

COMUNE DI CATENANUOVA
(PROVINCIA DI ENNA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME URBANISTICHE

AGGIORNAMENTO P.R.G. IN CONFORMITÀ
AL DECRETO DIR. N° 144/DRU DEL 03/04/2002

Catania 29/07/2002

CAP. I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 1

CRITERI DI APPLICAZIONE

- 1 - I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana del suolo".
I parametri edilizi disciplinano gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.
- 2 - I parametri territoriali si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo (PA); i parametri fondiari si applicano di norma in caso di intervento edilizio "diretto", cioè nei casi in cui le singole CONC sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.
- 3 - Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia territoriali che fondiari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

ART. 2

PARAMETRI URBANISTICI

1 - **Ai - Ambito d'intervento**

È una porzione di territorio delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

Nell'ambito di intervento l'attuazione del P.R.G. può richiedere un intervento urbanistico unitario, preliminarmente agli interventi edilizi.

2 - **St - Superficie territoriale (mq od ha)**

È la superficie totale di un "ambito d'intervento" Ai, interessato unitariamente da interventi

privati e/o pubblici. **Essa comprende:**

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

Non comprende, invece:

le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;

le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PRG

di pertinenza degli edifici.

3 - **Sf - Superficie fondiaria (mq od ha)**

È la porzione di superficie territoriale (St), avente un azionamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale St: le aree per l'urbanizzazione secondaria (Sus) delimitate dal PRG; le aree stradali (Ss) pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG; e le aree di rispetto (Sr). La superficie fondiaria Sf non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup) non definite nel PRG, ma derivanti da redazioni di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati, cioè le aree stradali, le aree verdi attrezzate e le aree di parcheggio, nonché le aree di urbanizzazione secondaria (Sus) quando siano previste parametricamente dalle norme vigenti o dal PA di utilizzazione dell'area, ad esclusione delle urbanizzazioni primarie all'interno dei singoli lotti quando trattasi di PA e quando le stesse sono a stretto servizio degli edifici da realizzare nel lotto. In definitiva: la superficie fondiaria si ottiene detraendo alla superficie territoriale le strade pubbliche o aperte al pubblico transito (esistenti o previste nel P.R.G.) e le superfici di urbanizzazioni primarie e secondarie, gli spazi pubblici o di uso pubblico, nonché le aree di rispetto.

4 - **Su • Superficie di urbanizzazione (mq od ha)**

- Sup - Su Primaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento ed esterne ai lotti quando trattasi di PA e cioè:
 - a) strade pedonali e veicolari private e/o pubbliche;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico;
 - c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono;
 - d) rete di illuminazione;
 - e) spazi di verde attrezzato pubblico o condominiale.
- Sus - Su Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:
 - a) asilo nido;
 - b) scuola materna;
 - c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
 - d) attrezzature collettive (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
 - e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
 - f) aree per gli impianti tecnologici;
 - g) nel caso d'insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5 - **Smin - Superficie minima d'intervento (mq od ha)**

- Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PRG o definita parametricamente dalle presenti norme.

Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gli interventi di recupero.

ART. 3

PARAMETRI EDILIZI

1 - **Ae - Area edificabile (mq)**

- E l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale. L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerata detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;

b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'lvf o l'lsf che vengono a realizzarsi non superino del 30% quelli consentiti dal PRG. Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (V_e) o la massima superficie di piano (S_{ip}) consentiti dai rispettivi indici. L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

2 - **Lmin - Lotto minimo** (mq) e (**L max**) - Lotto massimo (mq)

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

3 - **Se - Superficie coperta**

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

e le pensiline. Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato purché interamente coperte da un strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; arie concimate; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva. Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

4 - **Rc** - Rapporto di copertura - Sc/Ae (%)

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

5 - **Iv** - Indice volumetrico (mc/mq)

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio (Ve) in me che si può costruire su un mq di area edificabile (Ae); a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo degli edifici esistenti, espresso in mc , e la superficie considerata, espressa mq .

Esso può essere:

fondario - **Ivf** - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf .

territoriale - **Ivt** - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale St .

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

6 **Ve** - Volume edilizio o volume costruibile (me)

È il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa (indice superficario fondiario), rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende di solito:

- la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- la parte interrata degli stessi, se destinata a residenze, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra.

Il volume costruibile si calcola dal piano di spicco all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticati di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi.

Si escludono di solito i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi interrati o seminterrati destinati ai servizi e agli impianti, nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano-ascensori, vano-vasche ecc.

Per evitare abusi, è opportuno limitare tali esclusioni al 2-5% del volume totale dell'edificio. conteggiando come "utili" i volumi tecnici per la parte eccedente tale limite.

Non si considera invece il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde purché - indicativamente - queste abbiano una pendenza non superiore al 35% e il sottotetto non superi, nel punto più basso, l'altezza di 40 cm. e non abbia un'altezza media superiore a 2,20 m; il volume tecnico eccedente va totalmente conteggiato come volume utile.

Per gli edifici su pilotis, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte

porticata, purché risulti da un'impegnativa (da trascrivere sui Registri immobiliari) il vincolo permanente a portico della zona computata.

7 - Volume effettivo costruito - mc

È il volume effettivamente realizzato e perciò esistente, sia entro che fuori terra. Esso concerne tutti i fabbricati principali o accessori esistenti e ne comprende di norma sia le parti fuori terra (con i volumi tecnici) sia le parti interrato (con o senza i servizi della casa) sino ai pavimenti dei locali più bassi, qualunque ne sia la destinazione.

Il volume costruito si calcola moltiplicando la superficie di ciascun corpo o piano (al perimetro esterno) per la relativa altezza lorda, cioè dal piano del pavimento più basso all'estradosso del solaio di copertura, comprendendovi le eventuali zone porticati di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi.

8 - Volumi tecnici - mc

Si dicono tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti, i volumi tecnici di sommità ecc. ossia tutti i volumi che servono a imprescindibili esigenze tecniche e tecnologiche.

Sotto l'aspetto normativo, sono le porzioni di volume generalmente non computabili nel volume edilizio spettante (extravolume) in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o le parti sottostanti non abitabili di esso (camere d'aria, intercapedini, vespai, ecc.);

- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che - per esigenze tecniche o funzionali - non possono collocarsi nei locali abitabili;

- per accedere a detti impianti, al fine di compiere le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

"Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche". Definizione data dalla cir. min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n° 2474.

Sotto il profilo operativo sono i volumi corrispondenti ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso. Vengono però conteggiate le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento e dei vani per il passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili.

