggi, centri culturali (biblioteche e musei).
- A** Residenze e pertinenze in funzione della conduzione dei fondi agricoli, depositi al coperto od aperto delle attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento.
- 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.

La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, autorizzazione edilizia) rilasciato ai sensi di legge, ovvero dalla D.I.A. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale del 28 aprile 1975 per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari, avviene esclusivamente mediante DIA o il permesso di costruire, accertato ai sensi di legge, ed in ogni caso deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione del presente articolo 21.

Art. 22 - ZONA A - A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI SERVIZI

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- L₁-P

Nelle unità immobiliari esistenti, sono ammessi gli usi in riferimento alla classificazione ISTAT delle attività in vigore al 1988.

Per le unità immobiliari in ristrutturazione edilizia ed urbanistica non sono ammesse residenze lungo le vie pubbliche.

Modalità d'intervento

L'edificazione è di regola disciplinata da quanto sarà previsto dai Piani Attuativi che saranno redatti, ai sensi delle Leggi n° 1150/1942 e n° 457/1978, nel rispetto dell'indice territoriale medio.

In tali zone omogenee, sono comunque ammessi, oltre tutti gli interventi soggetti a semplice D.I.A., con il Permesso di costruire i seguenti interventi:

In zona A1

- Restauro ed 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. 95, incrementi della S.U. non oltre i mq.10 per adeguamento funzionale, ***nel corpo degli edifici senza realizzazione di aggetti***;
- l. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse.

In zona A2

- Modifiche di destinazione d'uso: 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 delle destinazioni esistenti.
- Interventi di ristrutturazione edilizia, *previo Piano Attuativo*: 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.
- Interventi di adeguamento funzionale: quelli volti ad adeguare funzionalmente gli alloggi esistenti prima del 1967, di dimensione massima di mq. 95, con un aumento massimo una-tantum di mq. 10 per alloggio, ampliamento da realizzarsi nelle parti retrostanti gli edifici, senza deturpare né alterare la cortina di isolato
- Interventi di Riuso dei Sottotetti: si intendono come interventi di riuso dei sottotetti tutti quelli elencati dalla L.R. 15/2000 già riportata nelle norme.

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.23 - ZONA B DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono definite zone B -di completamento - quelle parti del territorio comunale 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 ad alta densità abitativa, sature e destinazione d'uso in prevalenza residenziale;
- B2 Completamento di agglomerati urbanistico-edilizi esistenti, a prevalente destinazione residenziale, a media densità.

Destinazioni d'uso ammesse

R-T-H-C₁-E-U-S-L-P

Nelle zone omogenee B sono 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;
- costruzioni accessorie staccate dell'edificio di pertinenza.

ART. 24 - NORME COMUNI ALLE ZONE B DI COMPLETAMENTO

Modalità d'intervento

Nelle zone di completamento B l'intervento ha luogo mediante permesso di costruire; la differenziazione in zona omogenea B2 ha solo un carattere di possibilità di costruire, ritenendosi le zone omogenee B1 sature.

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, negli edifici costruiti prima del 1967, per gli alloggi di dimensione massima di mq. 95, è consentito un aumento massimo una-tantum di mq. 10 per alloggio, con ampliamenti da realizzarsi nelle parti retrostanti gli edifici.

Per favorire lo sviluppo economico del paese, è consentita, previa deliberazione di Consiglio Comunale, la trasformazione dei locali a destinazione depositi, 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 B1 e B2 è sempre ammessa la ricostruzione del volume preesistente, anche se in contrasto con le norme del P.R.G.; il progetto di ricostruzione, anche fuori sagoma, 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; in ogni caso nella ricostruzione non è ammessa ai piani terra, lungo i fronti posti sulle vie pubbliche, la destinazione d'uso residenziale.

Nelle zone omogenee B2 è ammessa la costruzione in aderenza anche su due lati, sempre con l'obbligo che non è ammessa ai piani terra, lungo i fronti posti sulle vie pubbliche, la destinazione d'uso residenziale.

Prescrizioni particolari

Ogni edificio di nuovo insediamento, per ciascuna delle destinazioni ammesse, dovrà essere dotato di adeguati 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 per 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, a cui dovranno essere asserviti con vincolo di pertinenzialità.

Oltre agli spazi suddetti, le seguenti attività insediate in edifici di nuova costruzione: 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. 30,00 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 permesso di costruire 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 del permesso di costruire, che potrà richiedere specifici accorgimenti, quali l'interramento parziale o totale, la formazione di prato pensile sulla copertura etc..

Parametri di edificazione

Zona B1 - residenziale sature:

-	Indice di fabbricabilità fondiaria	Esistente	
-	Superficie minima del lotto	Esistente	
-	Indice di copertura	Esistente	
-	Altezza massima	Esistente	
-	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:	5,00	ML
	Parcheggio inerente alla costruzione	Esistente	
-	Parcheggio di urbanizzazione primaria	Esistente	
-	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	1,53	MC/MQ
-	Superficie minima del lotto	400	MQ
-	Indice di copertura	0,30	MQ/MQ
-	Altezza massima	10,00	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	5,00	ML
-	Parcheggio inerente alla costruzione	10/100	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.25 - 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:

- C Aree a prevalente destinazione residenziale, a sviluppo estensivo
Da sottoporre a piani esecutivi di iniziativa privata
- C1* Aree a prevalente destinazione residenziale, a sviluppo estensivo
Con piani esecutivi di iniziativa privata già approvati
- C1₁₆₇ Aree scarsamente edificate, a prevalente destinazione residenziale, a sviluppo intensivo
Da destinare all'edilizia economica e popolare (L.167/62)
- C1₁₆₇* Aree scarsamente edificate, a prevalente destinazione residenziale, a sviluppo intensivo
Da destinare all'edilizia economica e popolare (L.167/62) con piani di zona operanti
- C Zone C di riqualificazione urbana
A.R.U.R. Aree con destinazione residenziale, a sviluppo rado
Da sottoporre a piani esecutivi su progetto pubblico ed esecuzione di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse

R - T - U - P

Nelle zone omogenee C_{ARU} di riqualificazione urbana e C1₁₆₇ sono anche ammesse attività commerciali e laboratori sussidiari delle stesse.

Modalità d'intervento

Nelle zone di espansione, il rilascio del permesso di costruire 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 C, C1₁₆₇ e C_{ARUR} in sede di piano urbanistico preventivo, debbono essere ricavati spazi pubblici nelle quantità previste dal D.M. n° 1444/1968, nella misura di 24 mq/ab.

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.

Per le zone C1* e C1₁₆₇* valgono gli strumenti esecutivi vigenti, la cui normativa di attuazione e le rispettive convenzioni si intendono integralmente riportate, con la sola introduzione, se non già previsto, dei termini di ultimazione dei singoli interventi pubblici e privati e quello di ultimazione dell'intero piano, per un periodo non superiore a cinque anni.

Per le zone C1* le cui convenzioni non siano ancora sottoscritte si stabilisce che le stesse debbano rispettare quanto previsto per le convenzioni di attuazione delle ARU, come di seguito riportate.

Per le zone C_{ARUR} avremo:

A) Diritto ad edificare

Negli ambiti di trasformazione urbana il diritto edificatorio, in base ai parametri stabiliti dal P.R.G. per i singoli ambiti, è riconosciuto a tutti i proprietari indipendentemente dalla destinazione d'uso delle rispettive aree.

B) Attuazione

1. Le previsioni di ambito hanno carattere unitario e consistono in un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati, estesi agli interi ambiti, da realizzare in regime di convenzione.

2.Le previsioni di ambito potranno essere attuate, in via principale, mediante intervento diretto, con proprie risorse, di tutti i proprietari degli immobili inclusi nell'ambito stesso o comunque titolari delle quote edificatorie relative all'intero ambito, o di loro mandatari formalmente abilitati a disporre delle medesime, riuniti in consorzio, salvo il caso di unico proprietario o mandatario, secondo le disposizioni contenute nel successivo capo II;

3.In caso di inerzia o rifiuto dei soggetti sopraindicati, l'attuazione potrà avvenire a cura del comune anche a mezzo di apposita Società di Trasformazione Urbana (STU), ai sensi dell'art.120 del TU EL approvato con Dlgs n.267 del 18.8.2000, come previsto dal capo III.

C) Piano Particolareggiato per l'attuazione dell'Ambito (PPA)

1.Per i fini di cui ai punti A) e B) il Consiglio Comunale, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del P.R.G., approva un Piano Particolareggiato preliminare per l'attuazione di ogni ambito, contenente tutti i criteri esecutivi, economici e finanziari. Il P.P.A. e' da ritenersi documento di programmazione ed indirizzo che norma le trasformazioni attraverso una serie di elementi prescrittivi e indicativi fornendo in schede normative ed unità cartografiche le seguenti prescrizioni da intendersi come approfondimenti dei parametri generali fissati dalla presente normativa per le varie aree di trasformazione:

Indicazione planovolumetrica degli edifici;

Aree di concentrazione dell'edificato;

Aree per la viabilità ed i servizi e le relative opere di urbanizzazione;

Perimetrazione delle aree da cedere per servizi;

Quantità dell'edificazione (volumi)

Destinazioni d'uso;

Allineamenti, assi di sviluppo, aree per servizi speciali, parametri urbanistici ed edilizi;

Criteri economici e finanziari

2.I criteri suddetti sono distinti per gli interventi da attuarsi ai sensi del comma 2 del precedente punto B) e per quelli da attuarsi ai sensi del comma 3 del medesimo punto.