9 - Altezza degli edifici

È data dalla differenza tra la quota media d'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, compresi eventuali sottotetti abitabili, e:

- la quota più alta del piano di spicco del marciapiede, quando l'edificio sorga a confine o nelle adiacenze di una strada pubblica o aperta al pubblico transito;

la quota media del terreno circostante, in assenza di riferimento a quote delle strade o di altri spazi pubblici.

Nell'altezza non si computano i volumi tecnici, i parapetti delle coperture praticabili ed altri elementi di coronamento compatibili con l'ambiente circostante.

L'altezza degli edifici è definita da limiti assoluti e da limiti relativi.

Limiti assoluti: sono fissati da particolari prescrizioni stabiliti da autorità sovracomunali (vincoli paesaggistici, servitù aeroportuali, ect.) o sono stabiliti dalle norme di attuazione del piano urbanistico generale e/o dai piani attuativi, nonché da eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private.

Limiti relativi: si determinano in rapporto agli spazi pubblici e privati antistanti l'edificio secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico, fatto salvo il disposto dell' art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, nr. 1444.

L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare. I criteri generalmente adottati sono i seguenti:

-ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani ft, che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Se il terreno è in pendio, non si computa l'eventuale seminterrato abitabile verso valle, purché negli eventuali piani sottostanti al seminterrato non si ricavano altri locali abitabili. Negli edifici che sorgono su terreni in pendenza e negli edifici su pilotis. non si computano rispettivamente: l'eventuale piano di servizio a livello di terra o verso valle o il piano dei pilotis, a condizione che la quota del primo piano abitabile non superi il valore 2.60 m nel punto più alto della linea di spiccato e che l'altezza netta interna dell'eventuale piano di servizio sia limitato a m. 2,30;

-ai fini delle distanze e/o dei distacchi, vale l'altezza media dell'edificio, che si misura sul prospetto considerato a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato (se più bassa) sino all'estradosso del solai di copertura del vano abitabile più alto. Il criterio suddetto si applica anche agli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticato a pianterreno.

ART. 4

POSIZIONE DEGLI EDIFICI

1 - Allineamento - Ali. (m).

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

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

2 - Arretramento - Arr. (m)

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

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

3 - Distacco - Dis. (m).

È la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

4 - Criteri di misura e verifica delle distanze

1-La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

2-nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 120 cm. Di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;

3-nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente fino a 9 m; i primi 70 cm. se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 m ma più di 5 m; se la strada è larga in media meno di 5 m. si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità. Nel caso di allineamento stradale le sporgenze non possono in ogni caso insistere sulla carreggiata se l'altezza tra l'intradosso della sporgenza e la sede stradale è minore di metri 5,00.

4-Per verificare la distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del D.L. 2 aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali dei fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

ART. 5

TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO

- 1 Per "tipo edilizio residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.
- 2 - Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:
tipo a- edifici lineari di 2 o più piani ft - a cortina oppure isolati (palazzine) -
tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, con uno o due piani ft, isolate, binate oppure a schiera.
- 3 Si dice "fronte" il tratto di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un "fronte" è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell' edificio, visibili da un qualsiasi punto d'osservazione.
- 4 - Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dove è ammessa la residenza. In ogni zona, purché nell'ambito di un PA, e ammessa un a tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo del fronte o per composizione della schiera.

ART. 6

PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE

- 1 - Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi fissati per l'area nel caso di nuova edificazione.
- 2 Se il PRG consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie lorda di piano preesistente, nel definire tali valori sono da escludere, salvo diversa specifica disposizione: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

ART. 7

MODALITÀ APPLICATIVE

- 1 L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce intervenuti a datare dall'adozione del presente PRG.
- 2 - All'atto della domanda di CONC, l'AC verificherà se l'area interessata e -in tutto od in parte di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s' intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di

pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

- 3 - Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'AC verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendano demolire.
- 4 - L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la CONC deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal RE, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

ART. 8

OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

- 1 - Ai sensi della LUN e della LUR il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal PRG e dalle presenti norme urbanistiche (NU).
- 2 - La disciplina urbanistica si applica:
 - a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;
 - alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a CONC o sono soggette all'obbligo di AUT, denuncia o notifica;
 - alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
 - a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.
- 3 - Gli immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Art. 9

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

- 1 - L'altezza delle costruzioni è regolata - oltre dalle prescrizioni di legge - dalle NU del PRG e dei relativi PA; da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private; e - per le nuove costruzioni - dal rapporto tra i fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.
- 2 - In caso di PA, l'altezza degli edifici - e quindi i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati su cui esse prospettano - può essere definita in base a studi che dimostrano il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.

- 3 - Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
- 4 - I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza. purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati. Sono anche consentite - sui tetti piani praticabili - le strutture di arredo (serre, stenditoi ecc.) le cui caratteristiche escludano la permanenza di persone.

ART. 10

ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE

- 1 - Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona e, comunque, non possono avere un'altezza superiore a m 15,50 da misurare sul prospetto a valle più alto salvo diverse disposizioni dei PA.
- 2 - Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi ecc.), i campanili monumenti ed opere in genere strettamente connesse, per motivi tecnici, alla funzionalità del complesso da edificare.
- 3 - I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

ART.11

POSIZIONE DEGLI EDIFICI

- 1 - Gli edifici debbono essere di norma "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure sull'asse stradale.
Nel caso di arretramento, le NU fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.
- 2 - Gli edifici possono avere un allineamento "libero" - cioè non vincolato al filo o all'asse stradale solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un PA.
- 3 - Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto - salvo diversa esplicita prescrizione - di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o di ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.'

ART. 12

ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI

- 1 - Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.). Si considerano dunque "edifici", anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.
- 2 - Salvo diversa prescrizione del PRG ed in riferimento al DM 2-4-1968, n. 1444, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e - se del caso dall'edificio che lo fronteggia, le seguenti distanze minime.
- 3 - In zona B.1 le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni abusive e/od aggiuntive di epoca recente, di cui sia prevista la demolizione, salvo diverse norme imposte dal P.A.
- 4 - In zona B ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia, una distanza non inferiore alla media delle altezze dei due edifici, con il minimo di m. 10, salvo il caso di PA.
- 5 - In zona C, salvo il caso di PA, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:
di m 5,00 se la strada è larga meno di m 12;
di m 7.50 se la strada è larga da 12 a 18 m;
di m 10,00 se la strada è larga più di 18 m.
Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi m 2,00. Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore alla media delle altezze dei fabbricati, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
- 6 - In zona D si applicano le norme della zona C.
- 7 - In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada dall'art- 4 del DI 1-4-1968, n. 1444, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolo. I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dall'art. 1 del RD 8-12-1933, n. 1740, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG. In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall'art. 5 del DI appena citato. Lungo le strade vicinali, consortili e di

bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e sono così fissate:
per gli edifici, minimo m 10;

per i manufatti in genere e le alberature, minimo m 7,50;

per le siepi e le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete), minimo m 6,00.

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere. Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;

le cabine di distribuzione elettrica;

le normali recinzioni (i muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;

le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m 1,50 e la massima non superi m 2.

8 - Nelle zone F e G si applicano le norme della zona C.

9 - Nelle zone I si applicano le norme della zona C.

10 - In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi m 2,00 sono da assimilare agli edifici.

11 - Nelle varie zone l'AC può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) e le siepi. Le alberature da alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 3 m dal ciglio stradale.

Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

ART. 13

ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI

1 - L'AC, nella stessa CONC od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:

per evitare od eliminare frontespizi nudi;

per motivi di ordine ambientale o panoramico;

per rettificare o migliorare il tracciato della strada;

per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;

per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'AC congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

2- Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

ART. 14

DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI ARRETRAMENTO DAI CONFINI

- 1- In zona B. 1 i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. Nelle altre zone, salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.
- 2 - Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un PA oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso. Le pareti finestrate o non .debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5 da esso e di m 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini.
In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'ari. 9 del DI 2-4-1968, n. 1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano. In zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m 6,00.
- 3 - Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanza previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di m 5,00.
- 4 - Le suddette norme non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori; laddove ammessi, questi debbono osservare, dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti, una distanza minima di m 3,50; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m 3,00, essi possono sorgere in confine, purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata al fronte edificato esistente, se cieco.
- 5 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m 3,00 e massima superiore a m 4,00, sono considerati come "pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi,
- 6 - Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.
- 7 - Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando,proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

ART. 15

EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI

- 1 - L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad uno spazio privato è consentita nei seguenti casi: nell'ambito di PA vigenti; in conformità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini; in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere della CE, l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto; si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse; in zona industriale, artigianale e commerciale, per un'altezza massima di m 5,00; per autorimesse private, limitatamente ad un'altezza di m 3,00 e ad 1/3 dell'intera linea di confine verso spazi privati altrui; per recinzioni; per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

ART. 16

REGOLAMENTARITA DEI CORTILI

- 1 - **CORTILE** è un'area scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o recinzioni. È destinato essenzialmente ad illuminare e/o aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente ad altre funzioni (transito pedonale e veicolare, parcheggio, etc.)
- 2- **CORTILE APERTO**
Un cortile si dice "aperto" se confina, anche per un breve tratto, con una strada o un altro spazio pubblico.
- 3- **CORTILE CHIUSO**
Un cortile si dice "chiuso" se è delimitato lungo tutto il perimetro da edifici, da fabbricati accessori o da recinzioni (verso altri spazi privati).
- 4- **CORTILE COMUNE**
Si dice tale un cortile indiviso appartenente a più di una della proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o si prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è quindi da considerarsi "comune" un cortile gravato di servitù a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce, ecc.) ma appartenente a un solo proprietario.
Ai fini della regolamentarità (Vedi: "Cortile regolamentare" la comproprietà del cortile non pone generalmente problemi di sorta; li pone invece ai fini dello sfruttamento edilizio delle proprietà cointeressate, quando la ripartizione in "quote" del cortile non risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari.
In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile comune si può presumere "ripartito" opzionalmente in proporzione:
- allo sviluppo, sul cortile, delle "fronti" delle singole proprietà.
- 5 - Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più

proprietà, questo deve essere regolamentare: a tal fine, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano - entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso - non deve essere inferiore ad 1/4.

- 6 - Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.
- 7 - Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.
- 8 - Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.
- 9 - Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nel rispetto dell'indice di sfruttamento ammesso, delle norme del Codice Civile delle presenti NU, nonché nel rispetto di tutte le norme di sicurezza di cui alle vigenti disposizioni legislative per usi eccezionali previsti ed autorizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche ecc.).

CAP. II MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 17

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

- 1 - Quando ricorrano le condizioni di legge o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il PRG si attua mediante programmi pluriennali di attuazione (ppa) predisposti ed approvati con le procedure previste.

ART. 18

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

- 1 - Il PRG si attua: - con piani attuativi (PA), quando ciò è prescritto dalla LUR, è previsto dal PRG o è deliberato dall'AC (attuazione indiretta);
_con singole CONC od AUT negli altri casi (attuazione diretta);
_con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.
- 2 - Sono piani attuativi (PA):
il piano per l'edilizia economica e popolare o piano di zona (PZ), di cui alla L.n. 167/1962 e successive modificazioni;
il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'ari. 27 della L.n. 865/1971;
il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) di cui all'ari 28 della L.n. 457/1978

i piani di lottizzazione (PL) anche di ufficio (PLU) di cui all'ari. 28 della LUN.
I Piani Particolareggiati di Recupero delle zone abusive l. R. 37/85.

- 3 - Nel caso di PA, l'AC può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della LUN; unità minime d'intervento ex art. 28 della L n. 457/1978), realizzando - all'interno delle stesse - la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.
- 4 - Nel caso di intervento diretto mediante CONC l'AC può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

ART. 19

PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITÀ EDIFICATORIE

- 1 - In ogni ambito d'intervento delimitato dal PRG o dai successivi PA si attua la "perequazione" relativamente alle destinazioni d'uso del suolo, per i conferimenti di aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione.
- 2 - Alla perequazione partecipano:
 - a) i lotti liberi, per la loro estensione complessiva;
 - b) i lotti edificati non saturi (applicando i parametri del PRG) per la porzione di lotto ancora edificabili;
 - c) i lotti edificati ante L n. 765/1967, indipendentemente dal volume edificato, per le porzioni di lotto che il PRG riconosca non in stretto collegamento funzionale con l'edificio esistente.

ART. 20

ATTUAZIONE INDIRECTA O CON PA

- 1 - I PA, sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalla legge regionale vigente od - in mancanza - da quella nazionale.
- 2 - I PA vengono approvati con le procedure semplificate previste dall'ari. 25/1 a della L n. 47/1985, recepite nella LR 37/85.
- 3 - Gli agglomerati abusivi che ricadono in zone di recupero urbanistico sono normali ai sensi della LR 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 21

INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

- 1 - Sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art. 27 della L n. 457/1978) ma non sono state subordinate a PR, sono consentiti soltanto gli interventi previsti al comma 4 dell'art. citato, anche in assenza del PA eventualmente prescritto dal PRG; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale PA.
Sulle aree subordinate a PR, sono ammessi - in assenza del PR - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad AUT. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
- 2 - Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate dal PRG all'edilizia economica e popolare (ex L n. 167/1962), sono consentiti - in assenza del PZ - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad AUT. In alternativa al PZ, l'AC può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n. 10/1977 (arti 7-8) e n. 457/1978 (art. 32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni di affitto concordati con l'AC. In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un PL anche di ufficio.
- 3 - Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi (ex art. 27 della L n. 865/1971) sono esclusi - in attesa del PIP gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed, eventualmente, di modifica della destinazione d'uso; sui lotti edificati in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal PRG sono ammessi solo gli interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria; eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
- 4 - Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri PA sono ammessi - in attesa del PA - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad AUT; sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite però solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