3.I piani di cui al comma 1 sono, altresì, corredati da due schemi di convenzione:

- a.3) uno per l'attuazione diretta prevista dal punto B) comma 2, con gli elementi di cui al successivo punto E);

b.3) l'altro in caso di attuazione a mezzo di società di trasformazione urbana ai sensi del punto B) comma 3, con gli elementi di cui al successivo punto F) comma 6.

Attuazione Diretta

D) Proprietari delle aree di intervento e loro mandatarî

1. Dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato di Ambito di cui al precedente art.3, il comune, con atto da notificare a tutti i proprietari interessati di cui al comma 2 del punto B), assegna un termine perentorio, a pena di decadenza, non inferiore a sei mesi, per la presentazione di un progetto unitario per il relativo ambito, corredato da tutti i documenti prescritti dal P.P.A., nonché dalla indicazione delle risorse economiche e finanziarie di cui si dispone o si prevede di disporre per la completa attuazione delle opere.

2. Indipendentemente dalla notifica dell'atto di cui al comma 1, i soggetti indicati nel punto B) comma 2 possono presentare al comune propri progetti unitari.

3. I tempi, le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni di ambito, sono stabiliti dal Piano Particolareggiato e nel relativo schema di convenzione previsto dal punto C), comma 3, lett.a.3), da stipularsi dopo l'approvazione del progetto unitario.

E) Convenzione

La convenzione deve prevedere tra l'altro:

- a) il trasferimento al comune, a titolo gratuito, di tutti gli immobili necessari per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ERP, o di altre opere pubbliche o di pubblico interesse previste dal PRG nell'ambito stesso;
- b) i termini di ultimazione dei singoli interventi pubblici e privati e quello di ultimazione dell'intero piano, quest'ultimo non superiore a cinque anni dalla trascrizione della Convenzione che dovrà essere effettuata entro e non oltre tre mesi dalla firma;
- c) le modalità di controllo del comune nella fase realizzativa;
- d) L'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere pubbliche o private;
- e) L'impegno del soggetto attuatore:
a provvedere alla progettazione esecutiva dei singoli interventi privati e di quelli pubblici assistiti da finanziamento privato;

a realizzare con proprie risorse tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutte o parte di quella secondaria e delle infrastrutture, ivi comprese le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;

a dare attuazione agli interventi in conformità ai tempi di cui alla lettera b) del presente punto;

a trasferire al comune le opere non private realizzate, con fissazione dei relativi tempi;

f) L'impegno del comune:

I) A progettare e dare attuazione agli interventi pubblici eventualmente di sua competenza in coerenza con i tempi di cui alla lettera b) del presente punto;

II) A rilasciare le concessioni edilizie per gli interventi privati in tempi utili per permettere l'avvio dei relativi lavori nel rispetto dei tempi di cui alla lettera b) del presente punto, ricorrendo, ove necessario, alla conferenza di servizi;

g) I diritti ed i doveri dei contraenti, nonché le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inadempimento degli obblighi assunti ed i casi di maggior gravità per i quali l'inadempimento comporti l'automatica decadenza dall'attuazione diretta dell'ambito ed in tale ipotesi:

L'acquisizione al comune di tutti i piani, programmi ed elaborati progettuali presentati, senza alcun onere e l'incameramento delle fidejussioni prestate;

Il diritto di procedere immediatamente ai sensi del punto F) che segue.

Il cronoprogramma dei lavori relativi alle infrastrutture e delle altre opere da realizzarsi nelle aree cedute al comune con percentuale di esecuzione che non potrà mai essere inferiore a quella di interesse privato, salva formale autorizzazione del Dirigente dell'ufficio competente, a seguito di comprovate necessità tecniche e comunque non oltre i limiti del 30% in più;

A garanzia dell'attuazione degli interventi, la percentuale minima delle risorse economico-finanziarie acquisite per l'esecuzione delle opere che deve essere disponibile all'atto della stipula della convenzione, nonché la percentuale minima di quelle la cui acquisizione, alla medesima data, deve risultare giuridicamente certa;

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, idonee polizze fideiussorie.

Capo III

F) Attuazione tramite società di trasformazione urbana

1. In caso di inerzia o rifiuto da parte dei proprietari degli immobili ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana, o anche in caso di decadenza dal diritto di attuazione diretta, il comune potrà promuovere la costituzione di una società di trasformazione urbana (STU), ai sensi dell'art.120 del TU EL n.267/2000, scegliendo i soci privati con procedura di evidenza pubblica.
2. La deliberazione del consiglio comunale con la quale si procede alla costituzione della STU, contiene l'indicazione delle aree interessate all'intervento ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi del comma 3 dell'art. 120 del TU EL n.267/2000.
3. In caso di decadenza dal diritto di attuazione diretta, la STU può chiedere al comune di realizzare gli interventi in base ai piani e progetti già approvati ed acquisiti dal comune medesimo; in tal caso dovrà comunque essere stipulata la convenzione di cui alla lettera b) del comma 3 del punto C)
4. Negli altri casi indicati dal comma 1, entro sei mesi dalla sua costituzione la STU presenta al comune un proprio progetto unitario per l'attuazione delle previsioni del PRG e del PGA.
5. I tempi, le modalità e le procedure per l'attuazione mediante STU delle previsioni di ambito, sono stabiliti dal PGA e nel relativo schema di convenzione previsto dalla lettera b) del comma 3 del precedente punto C), da stipularsi dopo l'approvazione del progetto unitario o, nel caso previsto dal precedente comma 3, dopo l'assenso del comune alla utilizzazione del progetto unitario già approvato.
6. La convenzione prevede gli obblighi e i diritti delle parti, le sanzioni per l'inadempimento ed i criteri di determinazione del valore delle opere realizzate sulla base del costo per l'acquisizione delle aree, ai fini della loro commercializzazione o gestione, in caso di interventi che prevedono un corrispettivo per la gestione.

G) Acquisizione delle aree

La STU provvede, in via principale, alla acquisizione consensuale delle aree interessate all'intervento ed, in via residuale, mediante procedura di esproprio.

H) Conferimento Volontario di immobili e di diritti edificatori alla STU

I proprietari di immobili inclusi nell'ambito di trasformazione urbana, ove possibile, potranno, altresì, proporre alla STU di conferire volontariamente gli immobili ed i relativi diritti edificatori, mediante contratto di permuta, a fronte dell'obbligo della STU di trasferire al privato corrispondente quota di volume realizzato.

Parametri di edificazione

Zona C - a prevalente destinazione residenziale, con sviluppo estensivo

- Comparto minimo	6.000	MQ
- Indice di copertura	1/4	
- Indice di fabbricabilità territoriale	1,0	MC/MQ
- Indice di fabbricabilità fondiaria media	1,6	MC/MQ
- Altezza massima	8,00	ML
- Numero dei piani	2	
- Distacco minimo dagli edifici:		
- - minimo assoluto	10,00	ML
- - in rapporto all'altezza	1/1	ML/ML
- Distacco minimo dai confini dal lotto:		
- - minimo assoluto	5,00	ML
- - in rapporto all'altezza	1/2	ML/ML
- Distacco minimo dalle strade esterne al comparto	10,00	ML
- Distacco minimo dalle strade interne	5,00	ML
- Parcheggio inerente alla residenza	10/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore: diurno	70	Leq (A)
- - notturno	60	Leq (A)

Parametri di edificazione

Zona C₁₆₇ - aree scarsamente edificate a prevalente destinazione residenziale, a sviluppo intensivo (P.E.E.P.)

- Lotto minimo	2500	MQ
- Indice di copertura	1/4	
- Indice di fabbricabilità territoriale	1,10	MC/MQ
- Indice di fabbricabilità fondiaria	1,87	MC/MQ
- Altezza massima	10,00	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 esterne al comparto	10,00	ML
- Distacco minimo dalle strade interne	5,00	ML
- Parcheggio inerente alla residenza	10/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore: diurno	70	Leq (A)
notturno	60	Leq (A)

Parametri di edificazione

Zona C_{ARUR} - Zona di riqualificazione urbana, a destinazione residenziale, con sviluppo rado, ed attrezzature

- Comparto minimo	10.000	MQ
- Indice di copertura	1/6	
- Indice di fabbricabilità territoriale		
- Residenziale	0,5	MC/MQ
- Commerciale	0,5	MC/MQ
- Altezza massima	16,50	ML
- Numero dei piani	5	
- Distacco minimo dagli edifici:		
- minimo assoluto	10,00	ML
- Distacco minimo dai confini dal lotto:		
- minimo assoluto	6,00	ML
- Distacco minimo dalle strade esterne al comparto	7,50	ML
- Distacco minimo dalle strade interne	5,00	ML
- Parcheggio inerente alla residenza	20/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore: diurno	70	Leq (A)
notturno	60	Leq (A)

ART.26 - ZONE D A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA EXTRA-AGRICOLE

Le zone produttive extra agricole sono individuate nelle seguenti categorie:

- DASI** Zona industriale/artigianale ASI
- D1** Zone per insediamenti di imprese artigiane e commerciali
- D2** Zone di Piano di Insediamenti Produttivi artigianale e commerciale
- D3** Zone di insediamenti alberghieri per trasformazione di immobili esistenti
- D4** Zone di insediamenti artigianali e commerciali.
- A.R.U.** Alberghiera
- A.R.U.** Commerciale
- A.R.U.** Commerciale turistica
- D*** Impianti Industriali sparsi

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

Attrezzature turistico/alberghiere esistenti

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

Cave.

Prescrizioni particolari

Ogni insediamento dovrà essere dotato di spazi di sosta (parcheggio) e di manovra ai sensi dell'art. 41 ex 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. 10 ogni mc. 100, per le zone D_{ARU}, non inferiori a mq. 30 ogni mc.100.

Per tutte le Z.T.O. "D" va previsto che in ogni caso l'estensione e l'ubicazione di tali aree deve poter garantire:

- a) *l'agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, alla efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;*
- b) *idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;*
- c) *fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione;*
- d) *...in caso di intervento ... diretto. ... si dovrà specificare chiaramente:*
 - 1) *la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature di servizio, in aderenza agli standards fissati dalle presenti direttive;*
 - 2) *le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;*
 - 3) *le fasce di protezione antinquinamento ;*
 - 4) *le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree industriali ed artigianali, nonché le aree per attrezzature funzionali relative agli impianti commerciali.*

ART.27 - ZONA D-ASI INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

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

- Zone industriali
- Zone artigianali
- Zone commerciali

per esse valgono le norme del vigente PIANO ASI che si intendono integralmente riportate.

Nelle zone DASI 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.28 - ZONA D1 COMMERCIALE -ARTIGIANALE

Tali zone sono riservate ad attività artigianali e commerciali nonché alle attrezzature connesse.

Per ciascuna unità produttiva è ammesso anche l'alloggio ed uffici con superficie utile complessiva non superiore a mq. 350, *con una superficie per l'alloggio non maggiore di mq.120.*

Modalità di Intervento

L'intervento avviene mediante la formazione, per comparto, di un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata (Lottizzazioni).

Prescrizioni Particolari

Gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi devono rispettare le quantità previste dal D.M. 1444/68.

Parametri di edificazione

Zona D 1 - a destinazione commerciale - artigianale.

- Comparto minimo	25.000	MQ
- Lotto minimo	1.500	MQ
- Indice di copertura	1/2	MQ/MQ
- Indice di fabbricabilità fondiaria	2,5	MC/MQ
(con massimo mq. 350 per uso alloggio/uffici, <i>con una superficie per l'alloggio non superiore a mq. 120</i>)		
- Altezza massima	14,00	ML
- Numero dei piani	2	
- Distacco minimo dagli edifici:	20,00	ML
- - minimo assoluto	20,00	ML
- Distacco minimo dai confini dal lotto:	10,00	ML
- - minimo assoluto	10,00	ML
- Distacco minimo delle strade:		
- - strada provinciale e comunale	20,00	ML
- - strade interne	10,00	ML
- Parcheggio inerente alla residenza	10/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
- - diurno	70	Leq (A)
- - notturno	70	Leq (A)

ART.29 - ZONA D2 DI PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALE - ARTIGIANALE

Tali zone sono riservate ad attività artigianali e commerciali nonché alle attrezzature connesse.

Per ciascuna unità produttiva è ammesso anche l'alloggio ed uffici con superficie utile complessiva non superiore a mq. 350, *con una superficie per l'alloggio non maggiore di mq. 120.*

Modalità di Intervento

L'intervento avviene mediante la formazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (Piano degli Insediamenti Produttivi), che può essere attuato anche per comparto di iniziativa privata, previo assenso del Consiglio Comunale.

Prescrizioni Particolari

Gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi devono rispettare le quantità previste dal D.M. 1444/68.

Parametri di Edificazione

Zona D2 - Area P.I. P. a destinazione artigianale - commerciale –.

- Comparto minimo	35.000	MQ
- Lotto minimo	1.000	MQ
- Indice di copertura	1/2	MQ/MQ
- Indice di fabbricabilità fondiaria	2,50	MC/MQ
(con massimo mq. 350 per uso alloggio/uffici, <i>con una superficie per l'alloggio non superiore a mq. 120</i>)		
- Altezza massima 14,00	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 inteme	10,00	ML
- Parcheggio inerente la costruzione	10/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
diurno	70	Leq (A)
notturno	70	Leq (A)

**ART.30 - ZONA D3 INSEDIAMENTI ALBERGHIERI CON IL
RECUPERO DI IMMOBILI ESISTENTI**

Tale zona è prevista di recupero ad uso alberghiero di un antico immobile esistente, in notevole degrado
In tale area sono previsti solo interventi finalizzati alla trasformazione edilizia con recupero ad uso
turistico/alberghiero delle sole volumetrie esistenti.

Modalità di Intervento

L'intervento avviene secondo quanto stabilito *dal P. di R.*.

ART.31 - ZONA D4 COMMERCIALE -ARTIGIANALE

Tali zone sono riservate ad attività artigianali e commerciali nonché alle attrezzature connesse.

Per ciascuna unità produttiva sono ammessi anche uffici con superficie utile complessiva non superiore a mq. 200 e alloggio custode *con una superficie non maggiore di mq. 100.*

Modalità di Intervento

Nelle zone D4 l'intervento ha luogo mediante permesso di costruire .

Prescrizioni Particolari

Gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi devono rispettare le quantità previste dal D.M. 1444/68.

Parametri di edificazione

Zona D4 - residenziale satura con possibilità di cambi di destinazione

artigianale/commerciale

- | | | | |
|---|---|--------|---------|
| - | Indice di fabbricabilità fondiaria per nuove edificazioni | | |
| | artigianale/commerciale | 0,6 | MC/MQ |
| - | Superficie minima del lotto per nuove edificazioni | | |
| | artigianale/commerciale | 1000 | MQ |
| - | Indice di copertura per nuove edificazioni | | |
| | artigianale/commerciale | 1/4 | |
| - | Altezza massima per nuove edificazioni | | |
| | artigianale/commerciale | 7,00 | ML |
| - | Numero dei piani per nuove edificazioni | | |
| | artigianale/commerciale | 2 | |
| - | Distacco minimo dagli edifici per nuove edificazioni: | | |
| - | in rapporto all'altezza | 1/1 | ML/ML |
| - | minimo assoluto | 10,00 | ML |
| - | Distacco minimo dai confini del lotto per nuove edificazioni: | | |
| - | in rapporto all'altezza | 1/2 | ML/ML |
| - | minimo assoluto | 5,00 | ML |
| - | Distacco minimo dalle strade per nuove edificazioni: | | |
| - | assoluto | 10,00 | ML |
| - | Parcheggio inerente alla costruzione per nuove edificazioni | 20/100 | MQ/MC |
| - | Parcheggio di urbanizzazione primaria | 10/100 | MQ/MC |
| - | Limite massimo accettabilità al rumore: | | |
| | diurno | 70 | Leq (A) |
| | notturno | 70 | Leq (A) |

ART.32 - ZONA D_{ARU} - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, CON SVILUPPO RADO, ED ATTREZZATURE

Tali zone sono destinate ad attrezzature produttive e ricettive turistiche, quali, alberghi, pensioni, locande, nonché alle attrezzature di vendita al dettaglio di medie e grandi dimensioni (supermercati ed ipermercati), ed ad attrezzature sportive private.

Destinazioni d'uso ammesse

ARU Alberghiera:	H-C - S - P
ARU Commerciale:	U-C - C1-S - P
ARU Commerciale Turistico/alberghiera:	H-C - C1 - S

Modalità di Intervento

L'intervento avviene mediante la formazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica ed attuazione privata (PLPP).

Prescrizioni Particolari

Gli spazi di parcheggio e di manovra non dovranno essere inferiori a mq. 30,00 ogni mc. 100. Gli spazi sistemati a verde non dovranno essere inferiori a mq. 50 ogni mq. 100 di superficie utile.

Per tutte le zone D_{ARU} avremo:

A) Diritto ad edificare

Negli ambiti di trasformazione urbana il diritto edificatorio, in base ai parametri stabiliti dal P.R.G. per i singoli ambiti, è riconosciuto a tutti i proprietari indipendentemente dalla destinazione d'uso delle rispettive aree.

B) Attuazione

1. Le previsioni di ambito hanno carattere unitario e consistono in un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati, estesi agli interi ambiti, da realizzare in regime di convenzione.