ART. 22

ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT

- 1 - L'attuazione di interventi edilizi non conservativi e di opere urbanizzative è sempre soggetta a CONC. Il rilascio della CONC è diretto - cioè non subordinato alla preventiva approvazione di un PA - nei seguenti casi:
nelle zone B residenziali di completamento, quando non sussistano esigenze di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica o quando non è espressamente indicato graficamente o parametricamente dal PRG;
nelle zone D produttive quando - in zona di completamento - non sussistano esigenze di ristrutturazione urbanistica o quando in zona di espansione - esista già una soddisfacente urbanizzazione e comunque in armonia alle vigenti disposizioni regionali in materia.

Oltre agli ambiti d'intervento con l'obbligo di PA preliminare delimitati dal PRG, altri PA possono essere deliberati dall'AC ovunque ed in qualunque momento essa ne rilevi l'esigenza, notificando tale decisione ai proprietari interessati; qualora tale decisione sia conseguente a domande di CONC non ancora rilasciate, l'AC può sospendere ogni determinazione su di esse ma deve adottare il PA entro sei mesi dalla richiesta di CONC di più vecchia data.

- 2 - Sono ammessi inoltre con CONC diretta:
gl'interventi di restauro conservativo in edifici vincolati dalla L n. 1089/1939;
gl'interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'AC;
gl'interventi per opere pubbliche;
gl'interventi per opere di pubblica necessità aventi carattere di urgenza;
- 3 - Gl'interventi conservativi previsti dalle leggi vigenti sono di norma soggetti ad AUT, il cui rilascio è sempre diretto.

ART. 23

TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI

- 1 - Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico - artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessati, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ex legge n. 1089/1939. Le emergenze monumentali, individuate con numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente PRG, sono da conservare e da restaurare. nonché da assoggettare a vincoli di tutela, e per gli stessi, l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito studio nel quale, sentita la Sovrintendenza ai beni Ambientali e Monumentali competente, verranno precisati gl'interventi ammessi e le modalità operative.
- 2- Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di , sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - debbono pertanto concorrere:
-a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

ART. 24

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- 1 - È di norma vietata: ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un PA, purché siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti di recente e privi di valore)

- 2 - Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PA può

prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Sip esistente e dell'altezza massima. Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di PA, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore. Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. Le alberature pregiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

- 3 - Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
 - le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti;
 - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici - se alberati o sistemati a verde - debbono restare inalterati;
 - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti;
 - l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
 - eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
 - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.
- 4 - Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

ART. 25

OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI

- 1 - Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1-6-1939, n°1089 e 29-6-1939, n°1497, il rilascio della CONC o dell'AUT è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
- 2 - Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'AC, prima di permettere l'intervento, può richiedere il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.
- 3 - Nelle zone A gli interventi edilizi soggetti a CONC sono tutti subordinati al nulla osta della Regione.

ART. 26

AREE DI INTERESSE PAESISTICO

- 1 - L'interesse paesistico prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta - per la zona delimitata dal PRG - adeguate misure di protezione al fine di conservarne e migliorarne le attuali caratteristiche. Si applicano le norme seguenti:
- 2 - È vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione (che non sia funzionale all'uso agricolo del suolo), anche a carattere provvisorio. Gli edifici funzionali all'agricoltura (o suscettibili di divenirlo) possono essere oggetto di interventi manutentivi anche esterni e d'interventi conservativi.
- 3 - Sono ammesse le strade pedonali e le sistemazioni (a verde) che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno né alterazioni significative del quadro ambientale.
- 4 - È vietata l'apertura di cave; la "sistemazione" dei terreni in pendio, ancorché richiesta da esigenze agricole, è soggetta ad AUT comunale. L'abbattimento di alberi è consentito solo nell'ambito dell'attività agricola.

ART. 27

SALVAGUARDIA ECOLOGICA

- 1 - Il PRG persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.
Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali), deve essere pertanto autorizzata dall'AC.
- 2 - A norma delle vigenti disposizioni regionali, è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.
- 3 - Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada od a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di CONC.
Esse possono essere sistemate a verde alberato, od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.
Nel caso di sistemazione a verde, l'AC può fissare - anche nella stessa CONC - la "densità di piantumazione", cioè il numero minimo di alberi per ettaro o frazione di esso.
- 4 - È vietata l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti; le cave abbandonate debbono essere sistemate in base a modalità da concordare con l'AC.

ART. 28

TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

- 1 - Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.
- 2 - Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti.
- 3 - L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'AC contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'AC.
- 4 - In sede di progetto l'AC può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).
- 5 - Per motivi ecologici ed ambientali il Sindaco può vietare il taglio dei boschi o regolamentarlo.
- 6 - Indice di piantumazione (Ip) è il numero di piante, di altezza non inferiore a 3.00 m., per ogni ettaro di Sf.

ART. 29

EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO

- 1 - Nelle aree che il PRG classifica edificabili - qualunque ne sia la destinazione d'uso - la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità. Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:
le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;
la parte inedificata del lotto può essere "terrazzata" con muri di sostegno "scalari", aventi ciascuno l'altezza massima di m. 2,50, misurata dal terreno sottostante. Il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni. Muri di sostegno e terrapieni non debbono compromettere la stabilità e l'estetica della zona.
- 2 - In zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.
- 3 - In tutte le zone, oltre che nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento, anche nei casi di ristrutturazione che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di CONC dev'essere corredata di una perizia geologica che ne garantisca la fattibilità.

ART. 30

AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO PREVISTE NEL P.R.G.

1 - OBIETTIVI

Idrogeologico: tutela dell'habitat, riassetto idrologico, potenziamento delle aree boschive e pascolativi

Paesistico: salvaguardia ambientale tutela di particolari connotati del territorio, J valorizzazione di peculiarità paesaggistiche.

L'AC, con successivi studi e conseguenti provvedimenti urbanistici (varianti al PRG. oppure PA) può precisare meglio i vincoli per subaree, riducendoli, ampliandoli e disciplinandoli.

2 - MODALITÀ D'INTERVENTO

Con CONC, previa autorizzazione dell'Autorità preposta a gestire il vincolo.