2. Le previsioni di ambito potranno essere attuate, in via principale, mediante intervento diretto, con proprie risorse, di tutti i proprietari degli immobili inclusi nell'ambito stesso o comunque titolari delle quote edificatorie relative all'intero ambito, o di loro mandatari formalmente abilitati a disporre delle medesime, riuniti in consorzio, salvo il caso di unico proprietario o mandatario, secondo le disposizioni contenute nel successivo capo II;

3. In caso di inerzia o rifiuto dei soggetti sopraindicati, l'attuazione potrà avvenire a cura del comune anche a mezzo di apposita Società di Trasformazione Urbana (STU), ai sensi dell'art. 120 del TU EL approvato con Dlgs n. 267 del 18.8.2000, come previsto dal capo III.

C) Piano Particolareggiato per l'attuazione dell'Ambito (PPA)

1. Per i fini di cui ai punti A) e B) il Consiglio Comunale, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del P.R.G., approva un Piano Particolareggiato preliminare per l'attuazione di ogni ambito, contenente tutti i criteri esecutivi, economici e finanziari. Il P.P.A. è da ritenersi documento di programmazione ed indirizzo che norma le trasformazioni attraverso una serie di elementi prescrittivi e indicativi fornendo in schede normative ed unità cartografiale seguenti prescrizioni da intendersi come approfondimenti dei parametri generali fissati dalla presente normativa per le varie aree di trasformazione:

Indicazione planovolumetrica degli edifici;

Aree di concentrazione dell'edificato;

Aree per la viabilità ed i servizi e le relative opere di urbanizzazione;

Perimetrazione delle aree da cedere per servizi;

Quantità dell'edificazione (volumi);

Destinazioni d'uso;

Allineamenti, assi di sviluppo, aree per servizi speciali, parametri urbanistici ed edilizi;

Criteri economici e finanziari.

2. I criteri suddetti sono distinti per gli interventi da attuarsi ai sensi del comma 2 del precedente punto B) e per quelli da attuarsi ai sensi del comma 3 del medesimo punto.

3. I piani di cui al comma 1 sono, altresì, corredati da due schemi di convenzione:

- a.3) uno per l'attuazione diretta prevista dal punto B) comma 2, con gli elementi di cui al successivo punto E);

- b.3) l'altro in caso di attuazione a mezzo di società di trasformazione urbana ai sensi del punto B) comma 3, con gli elementi di cui al successivo punto F) comma 6.

Attuazione Diretta

D) Proprietari delle aree di intervento e loro mandatarî

1. Dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato di Ambito di cui al precedente art.3, il comune, con atto da notificare a tutti i proprietari interessati di cui al comma 2 del punto B), assegna un termine perentorio, a pena di decadenza, non inferiore a sei mesi, per la presentazione di un progetto unitario per il relativo ambito, corredato da tutti i documenti prescritti dal P.P.A., nonché dalla indicazione delle risorse economiche e finanziarie di cui si dispone o si prevede di disporre per la completa attuazione delle opere.
2. Indipendentemente dalla notifica dell'atto di cui al comma 1, i soggetti indicati nel punto B) comma 2 possono presentare al comune propri progetti unitari.
3. I tempi, le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni di ambito, sono stabiliti dal Piano Particolareggiato e nel relativo schema di convenzione previsto dal punto C), comma 3, lett.a.3), da stipularsi dopo l'approvazione del progetto unitario.

E) Convenzione

La convenzione deve prevedere tra l'altro:

- a) *il trasferimento al comune, a titolo gratuito, di tutti gli immobili necessari per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi o di altre opere pubbliche o di pubblico interesse previste dal PRG nell'ambito stesso;*
- b) i termini di ultimazione dei singoli interventi pubblici e privati e quello di ultimazione dell'intero piano, quest'ultimo non superiore a cinque anni dalla trascrizione della Convenzione che dovrà essere effettuata entro e non oltre tre mesi dalla firma;
- c) le modalità di controllo del comune nella fase realizzativa;
- d) L'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere pubbliche o private;
- e) L'impegno del soggetto attuatore:
a provvedere alla progettazione esecutiva dei singoli interventi privati e di quelli pubblici assistiti da finanziamento privato;

a realizzare con proprie risorse tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutte o parte di quella secondaria e delle infrastrutture, ivi comprese le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;

a dare attuazione agli interventi in conformità ai tempi di cui alla lettera b) del presente punto;

a trasferire al comune le opere non private realizzate, con fissazione dei relativi tempi;

f) L'impegno del comune:

I) A progettare e dare attuazione agli interventi pubblici eventualmente di sua competenza in coerenza con i tempi di cui alla lettera b) del presente punto;

II) A rilasciare le concessioni edilizie per gli interventi privati in tempi utili per permettere l'avvio dei relativi lavori nel rispetto dei tempi di cui alla lettera b) del presente punto, ricorrendo, ove necessario, alla conferenza di servizi;

g) I diritti ed i doveri dei contraenti, nonché le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inadempimento degli obblighi assunti ed i casi di maggior gravità per i quali l'inadempimento comporti l'automatica decadenza dall'attuazione diretta dell'ambito ed in tale ipotesi:

L'acquisizione al comune di tutti i piani, programmi ed elaborati progettuali presentati, senza alcun onere e l'incameramento delle fidejussioni prestate;

Il diritto di procedere immediatamente ai sensi del punto F) che segue.

Il cronoprogramma dei lavori relativi alle infrastrutture e delle altre opere da realizzarsi nelle aree cedute al comune con percentuale di esecuzione che non potrà mai essere inferiore a quella di interesse privato, salva formale autorizzazione del Dirigente dell'ufficio competente, a seguito di comprovate necessità tecniche e comunque non oltre i limiti del 30% in più;

A garanzia dell'attuazione degli interventi, la percentuale minima delle risorse economico-finanziarie acquisite per l'esecuzione delle opere che deve essere disponibile all'atto della stipula della convenzione, nonché la percentuale minima di quelle la cui acquisizione, alla medesima data, deve risultare giuridicamente certa;

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, idonee polizze fideiussorie.

Capo III

F) Attuazione tramite società di trasformazione urbana

1. In caso di inerzia o rifiuto da parte dei proprietari degli immobili ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana, o anche in caso di decadenza dal diritto di attuazione diretta, il comune potrà promuovere la costituzione di una società di trasformazione urbana (STU), ai sensi dell'art.120 del TU EL n.267/2000, scegliendo i soci privati con procedura di evidenza pubblica.
2. La deliberazione del consiglio comunale con la quale si procede alla costituzione della STU, contiene l'indicazione delle aree interessate all'intervento ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi del comma 3 dell'art. 120 del TU EL n.267/2000.
3. In caso di decadenza dal diritto di attuazione diretta, la STU può chiedere al comune di realizzare gli interventi in base ai piani e progetti già approvati ed acquisiti dal comune medesimo; in tal caso dovrà comunque essere stipulata la convenzione di cui alla lettera b) del comma 3 del punto C)
4. Negli altri casi indicati dal comma 1, entro sei mesi dalla sua costituzione la STU presenta al comune un proprio progetto unitario per l'attuazione delle previsioni del PRG e del PGA.
5. I tempi, le modalità e le procedure per l'attuazione mediante STU delle previsioni di ambito, sono stabiliti dal PGA e nel relativo schema di convenzione previsto dalla lettera b) del comma 3 del precedente punto C), da stipularsi dopo l'approvazione del progetto unitario o, nel caso previsto dal precedente comma 3, dopo l'assenso del comune alla utilizzazione del progetto unitario già approvato.
6. La convenzione prevede gli obblighi e i diritti delle parti, le sanzioni per l'inadempimento ed i criteri di determinazione del valore delle opere realizzate sulla base del costo per l'acquisizione delle aree, ai fini della loro commercializzazione o gestione, in caso di interventi che prevedono un corrispettivo per la gestione.

G) Acquisizione delle aree

La STU provvede, in via principale, alla acquisizione consensuale delle aree interessate all'intervento ed, in via residuale, mediante procedura di esproprio.

H) Conferimento Volontario di immobili e di diritti edificatori alla STU

I proprietari di immobili inclusi nell'ambito di trasformazione urbana, ove possibile, potranno, altresì, proporre alla STU di conferire volontariamente gli immobili ed i relativi diritti edificatori, mediante contratto di permuta, a fronte dell'obbligo della STU di trasferire al privato corrispondente quota di volume realizzato.

Parametri di Edificazione

Zona DARUA - a destinazione alberghiera.

- Lotto minimo	6.000	MQ
- Indice di copertura	1/6	MQ/MQ
- Area a verde ad uso pubblico	4/8	MQ/MQ
- Indice di fabbricabilità fondiaria	1,0	MC/MQ
- Altezza massima	14,00	ML
- Numero dei piani	4	
- 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	10,00	ML
- Distacco minimo delle strade:		
- strada comunale	10,00	ML
- Parcheggio inerente la costruzione	30/100	MQ/MC
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
diurno	60	Leq (A)
notturno	50	Leq (A)

In ogni caso v'è garantito il rispetto del punto 1.9, titolo II – direttive allegate alla L.R. 14/1982.

Parametri di Edificazione

Zona DARUC - a destinazione commerciale.

- Lotto minimo	8.000	MQ
- Indice di copertura	2/5	MQ/MQ
- Indice di fabbricabilità fondiaria	2,00	MC/MQ
- Altezza massima	10,00	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	10,00	ML
- Distacco minimo delle strade:		
- strada comunale	20,00	ML
- Parcheggio inerente la costruzione	30/100	MQ/MC
<i>(inoltre in sede progettuale è prescritta la verifica dell'osservanza del D.M. 1444/68)</i>		
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
diurno	60	Leq (A)
notturno	50	Leq (A)

Parametri di Edificazione

Zona DARUCT - a destinazione commerciale turistico/alberghiera.

- Lotto minimo	10.000	MQ
- Indice di copertura		
Zona turistico/alberghiera	1/4	MQ/MQ
Zona commerciale	1/3	MQ/MQ
- Indice di fabbricabilità territoriale	2,00	MC/MQ
- Altezza massima	12,00	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	10,00	ML
- Distacco minimo delle strade:		
- strada comunale	20,00	ML
- Parcheggio inerente la costruzione	30/100	MQ/MC
<i>(inoltre in sede progettuale è prescritta la verifica dell'osservanza del D.M. 1444/68)</i>		
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
diurno	60	Leq (A)
notturno	50	Leq (A)

In ogni caso va garantito il rispetto del punto 1.9, titolo II – direttive allegate alla L.R. 14/1982.

ART.33 - ATTREZZATURE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI

Questa norma è destinata alle attrezzature ricettive turistiche, quali alberghi, pensioni, locande e locali destinati alla ristorazione, 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 15% 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;
- per gli immobili non ricadenti in zone omogenee A2, 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; ***inoltre in sede progettuale è prescritta la verifica dell'osservanza del D.M. 1444/68.***
- ogni permesso sia preventivamente verificato da un punto di vista geologico-geognostico ed idrogeologico.

ART.34 - ATTREZZATURE PRODUTTIVE ESISTENTI

D* - 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 delle zone agricole.

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 ammissibili 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 si intendono qui integralmente richiamate.

Per le cave esaurite o in disuso è favorita la trasformazione ad attrezzature di tipo alberghiero e sportivo previa approvazione di un preventivo piano di utilizzo approvato dall'A.C.

ART.35 - ZONE E A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

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

- E1** Area a prevalente destinazione agricola (seminativi irrigui e orti);
- E2** Area a prevalente destinazione agricola (seminativi e frutteti);
- E3** Area a prevalente destinazione agricola (bosco, pascolo e terreni incolti);
- E5** Area in zona ASI a vincolo storico-archeologico;
- E6** Area a prevalente destinazione agricola destinata a verde privato a tutela.

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, tranne per quelle E5 ed E6, 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.

Nelle zone E5 valgono le norme del Piano ASI e quelle, a tutela, previste dalle norme del T.U. n°490/99, in quelle E6, di regola inedificabili, sono ammesse solo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti regolarmente assenti.

Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente:

- *ai proprietari coltivatori diretti;*
- *ai proprietari conduttori in economia;*
- *ai proprietari concedenti;*

- agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975, n.153.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattieri-caseari.

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq.; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, non vanno superati i seguenti limiti:

- *indice di copertura 0,05;*
- *minima distanza dai confini mt. 20.*

ART.36 - NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE E

In tutte le zone agricole, ad eccezione delle zone E6, per gli imprenditori agricoli a titolo principale, le esistenti costruzioni a destinazione agricola, possono essere ampliate, in caso di necessità, una- tantum, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, situati nello stesso territorio comunale, con esclusione delle zone agricole E3, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di in edificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla in edificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole, **per le aziende agricole effettivamente funzionanti**, possono essere ammessi piccoli locali, a titolo precario, da destinare a deposito di attrezzature di servizio e simili, purché siano posti fra loro ad una distanza non inferiore a m. 100, abbiano un'altezza massima di ml. 2,20 ed una superficie non superiore a mq. 12,00. Tali locali dovranno essere preventivamente autorizzati in base alla normativa vigente ed eventualmente rimossi a semplice richiesta dell'Amministrazione.

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 al permesso di costruire.

Nelle zone agricole il permesso di costruire per le residenze può essere rilasciato, nel rispetto della L. R. n.14/82, per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari mezzadri aventi diritto

a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 09.05.1975, n.153.

Il permesso di costruire, gratuito, può essere ottenuto, nel rispetto della L.R. n.14/82, per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 09.05.1975, n.153 e successive modifiche ed integrazioni..

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato in particolare anche all'impegno del richiedente, da trascriversi nei registri immobiliari, a rispettare le destinazioni d'uso specifiche stabilite.

Il permesso di costruire sarà invece a titolo oneroso per gli stessi soggetti innanzi indicati che non raggiungono le condizioni di cui all'art.12 della già citata Legge n°153/75.

L'edificazione, nelle sole zone omogenee E₁ ed E₂, sarà consentita, per la parte residenziale, su un lotto edificale di almeno mq. 5.000, nel rispetto degli indici di zona derivanti dalla carta dell'uso agricolo, mentre nelle zone omogenee E₃ è consentita su un lotto edificale non inferiore al lotto minimo.

In tutte le zone agricole il lotto minimo, per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è necessario solo per la parte a carattere residenziale, non per i depositi o per le pertinenze agricole, che vanno comunque realizzate in corpi separati dall'abitazione, in quanto superfici necessarie alle attività colturali.

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

Prescrizioni particolari

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.

Parametri di edificazione

Zona omogenea E1 - 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	MC/MQ
-	- per le pertinenze	0,10	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:		
-	- per le residenze	10,00	ML
-	- per le pertinenze	30,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
-	- per le residenze	5,00	ML
-	- per le pertinenze	15,00	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 edificale della 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:		
-	per le residenze	10,00	ML
-	per le pertinenze	30,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
-	per le residenze	5,00	ML
-	per le pertinenze	15,00	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 - bosco, pascolo e terreni incolti:

-	Lotto minimo	10.000	MQ
-	Indice di fabbricabilità fondiaria		
-	- per le residenze	0,003	MC/MQ
-	- per le pertinenze	0,008	MC/MQ
-	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:		
-	- per le residenze	10,00	ML
-	- per gli allevamenti zootecnici	40,00	ML
-	Distacco minimo dai confini del lotto:		
-	- per le residenze	10,00	ML
-	- per gli 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	10/100	MQ/MC
-	Limite massimo accettabilità al rumore: diurno	70	Leq (A)
	notturno	60	Leq (A)

ART.37 - ZONE F DESTINATE AD USO PUBBLICO -

STANDARD

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 destinate a parcheggio;
- F5 Aree per edifici destinati al culto;
- F6 *Area per campus universitario.***

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 permesso di costruire .

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 Parcheggi.

- ZONA F5** Attrezzature di interesse comune
- Edifici destinati al culto.

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.

- ZONA F6** Attrezzature per
- Campus universitario di Fisciano.

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 F5, 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 il permesso 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 F4 (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 il permesso 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 F4, 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.

Per quanto attiene alla categoria F6, Campus Universitario di Fisciano, le modalità di edificazione dell'area esclusivamente destinata ad F6 sono contenute in un piano particolareggiato di iniziativa pubblica proposto dall'Università degli Studi di Salerno all'A.C., ***che deve risultare*** comunque compatibile con il P.R.G..

ART.38 - ZONE F* DESTINATE AD ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

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

A.R.U.S Aree per attrezzature per lo sport, per la ristorazione e per esercizi commerciali compatibili;

A.R.U.P.U.C. Aree per attrezzature a parco, per lo sport, per il commercio e per residenze studentesche a rotazione d'uso.

Tali zone sono destinate a parchi, ad attrezzature sportive private, ricettive di ristorazione, alberghi, residenze a rotazione d'uso (casa albergo per studenti), attrezzature per lo spettacolo, palestre nonché alle attrezzature di vendita al dettaglio di medie dimensioni, a parcheggio ed ad attrezzature d'uso pubblico.

ZONA F7 Attrezzature di interesse generale di iniziativa anche privata.

- Aree agricole-turistiche ricettive (campo da golf).

Destinazioni d'uso ammesse

ARUS Sport Ristorazione Commercio:

T-H-C_I-S-P

ARUPUC Parco universitario, Sport, Alberghi, Commercio, Spettacolo, Residenze studentesche, Uffici:

H-U-C-C₁-S-P

Zona F7 Strutture sportive e ricettive per la realizzazione di un campo da golf.

Modalità di Intervento

L'intervento avviene mediante la formazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica ed attuazione privata (PPA).