3- PARAMETRI EDILIZI

In regime di vincolo idrogeologico, i nuovi interventi edilizi che ricadono in zona edificabile osservano i parametri di zona ma sono subordinati a perizia tecnica geologica preventiva (al rilascio della CONC) e conclusiva (al rilascio del permesso di utilizzazione), con specifico riferimento all'aspetto idrogeologico.

In zona agricola generica i nuovi interventi edilizi sono assoggettati, oltre che alle perizie di cui sopra, alle particolari ulteriori limitazioni specificate nell'apposito articolo; le aree prative e pascolativi non sono edificabili.

4 - NORME SPECIFICHE D'INTERVENTO

Gli interventi edilizi sono ammessi solo se coerenti con le finalità perseguite e perciò se non compromettono la stabilità del terreno e sono compatibili con la tutela dell'ambiente.

Gli interventi di ricostruzione sono ammessi sempre con nullaosta dell'autorità competente

- senza aumento di volume e/o di superficie lorda di piano.

Nelle zone vincolate a fini idrogeologici sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione con le eccezioni previste dalle leggi.

Eventuali nuovi interventi debbono essere oggetto di perizie tecniche geologiche preventiva e conclusiva. Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico con le procedure eventualmente previste. Sono vietate massicce opere di sterro o di riporto, nonché muri di sostegno con altezza max superiore a m. 3; comunque ogni intervento di trasformazione dei terreni e dei boschi è soggetto a nullaosta dell'autorità competente. Sono ammesse sole le recinzioni richieste da esigenze zootecniche.

ART. 31

RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PL

- 1 - Ogni PL deve rispettare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come prescritto per le singole sottozone omogenee (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato) previste dalle disposizioni legislative nazionali e regionali.
Nelle zone B tali valori possono dimezzarsi, e purché le aree non cedute vengano monetizzate.
- 2 - Le aree da cedere all'AC sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal PRG. Le aree non cedute debbono sempre monetizzarsi.
- 3 - A tal fine, se nell'ambito del PL ricadono - a norma del PRG - previsioni di aree pubbliche, delimitate (cioè localizzate) oppure paramtrate, le aree debbono essere cedute e non possono essere monetizzate; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio, nell'ambito della convenzione. Se nel PL non ricadono previsioni di aree pubbliche, lo standard minimo di legge va soddisfatto solo con la monetizzazione.
- 4 - Il Piano di lottizzazione, deve indicare gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 4 l. n° 847) e successive modifiche rapportate al numero degli abitanti da insediare.
Gli spazi relativi all'urbanizzazione primaria (parcheggi, verde attrezzato, sedi viarie), vanno reperiti tutti all'interno dell'intervento lottizzato; quelli relativi all'urbanizzazione secondaria, possono essere reperiti anche esternamente ad esso, qualora non previsti nel PRG.

ART. 32

ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PL

- 1 - In conformità al disposto delle presenti NU, il PL deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal PRG.
- 2 - Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'AC può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito (eventualmente dal ppa) : in tal caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico ciascuno di esse, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.
- 3 - In alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'AC - se lo ritiene opportuno o necessario può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate, valutato con i criteri eventualmente stabiliti dalle vigenti leggi regionali; tale valore non può comunque essere inferiore agli oneri di urbanizzazione

deliberati dall'AC a carico degli interventi a CONC diretta. Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.

- 4 - Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.
- 5a Se le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono previste nello strumento urbanistico generale, esse devono essere reperite tutte nell'ambito della lottizzazione come appresso:
Superficie totale pari a mq. 12 per abitante da insediare (da calcolare sulla base di mc. 100 di costruzione prevista) nella misura sottoindicata:
mq. 4,00 per attrezzature scolastiche;
mq. 2,00 per attrezzature comunitarie;
mq. 5,00 per verde ed attrezzature sportive;
mq. 1,00 per parcheggi.
Per gli interventi che ricadono in zona "C" contigua o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico- artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio per verde ed attrezzature sportive dovrà essere di mq. 15,00, anziché di mq. 9.
- 5b Se le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nello strumento urbanistico generale, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè: mq. 1,70, per abitante da insediare, per gli spazi di sosta o parcheggio e mq. 3,00, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.
Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nel caso che ricadano all'esterno dell'intervento lottizzatorio, possono essere monetizzate; nel caso, invece, che ricadano all'interno lottizzatorio, vanno rapportate agli abitanti da insediare. In quest'ultimo caso appare opportuno che la superficie minima di lottizzazione abbia la dimensione atta a consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.
- 6 - Opere ed oneri a carico dei lottizzanti.
Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione del verde attrezzato, alla realizzazione della Fognatura, della rete idrica, della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas ove esista e della pubblica illuminazione
Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione della attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive. L'art. 14 della legge apporta modifiche all'entità degli oneri cui debbono assoggettarsi i proprietari dei terreni lottizzati .Viene infatti prescritto:

- a) l'obbligo della cessazione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria come in precedenza definite. Nel caso in cui le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dallo strumento urbanistico generale in sede propria e ricadono al di fuori della lottizzazione, esse, come già detto al precedente punto 6, si possono monetizzare, computandole con i criteri sopra indicati in rapporto agli abitanti da insediare e valutandole sulla base di quanto prescritto dall'art. 14 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10;
- b) la realizzazione, a cura e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della cessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale contributo corrisponde all'aliquota determinata da Comune ai sensi dell'art. 14 limitatamente, però, alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 Maggio 1977;
- d) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione ai sensi della tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico dell'11 Novembre 1977.

La legge prescrive, inoltre, che il rilascio della concessione edilizia dei singoli lotti, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

7 - Convenzione

Come è noto, e come è stato in precedenza ricordato, il piano di lottizzazione va corredato da una convenzione che deve prevedere:

- a) gli oneri e le prescrizioni sopraelencate, sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda le aree relative;
- b) i termini per la cessione delle aree o per le opere di cui sopra non superiori a 10 anni salvo per i Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, per i quali i termini suddetti vengono ridotti al periodo di validità degli stessi programmi;
- c) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

8 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo.

L'art 15 della Legge innovando la normativa preesistente, disciplina gli oneri relativi alle lottizzazioni per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, quale ad es. complessi turistico - alberghieri, campeggi, ecc.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune; a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla l. 28 Gennaio 1977, n° 10.

- 9 - L'obbligo di contribuire pro-quota agli oneri urbanizzativi inerenti al PA, compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, compresi nel suo perimetro, e scatta in occasione del primo intervento non manutentivo.