Prescrizioni Particolari

Gli spazi di parcheggio e di manovra non dovranno essere inferiori a mq. 30,00 ogni mc. 100. Gli spazi sistemati a verde non dovranno essere inferiori a mq. 50 ogni mq. 100 di superficie utile, ***comunque nel rispetto del D.M. 1444/68.***

Per tutte le zone F^*_{ARU} avremo:

A) Diritto ad edificare

Negli ambiti di trasformazione urbana il diritto edificatorio, in base ai parametri stabiliti dal P.R.G. per i singoli ambiti, è riconosciuto a tutti i proprietari indipendentemente dalla destinazione d'uso delle rispettive aree.

B) Attuazione

1. Le previsioni di ambito hanno carattere unitario e consistono in un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati, estesi agli interi ambiti, da realizzare in regime di convenzione.

2. Le previsioni di ambito potranno essere attuate, in via principale, mediante intervento diretto, con proprie risorse, di tutti i proprietari degli immobili inclusi nell'ambito stesso o comunque titolari delle quote edificatorie relative all'intero ambito, o di loro mandatarî formalmente abilitati a disporre delle medesime, riuniti in consorzio, salvo il caso di unico proprietario o mandatarîo, secondo le disposizioni contenute nel successivo capo II;

3. In caso di inerzia o rifiuto dei soggetti sopraindicati, l'attuazione potrà avvenire a cura del comune anche a mezzo di apposita Società di Trasformazione Urbana (STU), ai sensi dell'art. 120 del TU EL approvato con Dlgs n. 267 del 18.8.2000, come previsto dal capo III.

C) Piano Particolareggiato per l'attuazione dell'Ambito (PPA)

1. Per i fini di cui ai punti A) e B) il Consiglio Comunale, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del P.R.G., approva un Piano Particolareggiato preliminare per l'attuazione di ogni ambito, contenente tutti i criteri esecutivi, economici e finanziari. Il P.P.A. è da ritenersi documento di

programmazione ed indirizzo che norma le trasformazioni attraverso una serie di elementi prescrittivi e indicativi fornendo in schede normative ed unita cartografiale seguenti prescrizioni da intendersi come approfondimenti dei parametri generali fissati dalla presente normativa per le varie aree di trasformazione:

Indicazione planovolumetrica degli edifici;

Aree di concentrazione dell'edificato;

Aree per la viabilità ed i servizi e le relative opere di urbanizzazione;

Perimetrazione delle aree da cedere per servizi;

Quantità dell'edificazione (volumi);

Destinazioni d'uso;

Allineamenti, assi di sviluppo, aree per servizi speciali, parametri urbanistici ed edilizi;

Criteri economici e finanziari.

2. I criteri suddetti sono distinti per gli interventi da attuarsi ai sensi del comma 2 del precedente punto B) e per quelli da attuarsi ai sensi del comma 3 del medesimo punto.

3. I piani di cui al comma 1 sono, altresì, corredati da due schemi di convenzione:

a.3) uno per l'attuazione diretta prevista dal punto B) comma 2, con gli elementi di cui al successivo punto E);

b.3) l'altro in caso di attuazione a mezzo di società di trasformazione urbana ai sensi del punto B) comma 3, con gli elementi di cui al successivo punto F) comma 6.

Attuazione Diretta

D) Proprietari delle aree di intervento e loro mandatari

1. Dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato di Ambito di cui al precedente art.3, il comune, con atto da notificare a tutti i proprietari interessati di cui al comma 2 del punto B), assegna un termine perentorio, a pena di decadenza, non inferiore a sei mesi, per la presentazione di un progetto unitario per il relativo ambito, corredato da tutti i documenti prescritti dal P.P.A., nonché dalla indicazione delle risorse economiche e finanziarie di cui si dispone o si prevede di disporre per la completa attuazione delle opere.

2. Indipendentemente dalla notifica dell'atto di cui al comma 1, i soggetti indicati nel punto B) comma 2 possono presentare al comune propri progetti unitari.

3. I tempi, le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni di ambito, sono stabiliti dal Piano Particolareggiato e nel relativo schema di convenzione previsto dal punto C), comma 3, lett.a.3), da stipularsi dopo l'approvazione del progetto unitario.

E) Convenzione

La convenzione deve prevedere tra l'altro:

- a) il trasferimento al comune, a titolo gratuito, di tutti gli immobili necessari per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ERP, o di altre opere pubbliche o di pubblico interesse previste dal PRG nell'ambito stesso;
- b) i termini di ultimazione dei singoli interventi pubblici e privati e quello di ultimazione dell'intero piano, quest'ultimo non superiore a cinque anni dalla trascrizione della Convenzione che dovrà essere effettuata entro e non oltre tre mesi dalla firma;
- c) le modalità di controllo del comune nella fase realizzativa;
- d) L'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere pubbliche o private;
- e) L'impegno del soggetto attuatore:
 - a provvedere alla progettazione esecutiva dei singoli interventi privati e di quelli pubblici assistiti da finanziamento privato;
 - a realizzare con proprie risorse tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutte o parte di quella secondaria e delle infrastrutture, ivi comprese le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - a dare attuazione agli interventi in conformità ai tempi di cui alla lettera b) del presente punto;
 - a trasferire al comune le opere non private realizzate, con fissazione dei relativi tempi;
- f) L'impegno del comune:
 - I) A progettare e dare attuazione agli interventi pubblici eventualmente di sua competenza in coerenza con i tempi di cui alla lettera b) del presente punto;
 - II) A rilasciare le concessioni edilizie per gli interventi privati in tempi utili per permettere l'avvio dei relativi lavori nel rispetto dei tempi di cui alla lettera b) del presente punto, ricorrendo, ove necessario, alla conferenza di servizi;

- g) I diritti ed i doveri dei contraenti, nonché le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inadempimento degli obblighi assunti ed i casi di maggior gravità per i quali l'inadempimento comporti l'automatica decadenza dall'attuazione diretta dell'ambito ed in tale ipotesi:

L'acquisizione al comune di tutti i piani, programmi ed elaborati progettuali presentati, senza alcun onere e l'incameramento delle fideiussioni prestate;

Il diritto di procedere immediatamente ai sensi del punto F) che segue.

Il cronoprogramma dei lavori relativi alle infrastrutture e delle altre opere da realizzarsi nelle aree cedute al comune con percentuale di esecuzione che non potrà mai essere inferiore a quella di interesse privato, salva formale autorizzazione del Dirigente dell'ufficio competente, a seguito di comprovate necessità tecniche e comunque non oltre i limiti del 30% in più;

A garanzia dell'attuazione degli interventi, la percentuale minima delle risorse economico-finanziarie acquisite per l'esecuzione delle opere che deve essere disponibile all'atto della stipula della convenzione, nonché la percentuale minima di quelle la cui acquisizione, alla medesima data, deve risultare giuridicamente certa;

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, idonee polizze fideiussorie.

Capo III

F) Attuazione tramite società' di trasformazione urbana

1. In caso di inerzia o rifiuto da parte dei proprietari degli immobili ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana, o anche in caso di decadenza dal diritto di attuazione diretta, il comune potrà promuovere la costituzione di una società di trasformazione urbana (STU), ai sensi dell'art.120 del TU EL n.267/2000, scegliendo i soci privati con procedura di evidenza pubblica.
2. La deliberazione del consiglio comunale con la quale si procede alla costituzione della STU, contiene l'indicazione delle aree interessate all'intervento ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi del comma 3 dell'art. 120 del TU EL n.267/2000.

3. In caso di decadenza dal diritto di attuazione diretta, la STU può chiedere al comune di realizzare gli interventi in base ai piani e progetti già approvati ed acquisiti dal comune medesimo; in tal caso dovrà comunque essere stipulata la convenzione di cui alla lettera b) del comma 3 del punto C)
4. Negli altri casi indicati dal comma 1, entro sei mesi dalla sua costituzione la STU presenta al comune un proprio progetto unitario per l'attuazione delle previsioni del PRG e del PGA.
5. I tempi, le modalità e le procedure per l'attuazione mediante STU delle previsioni di ambito, sono stabiliti dal PGA e nel relativo schema di convenzione previsto dalla lettera b) del comma 3 del precedente punto C), da stipularsi dopo l'approvazione del progetto unitario o, nel caso previsto dal precedente comma 3, dopo l'assenso del comune alla utilizzazione del progetto unitario già approvato.
6. La convenzione prevede gli obblighi e i diritti delle parti, le sanzioni per l'inadempimento ed i criteri di determinazione del valore delle opere realizzate sulla base del costo per l'acquisizione delle aree, ai fini della loro commercializzazione o gestione, in caso di interventi che prevedono un corrispettivo per la gestione.

G) Acquisizione delle aree

La STU provvede, in via principale, alla acquisizione consensuale delle aree interessate all'intervento ed, in via residuale, mediante procedura di esproprio.

H) Conferimento Volontario di immobili e di diritti edificatori alla STU

I proprietari di immobili inclusi nell'ambito di trasformazione urbana, ove possibile, potranno, altresì, proporre alla STU di conferire volontariamente gli immobili ed i relativi diritti edificatori, mediante contratto di permuta, a fronte dell'obbligo della STU di trasferire al privato corrispondente quota di volume realizzato.

Parametri di Edificazione

Zona F*ARUS - Aree per attrezzature per lo sport, per residenze a rotazione d'uso, per la ristorazione e per il commercio.

- Lotto minimo	5.000	MQ
- Indice di copertura	1/6	MQ/MQ
- Area ad attrezzature ad uso sportivo	4/8	MQ/MQ
- Indice di fabbricabilità territoriale di cui max il 30% per residenze a rotazione d'uso, per la ristorazione, per il commercio ed attività annesse allo sport	0,8	MC/MQ
- Altezza massima	12,50	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	10,00	ML
- Distacco minimo delle strade:		
- strada comunale	20,00	ML
- Parcheggio inerente la costruzione	30/100	MQ/MC
<i>(Con verifica dell'osservanza del D.M. 1444/68)</i>		
- Limite massimo accettabilità al rumore:		
diurno	60	Leq (A)
notturno	50	Leq (A)

In ogni caso per le tipologie assimilabili a quelle alberghiere va garantito il rispetto del punto 1.9, titolo II – direttive allegate alla L.R. 14/1982.

Parametri di Edificazione

Zona F*ARUPUC - Aree per attrezzature a parco, per lo sport, per il commercio, per residenze per gli studenti, per lo spettacolo.

- Lotto minimo	50.000	MQ
- Indice di copertura	1/8	MQ/MQ
- Area a verde ad parco	5/8	MQ/MQ
- Indice di fabbricabilità territoriale di cui max il 30% per commercio e residenze per studenti	0,6	MC/MQ
- Altezza massima	12,00	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	10,00	ML
- Distacco minimo delle strade:		
- strada comunale	20,00	ML
- Parcheggio inerente la costruzione	30/100	MQ/MC
<i>(Con verifica dell'osservanza del D.M. 1444/68)</i>		
- Limite massimo accettabilità al rumore:	diurno	60 Leq (A)
	notturno	50 Leq (A)

In ogni caso per le tipologie assimilabili a quelle alberghiere v'è garantito il rispetto del punto 1.9, titolo II – direttive allegate alla L.R. 14/1982.

ART.39 - ZONE G A VINCOLO

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

- Zone di inedificabilità assoluta o relativa a vincolo stradale, cimiteriale, dai corsi d'acqua, idrogeologico, geologico-geognostico etc..

Le aree individuate quali fasce di rispetto "G", pur se inedificabili, possono essere considerate ai fini della formazione del lotto e conteggiate secondo gli indici e le norme della zona omogenea in cui ricadono..

Modalità di intervento

Le zone ad inedificabilità assoluta o relativa, sono costituite da aree a vincolo geologico-geognostico, ferroviario, 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 o in costruzione).

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.

FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEGLI ASSI STRADALI

OGGETTO DEL VINCOLO:

Aree destinate alla circolazione stradale e quelle relative alle fasce di rispetto, per gli assi già realizzati e per quelli in previsione nel P.R.G.

Tutti gli assi deputati alla circolazione stradale del territorio comunale presenti e previsti secondo la classificazione operata dal nuovo Codice della Strada.

A ciascuna delle categorie sono assegnate le fasce di rispetto poste a tutela.

Le aree necessarie alla realizzazione della viabilità in previsione sono destinate ad essere acquisite.

Cfr. Nuovo Codice della Strada: D.L. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

La destinazione di un'area deputata alla realizzazione di nuovi assi stradali comporta vincolo di assoluta inedificabilità.

La destinazione di aree deputate a fasce di rispetto comporta l'assoluta inedificabilità senza indennizzo, dal momento che tale vincolo è da considerarsi come connaturale alla proprietà e pertanto non ablatorio; in conseguenza la destinazione a fascia di rispetto e tutela stradale non comporta in quanto tale l'acquisizione diretta delle aree da parte della Pubblica Amministrazione.

Entro le fasce di rispetto possono essere realizzate da parte della Pubblica Amministrazione, in caso di acquisizione diretta, nuove sedi stradali, allargamenti delle sedi esistenti, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e aree sosta.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le aree indicate come fasce di rispetto negli elaborati di piano conservano la specifica destinazione di zona, anche qualora erroneamente indicata con segno grafico.

Si specifica che le strade ricadenti nel territorio del Comune appartengono alle seguenti categorie, per le quali si riassumono le ampiezze delle relative fasce di rispetto:

Strade classificate di tipo	Fascia di rispetto entro il centro abitato	Fascia di rispetto fuori il centro abitato
A	ml.30	ml.60
C	ml 10	ml.30
F		ml.20

Il P.R.G. individua negli elaborati di piano le Fasce di Rispetto a protezione della circolazione stradale e della mobilità veicolare. Nel caso si verifichino incongruenze grafiche tra gli elaborati di piano, sono ritenute vincolanti le prescrizioni grafiche dell'elaborato in scala maggiore.

Sono da intendersi comprese nella classificazione delle aree di servizio alla viabilità, tra le altre, anche quelle di seguito riportate:

piste ciclabili;

percorsi pedonali;

barriere acustiche;

sistemazioni a verde;

viali alberati;

parcheggi alberati.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente :

Fabbricati ed insediamenti, eventualmente ricadenti in fasce di rispetto, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e di interventi atti a superare le barriere architettoniche. Non sono consentiti ampliamenti.

I cambi di destinazione d'uso possono essere consentiti solo qualora non comportino un maggiore carico urbanistico ed accessi in contrasto con la sicurezza della circolazione stradale cui la fascia di rispetto è posta a tutela. In quest'ultimo caso il progetto andrà sottoposto preventivamente all'assenso degli Enti proprietari dell'infrastrutture stradali. Nel caso si tratti di strade appartenenti al Comune il progetto dovrà ottenere autorizzazione da parte della Giunta Comunale.

Nelle fasce di rispetto sono quindi consentiti i seguenti interventi:

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero di fabbricati esistenti;

Eventuali modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, ricadenti in fascia di rispetto nel rispetto di quanto suddetto.

Recinzioni in conformità alle norme del codice della strada;

Stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito nell'articolo n.36 delle presenti norme;

Rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde od a parcheggi del tipo alberato sempre in rispetto di quanto dettato dall'articolo n.30 delle presenti norme;

Depositi e/o esposizioni merci (all'esterno del territorio urbanizzato) a cielo aperto purché adiacenti a zone del tipo D già edificate;

Depositi e merci in esposizione oltre ad essere tenuti a debita distanza dal filo stradale (la distanza non può essere inferiore all'altezza stessa della merce depositata) vanno necessariamente schermati con idonea vegetazione.

E' ammessa la realizzazione di cabine e sostegni di linee elettriche in conformità a quanto previsto dal D.M. LL.PP. del 21/03/1988.

La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate negli appositi elaborati grafici di piano possono subire parziali modifiche del loro tracciato, in fase di esecuzione dell'opera, da approvarsi con Delibera di C.C.

FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEGLI ASSI FERROVIARI

OGGETTO DEL VINCOLO:

Il vincolo norma le aree lungo il tracciato delle linee ferroviarie per una fascia pari a ml.30 dall'asse di giacitura delle rotaie.

Cfr.: D.P.R. 753/1980

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

La destinazione di un'area deputata a fascia di rispetto ferroviario comporta vincolo di inedificabilità.

Fabbricati ed insediamenti, eventualmente ricadenti in fasce di rispetto, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono consentiti ampliamenti, purché non riducano la distanza dall'asse ferroviario ***e purché tali ampliamenti siano realizzati al di fuori della fascia di rispetto di mt.30.***

I cambi di destinazione d'uso possono essere consentiti solo qualora non comportino un carico urbanistico in contrasto con la sicurezza della circolazione ferroviaria cui la fascia di rispetto è posta a tutela.

Sono vigenti, inoltre tutti i divieti posti ai sensi degli artt. 52, 53, 55, 56 del D.P.R.753/1980.

Tutti gli interventi suddetti sono comunque sottoposti all'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione del Nulla Osta ai sensi dell'art.60 del suddetto decreto, rilasciato dai competenti uffici della società che gestisce la ferrovia.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le aree indicate come fasce di rispetto negli elaborati di piano conservano la specifica destinazione di zona, ma sono inedificabili.

Nelle zone di rispetto ferroviario sono consentiti tutti gli interventi che si rendano utili al mantenimento, la razionalizzazione il potenziamento e realizzazione di linee ferroviarie e strutture tecnologiche atte a garantire maggior sicurezza del traffico ferroviario.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

OGGETTO DEL VINCOLO:

Il vincolo e' posto al fine di tutelare la stabilità dei suoli e il regolare regime delle acque. Insiste su terreni che, a seguito di approfondite indagini, risultano vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.

Il P.R.G. indica, in appositi elaborati grafici redatti su scala 1: 5000, la perimetrazione delle aree soggette al vincolo.