ART. 33

CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE

- 1 - Le strade private aperte al pubblico transito debbono avere:
un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di 10 m. dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;
un adeguato impianto d'illuminazione.
- 2 - In zona residenziale, le strade private che sono a fondo cieco o servono meno di venti alloggi od hanno una lunghezza minore di 80 m. debbono avere un calibro minimo di m. 8,50, una carreggiata di almeno m. 5,50 ed un marciapiede di almeno m. 1,50; le recinzioni debbono però distare almeno m. 4,25 dall'asse della strada; è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro. Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di m. 80 o non sono a fondo cieco debbono avere un calibro minimo di m. 9,00, con la carreggiata di almeno m. 6,00 ed un marciapiede di almeno m. 1,50; le recinzioni debbono distare almeno m. 4,50 dall'asse stradale.
- 3 - In zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere il calibro minimo di m. 10,00, con la carreggiata di m. 7,00 ed un marciapiede di m. 1,50.
Le eventuali recinzioni debbono distare m. 5,00 dall'asse della strada.
Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

ART. 34

ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI

- 1 - Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravita.
Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura. Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.

- 2 - Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi; valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.
- 3 - Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunali gli edifici residenziali artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarsi. L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista. Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 300 m.

ART. 35

DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PL

- 1 - Ai fini dell'urbanizzazione primaria, nei PL devono restare a parcheggio ed a verde primario di uso pubblico congrue aree, secondo le previsioni del PRG o secondo le prescrizioni di legge. In mancanza di indicazioni specifiche sono prescritte le seguenti dotazioni minime inderogabili (esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie od alla manovra).
 - a) Nelle zone residenziali:
 - parcheggi di uso pubblico: 1,7 mq di parcheggio effettivo ogni 100 mc di volume edificato o frazione;
 - nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico: 3,00 mq di area ogni 100 mc di volume edificato o frazione.
 - b) Nelle zone produttive:
 - parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq di superficie lorda di piano o frazione ;
 - verde attrezzato di uso pubblico o frazione: 10 mq di area ogni 100 mq di superficie lorda di piano.
- 2 - Il nucleo elementare di verde in zona residenziale deve avere l'estensione minima di mq 200; l'area che gli si destina deve essere inoltre, per forma e giacitura, idonea ad essere attrezzata per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi. Il campo gioco deve essere compiutamente attrezzato.
- 3 - L'attrezzatura minima di un campo di gioco per bambini deve comunque avere :
 - una fossa di sabbia delle dimensione minima di mq 16;
 - due altalene biposto, di cui una adatta per bimbi sino a 3 anni;
 - uno scivolo con fossa di sabbia per attutire le cadute;
 - un castello svedese in elementi tubolari, preferibilmente in acciaio.

ART. 36

USO EDILIZIO DEL TERRENO

- 1 - L'edificabilità di un'area si calcola in base all'lvf (od lsf) fissato dalle presenti norme.

- 2 - Ad ogni volume edilizio - costruito o da costruire - deve corrispondere un'area di pertinenza: il rilascio della CONC comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG per tale area, come prescritto da RE.

ART. 37

AREE DI PERTINENZA

- 1 - I parcheggi di superficie, le attrezzature per il gioco od il soggiorno all'aperto e le eventuali opere di difesa civile debbono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata
- 2 - Le opere di difesa civile, nel caso di edifici esistenti, possono essere allestite anche in riduzione della superficie filtrante.
- 3 - Gli spazi inedificati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive, la cui altezza deve permettere la visibilità da e per l'esterno. L'AC, sentita la CE, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quella proposta, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

ART. 38

DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI

- 1 - Gli edifici ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singola CONC, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.
- 2 - Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma: adiacenti agli edifici serviti; disposti in modo da essere vista dalla maggior parte degli alloggi da servire; contigui alle aree per il gioco al chiuso ed al coperto. Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

ART. 39

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI

- 1 - Si definisce "posteggio" lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.
- 2 - Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art. 18 della L 6-8-1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art. 5/1-2 del DI 2-4-68, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli.

a) Abitazioni: 1 mq ogni 10 me, garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle Zone omogenee A e B si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della LR 21/73 così come modificato dall'art. 31 della LR 21/73.

b) Esercizi pubblici:

Alberghi: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 me di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio ogni 3 posti letto dichiarati in licenza.;

Motel: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 me di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio interno per ogni camera da letto dichiarata in licenza.;

Sale da spettacolo: per gli edifici di nuova costruzione (teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, discoteche, etc..) posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio per spettatore;

c) Case di cura private: è da prevedere 1 mq ogni 13 me costruiti fuori terra (DM 5 agosto 1977).

3 - Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere tecnico che giuridico.

4 - I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

autovetture:

in autorimessa singola	m. 5,00 * m. 2,60
in autorimessa multipla	m. 5,00 * m. 2,20
in autorimessa all'aperto	m. 5,00 * m. 2,20
autocarri e autobus	m. 12,00 * m. 4,00
motociclette e scooters	m. 2,50 * m. 1,00
autoarticolati	m. 20,00 * m. 4,00

Ai fini della "dotazione", i posteggi duplex - cioè per due veicoli in linea - si contano come "semplici"

5 - Ogni posteggio deve:

essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;

essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;

consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri,

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di m. 6,00.

I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono quindi essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono distarne almeno m. 5; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venirne disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione. In contiguità con l'area stradale le rampe d'accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m. 5,00, salvo difficoltà orografiche che impongono una leggera pendenza.

- 6 - Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, questa ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:
 - accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di m. 50 per singoli negozi e non più di m. 100 per sistemi e centri commerciali;
 - accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché l'AC realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.
- 7- I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'AC, deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la
- 8 - La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione (DPR. 16.12.92 n° 495).

ART. 40

FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE

- 1 - Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati: la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti NU e del RE.
- 2 - Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'AC può prescrivere, anche nella CONC ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m. 2,20 e m. 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m. 2,50; una minore altezza fino a m. 2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.
- 3 - Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di CONC: al fine del suo rilascio, le cabine:
 - non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della Sip costruibili né ai fini del rapporto di copertura;
 - in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
 - possono essere realizzate anche se non sono previste dall'eventuale ppa.

ART. 41

OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO

- 1 - Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e di massima, anche in confine con l'area pubblica. Non sono ammesse recinzioni, a carattere precario, anche se di tipo leggero. In zona A l'AC detta particolari norme di ordine ambientale.
- 2 - Le recinzioni tra lotti contigui possono raggiungere l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m. 1,80; tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato. Sono escluse le recinzioni con muro pieno a tutta altezza. Per motivi d'ordine estetico o panoramico l'AC può:
 - limitare l'altezza complessiva della recinzione;
 - imporre che una parte di essa sia trasparente;
 - imporre che sia realizzata con determinati materiali;
 - imporre altre particolari norme estetiche.
- 3 - Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m. 1,80 e debbono essere sempre trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale; la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.
- 4 - per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali od artigianali che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3, anche verso strada, le altezze medie e massime indicate nei punti 2 e 3 e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza. Per motivi di ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'AC può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.
- 5 - Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco, ecc.). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).
- 6 - Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono di massima vietate, salvo particolari esigenze colturali da comprovare. In tal caso l'AC definisce, nella stessa CONC od AUT il tipo di recinzione consentita.
- 7 - I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di m. 2,20 o la massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1,50 o la massima di m. 1,80; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestrate. Valgono i criteri di misura dettati per le recinzioni. Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate.