Cfr.: R.D. 3267/1923

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

Il vincolo idrogeologico non comporta l'inedificabilità assoluta ma il titolo autorizzativo per attività edilizia (concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività) deve essere corredato da Nulla Osta rilasciato dal competente Ente Preposto all'istituzione del vincolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Tutte le aree conservano la specifica destinazione di zona urbanistica.

RISCHIO FRANE ED ALLUVIONI

OGGETTO DEL VINCOLO:

La perimetrazione delle aree a rischio frana e delle aree a rischio alluvione insiste su aree potenzialmente instabili e pericolose. La suddetta perimetrazione e' redatta dall'autorità di Bacino competente sul territorio all'interno del Piano Stralcio.

Cfr.: Carta della Stabilità delle Aree a Rischio Frana del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele e Fiume Sarno. L.R.8/1994 - D.P.C.M.29/09/1998 - L.279/2000 - L.365/2000

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

Il vincolo idrogeologico, a secondo del livello di pericolosità e conseguentemente di rischio delle aree su cui insiste, non comporta vincolo di inedificabilità assoluta, ma una serie di limitazioni all'attività edilizia e di trasformazione, che il piano regolatore comunale può invece consentire. I suddetti limiti vigono fino al compimento di opere di mitigazione del rischio che lo stesso Piano Stralcio e le Autorità di Bacino competenti impongono di realizzare attraverso propri strumenti attuativi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Sussistono tutte le prescrizioni che il Piano Stralcio indicherà sul Territorio Comunale al momento della adozione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.

Sussistono inoltre le prescrizioni particolari indicate nella Relazione Geologico-Tecnica allegata al P.R.G. a corredo della perimetrazione delle aree indicate nell'elaborato grafico Carta della Stabilità, qualora non in contrasto con la disciplina normativa del suddetto Piano.

Tutte le aree conservano la specifica destinazione di zona urbanistica.

VINCOLO IDRAULICO

OGGETTO DEL VINCOLO:

Il vincolo è posto al fine di tutelare le acque pubbliche e controllare i relativi lavori.

Il Testo Unico regola e classifica le opere intorno alle acque pubbliche in cinque categorie (Sezione II - VI).

Le opere idrauliche riguardano la conservazione degli alvei, opere sui lungofiumi, opere che hanno fine di impedire inondazioni, difendere ferrovie, migliorare regimi di corsi d'acqua, sistemazioni di alvei e opere in difesa dell'abitato.

Il P.R.G. indica le reti delle acque alle quali si applicano le suddette categorie di opere e i seguenti divieti, riportati nel capo VII, Polizia delle Acque Pubbliche, artt.96 – 101.

L'art.96 indica i lavori vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro sponde, alvei;

L'art.97 indica i lavori che si possono eseguire con speciale permesso del Genio Civile;

L'art.98 indica i lavori che si possono eseguire con speciale permesso del Ministero dei Lavori Pubblici.

Cfr.: Testo unico R.D. 523/1904 - Regolamento sulla tutela di opere idrauliche R.D. 2669/1937

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

Il vincolo idraulico comporta l'inedificabilità assoluta e i divieti su descritti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le zone su cui insiste il vincolo idraulico non hanno specifica destinazione di zona e sono appartenenti a demanio pubblico.

VINCOLO DI TUTELA DEI BENI CULTURALI

OGGETTO DEL VINCOLO:

Sono soggetti a vincolo i beni descritti dagli artt. 2,3,4 del vigente T.U.490/99.

L'elenco di beni, comprendenti beni pubblici e privati, è di norma reperibile presso l'A.C. e l'Ufficio Vincoli, istituito presso la Sovrintendenza ai B.A.A.A.S. di Salerno.

Tale elenco, compatibilmente a quanto sarà disposto dalla competente Soprintendenza, ed in seguito a delibera di Giunta Comunale, indicherà gli immobili su cui è operante il vincolo, e per i quali, ciascun progetto di modifica dovrà essere avallato, oltre che da titolo edilizio anche da parere e Nulla Osta della competente Soprintendenza. Ai fini della tutela del patrimonio archeologico, i progetti che riguardano le aree di interesse archeologico dovranno essere presentati alla sovrintendenza per i beni Archeologici di Salerno – Avellino - Benevento per il preventivo parere di competenza.

Cfr.:Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali: D.L. 490/1999

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

L'imposizione del vincolo comporta che eventuali modifiche dello stato dei luoghi e dei beni deve essere dotato di Nulla Osta della Soprintendenza competente.

VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

OGGETTO DEL VINCOLO:

Sono soggetti a vincolo i beni descritti dagli artt. 138/139/146 del vigente T.U.490/99 le aree che la Regione ha inserito nell'elenco dei beni paesaggistico-ambientali.

Cfr.: D.L. 490/1999

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

L'imposizione del vincolo comporta che progetti di eventuali modifiche esteriori dello stato dei luoghi possono essere assentiti con regolare titolo autorizzativo, solo in seguito al rilascio del Nulla Osta da parte della Regione e della competente Soprintendenza. Il rilascio di tale Nulla-Osta non e' necessario per le categorie di lavori elencati all'art.152 del T.U.490/99.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

I progetti presentati riguardanti i beni compresi nel suddetto elenco dovranno comunque adeguarsi alla normativa urbanistica e da eventuali ulteriori prescrizioni che il regolamento edilizio vorrà imporre.

RISCHIO SISMICO

OGGETTO DEL VINCOLO:

Gli allegati del P.R.G., Carta della stabilità e zonazione del territorio in prospettiva sismica, e la relazione geologico-tecnica, segnalano una articolazione delle aree del territorio comunale per classi di stabilità.

Al fine di una tutela dei cittadini e del territorio, per ciascuna di queste aree sono indicate restrizioni e prescrizioni per la corretta esecuzione dell'attività edificatoria.

Il Piano considera come prescrittivo quanto disposto dalla relazione geologico-tecnica nella parte che è a comento della zonazione del Territorio in classi di stabilità.

Cfr.: Norme in materia di difesa del territorio dal rischio sismico L.R. 9/1983

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

Il vincolo su descritto comporta l'adozione di corretti accorgimenti nell'esercizio dell'attività edificatoria nelle classi di aree descritte come aree stabili, aree a media stabilità, aree potenzialmente instabili. Il vincolo comporta l'assoluta inedificabilità nelle aree considerate instabili.

Per gli insediamenti attualmente insistenti su area instabili, e regolarmente assentiti o condonati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso solo qualora la nuova destinazione comporti una riduzione di persone e di tempo di soggiorno nei locali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le aree indicate nella zonazione in prospettiva sismica conservano la specifica destinazione di zona, di queste le aree instabili sono da considerarsi comunque inedificabili e, coincidendo con gli alvei fluviali e torrentizi non hanno destinazioni di zona urbanistica.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

OGGETTO DEL VINCOLO:

Sono soggette a vincolo le aree intorno ad impianti cimiteriali per un raggio pari a ml. 200.

Cfr.: Testo Unico delle Leggi Sanitarie: R.D.1265/1934

CONTENUTI ED EFFETTI DEL VINCOLO:

La destinazione di un area deputata a fascia di rispetto cimiteriale comporta l'assoluta inedificabilità delle aree. Essendo scopo dell'imposizione del vincolo l'assicurare condizioni di igiene e salubrità, il garantire tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura, oltre che il consentire eventuali ampliamenti del cimitero, non è consentita nuova edificazione di alcun manufatto o struttura, anche interrata, che comporti insediamento umano.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, profonda m. 200, misurata dal muro di cinta del cimitero, sono ammesse solamente:

- costruzioni, per uso temporaneo, che non comportino trasformazione irreversibile del suolo, quali chioschi temporanei in legno e vetro, non fondati ed aventi caratteristiche di amovibilità, per la vendita di fiori o di oggetti di culto in precario, di strutture a servizio dell'attività agricola;
- installazione di manufatti di cui alla classe 5 dell'art. 3 delle presenti norme;
- strade e parcheggi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Sui fabbricati esistenti in zona di rispetto cimiteriale sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e tutti gli interventi indicati alle lettere a), b), c), d) del comma 1 art.31 della L.457/1978.

Non sono consentiti ampliamenti.

Per gli immobili **legittimi** esistenti e completamente ultimati entro il raggio che va dai mt.100 ai mt.200 dal muro di cinta del cimitero è consentito il cambio di destinazione d'uso, purché gli usi siano compatibili con le zone urbanistiche adiacenti o assentiabili per leggi nazionali o regionali, previo nulla osta del Consiglio Comunale e **parere della ASL**.

ART.40 - 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.41 - 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, E2 ed E3 e nelle zone di rispetto stradale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale o in mancanza dell'U.T.C.; 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.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

ART.42 - 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, così come sostituito dall'art. 136 del D.L. n° 380/2001 .

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

ART.43 - 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 autorizzazioni o permessi di costruire precedentemente ottenuti, 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 volumetricamente il progetto originariamente approvato, ***purchè i relativi assensi a costruire siano ancora in corso di validità.***

ART.44 - 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.45 - VALIDITA' 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.