ART. 42

ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETÀ

- 1 - L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio si effettua di norma tramite un passo carraio, che deve essere unico ed aprirsi sullo spazio pubblico che ha minor traffico, a meno che documentate esigenze di viabilità interna e/od esterna richiedano soluzioni diverse.
- 2 - L'accesso diretto è consentito soltanto se:
le funzioni dell'edificio richiedono passi carrai multipli (negozi, laboratori, depositi. (autorimesse pubbliche, parcheggi ecc.);
lo spazio privato non consente al suo interno - per la sua forma - l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
- 3 - L'apertura del passo carraio nelle strade urbane, fatta dall'AC a spese del richiedente, è concessa a condizione che il passo carraio:
 - disti almeno 12 m. dalle intersezioni stradali e sia comunque in armonia a quanto previsto dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della strada;
 - disti almeno 2 m. da un altro passo carraio ed almeno 1 m. dal confine di proprietà.
 - nel caso di passo carraio su strada non comunale dovranno osservarsi eventuali disposizioni in materia.
- 4 - Le rampe di accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche:
essere antisdrucchiolevoli e protette da opportuni ripari verticali;
avere un tracciato ed una pendenza idonei;
essere dotati di scalinata o percorso per l'uso di pedoni e carrelli;
essere collegate allo spazio pubblico, o ad altro spazio pedonale, da un tratto piano o con leggera pendenza lungo almeno m. 5,00 da ricavare sull'area privata.
- 5 - La realizzazione degli accessi veicolari nelle strade extraurbane dovrà essere rispondente alle Normative del Codice della Strada ed al regolamento di attuazione dello stesso;
- 6 - La costruzione del passo carraio è autorizzata dall'Ente proprietario della strada, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

ART. 43

CAP. III DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

- 1 - Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee, in armonia a quanto previsto dal D.M. 1444/68. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PRG redatte alla scala 1 : 2000 e 1:10.000. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui al presente regolamento e deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal P.R.G., attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RE.
- 2 - Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno - a norma dell'art. 10 della LR 37/1985 le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva AUT del Sindaco, previo parere dell'UTC e dell'Ufficiale Sanitario, e comporta - se dovuto - il conguaglio del contributo di concessione.
- 3 - Il RE elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti NU.
- 4 - I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'AC può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. Ogni altro intervento - che non sia previsto dalle norme transitorie - può essere consentito solo se nell'ambito di una convenzione il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'AC può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.
- 5- E consentita la cessione di cubatura tra fondi contigui, dove l'area da asservire è omogenea rispetto a quella destinata all'edificazione, al fine di costituire un maggiore lotto di pertinenza di una costruzione, anche se di diversa proprietà, mediante atto unilaterale. Con tale atto il proprietario del terreno vicino costituisce nei confronti del Comune, a carico del proprio terreno ed a favore del terreno sul quale deve sorgere l'edificio, un obbligo di non edificare un determinato volume o una determinata superficie utile, che può essere la totalità disponibile del terreno o anche solo una parte di esso. In caso di eventuali incrementi di volumetria o di superficie utile realizzabile, derivante dalla variazione della disciplina urbanistica di zona, il terreno asservito godrà dell'incremento concessogli.

ART. 44

ZONE RESIDENZIALI (ZONE B-C)

- 1; Utilizzazioni ammesse e Destinazioni d'uso consentite.
È consentita la variazione di destinazione d'uso all'interno delle zone omogenee A-B-C per le destinazioni appresso riportate.
Sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali d'iniziativa pubblica o privata; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione; commercio al minuto e grandi negozi (solo in conformità al piano commerciale) e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; posti di vendita dei carburanti compatibilmente con le norme di sicurezza vigenti; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti). Ai fini predetti, si considerano "di servizio" le attività artigianali, concernenti: la cura della persona (sarto, parrucchiere, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, ecc.); la cura della casa (elettricista, idraulico, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-tv., ecc.); la cura dei beni di consumo durevoli (ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozziere, verniciatore d'automezzi e falegnami, considerati incompatibili con la funzione abitativa). Le aziende artigianali possono avere una Sip sino al 20% della Sip globale dell'edificio, con un massimo di 200 mq.
Possono essere tollerate le attività esistenti all'adozione del PRG, anche se superano tali limiti, nei limiti delle disposizioni legislative nazionali e regionale in vigore.
È comunque escluso, ai sensi dell'art. 10 della LR 37/85, il cambio di destinazione d'uso residenziale con le destinazioni per attività produttive che non risultano compatibili con la residenza.

ZONA A (COMPRESO ZONA B1)

In tutto il territorio comunale sono stati individuati gli edifici di particolare interesse storico -architettonico che, nelle tavole di P.R.G., sono segnati con contorno ingrossato e risultano numerati progressivamente.

Per tali edifici, in qualunque zona di P.R.G. essi ricadano, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (interventi di cui ai punti a, b, e dell'art. 20 della l. R. 71/78), con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente e dell'aspetto esterno degli edifici

gli interventi debbono prevedere anche il restauro degli spazi esterni senza alterazione delle originarie sistemazioni, nonché la conservazione e il Potenziamento delle alberature esistenti. Per tutti gli interventi da effettuare occorre il preventivo Nulla – Osta della Soprintendenza ai BB.CC.CC. Sezione Architettonica e Urbanistica.

Per tutta la zona A l'attuazione dovrà avvenire a mezzo di piani particolareggiati o piani di recupero ex Legge n. 457/78 nelle more saranno ammessi unicamente gli interventi definiti dall'art 20 lett a, b e c della l. R. 71/78 nonché la lett. D del sopraccitato art. 20 laddove siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle unità edilizie o solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati.

In ottemperanza a quanto previsto dal Co. 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/00, integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

ZONA A1 (Masserie in verde agricolo)

Tutte le masserie campite con tratto rosso e le relative pertinenze, con destinazione agricola agrituristica o per il turismo rurale in conformità ai criteri richiamati nella circ A.R.T.A. nr. 4 DRU/2000. In dette zone gli interventi saranno indirizzati al recupero delle strutture edilizie esistenti e dalla salvaguardia e dal mantenimento delle aree agricole di pertinenza.

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/00 integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

ZONA B

(Residenziale consolidata e/o di saturazione e di completamento)

a) Individuazione.

Sono le zone prevalentemente residenziali dei centri edificati, prive di interesse storico urbanistico e prive di rilevanti valori storici a livello edilizio. Trattasi di zone consolidate e quelle in via di sviluppo al contorno del Centro Urbano. Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento o di saturazione.

b) Obiettivi

Il PRG riconferma di massima, per detti isolati, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale. Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, il PRG prevede di assoggettarlo ad un PA (di riassetto o di ristrutturazione urbanistica) promosso dall'AC o dai privati interessati.

Le zone B si distinguono in: B1, B2, B3.

c) Modalità d'intervento.

Con singola CONC. - Con CONC ed impegnativa (di assunzione degli oneri, di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione), nelle zone la cui edificabilità richieda la realizzazione di opere urbanizzative mancanti o comporti la cessione di aree (per servizi pubblici o per altri motivi).

Con PR o PA preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica individuate successivamente dall'AC. Con PA nelle aree prive di urbanizzazione primaria. In tal caso poiché le urbanizzazioni secondarie si intendono reperiti nel P.R.G., all'interno del PA devono essere previste urbanizzazioni primarie nelle seguenti misure: 2.50 mq x ab. da insediare per parcheggi, 4.50 mq. di verde attrezzato, oltre gli spazi da destinare a sedi viarie. Gli spazi di cui sopra possono essere computati in misura doppia di quella effettiva.

Sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti ed interventi di nuova costruzione sui lotti liberi interclusi. I volumi esistenti sono ristrutturabili e sono ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti.

Per i lotti di superficie inferiore ai 1000 mq. sono ammesse le seguenti deroghe, ai sensi della l. R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

a) per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120.

La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 9 e l'altezza massima di ml. 11

b) per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11.

c) per i lotti di terreno avente superficie superiore a 200 mq. valgono gli indici previsti nelle singole sottozone omogenee.

d) Norme speciali d'intervento.

L'allineamento degli edifici deve essere coerente con la situazione di fatto; sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualunque tipo, anche a carattere precario; sono ammessi invece le autorimesse ed i locali - caldaia al servizio dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG che potranno essere realizzati secondo il disposto dell'apposito articolo.

Gli indici relativi ai rapporti di copertura si applicano esclusivamente per i lotti superiori ai mq. 1000.

Note particolari:

A - Per la redazione di PA

-Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già repente nell'ambito del PRG.

-Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva (1 abitante = 100 mc.).

-È consentita l'edificazione in aderenza.

Nel caso di applicazione delle deroghe di cui alla l. R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni, per lotti di superficie inferiore a mq. 1000

il rapporto di copertura è fissato nella seguente maniera Rc -O 50 mq/mq.

Per le seguenti destinazioni d'uso l'vf sarà aumentato del 30% Alberghi, Impianti sportivi al coperto, Case per anziani, Centri di recupero per handicappati e tossicodipendenti.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona Intemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/00, integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere superiore ai numero delle strutture effettivamente attivabili.

SOTTOZONA B3

- **Definizione:** Parte urbana consolidata di completamento e di ristrutturazione
- **Attuazione :** Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 2.20 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 10.50 \text{ mt}$;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 3$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.40 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00 (*)
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale
 - Superficie minima della lottizzazione: = - mq.
 - Lotto minimo edificabile : = - mq.
 - Indice di piantumazione: $I_p = - P/ha$
- (*) sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della LR 19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra, ad esclusione degli edifici ad una sola elevazione. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m. 1.50 dal piano di campagna.

Interventi consentiti

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione. Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex l. 457/78, sia pubblici che privati. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea B.

Tipologie consentite

- Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente. Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o isolate.
- Copertura a terrazzo o a falde con tegole con pendenza non superiore al

Note particolari :

A- Per la redazione di PA

-Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

-Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva (1 abitante = 100 me.) .

-È consentita l'edificazione in aderenza.

Nel caso di applicazione delle deroghe di cui alla l. R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni, per lotti di superficie inferiore a mq. 1000 il rapporto di copertura è fissato nella seguente maniera $R_c = 0.40$.

Per le seguenti destinazioni d'uso l'vf sarà aumentato del 30% Alberghi, Impianti sportivi al coperto, Case per anziani. Centri di recupero per handicappati e tossicodipendenti.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/00, integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.

a) Individuazione.

Sono le zone a destinazione prevalentemente residenziali parzialmente o di nuova urbanizzazione le stesse in genere sono localizzate esternamente al Centro Urbano edificato.

b) Obiettivi.

Sviluppare nuovi insediamenti abitativi esterni ai Centri edificati, in Zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso PA. Si distinguono in: CI, C2, PEEP, CS1.

c) Modalità d'intervento.

Attraverso PA pubblici e privati. La dimensione del piano di lottizzazione dovrà essere coincidente con il comparto individuato dalla viabilità esistente o di previsione del P.R.G.

- In assenza del PA sono ammesse per l'edilizia esistente:
- con AUT diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art. 5 della LR 37/85, risanamento conservativo;
- con CONC diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche
- possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione;

Per le zone C, vengono disciplinati dalle presenti N. U.:

- l'ambito d'intervento del PA (PL o PLU);
- l'edificabilità massima consentita (Ivf) ed altri parametri edilizi;
- le cessioni delle aree pubbliche individuate graficamente o parametrate;
- il lotto minimo;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi.

d) Limiti di distanza tra i fabbricati

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto;

la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrate, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12.00. Per fabbricati tra i quali siano interposte strade adibite a traffico veicolare si applicano le restanti norme di cui al punto 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

SOTTOZONA C1

- **Definizione:** Parte urbana di espansione a carattere estensivo.
- **Attuazione:** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.80$ mc/mq;
 - Altezza massima: $h. \max = 6.50$ mt;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.30$ mq/mq;
 - Distanze:
 - a- dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m. 10. 00
 - b- dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c- dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
 - superficie minima della lottizzazione: = dovrà essere coincidente con il comparto individuato dalla viabilità esistente o di previsione del P.R.G.
 - Lotto minimo edificabile : = 800 mq.
 - Indice di piantumazione: $I_p = 50$ P/ha
- (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.
Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite

- Edifici mono o plurifamiliari, in linea o isolati
- Copertura a terrazzo o con falde a tegole con pendenza non superiore al 35%.

Note particolari

A - Per la redazione di PA

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.
- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare, secondo la seguente condizione 1 abitante = 100 mc.
- Per le seguenti destinazioni d'uso I_{vf} sarà aumentato del 30%: Alberghi, Impianti sportivi al coperto. Case per anziani, Centri di recupero per handicappati e tossicodipendenti.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

Costruzioni in aderenza sono consentite solo attraverso P.A.

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/00, integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

SOTTOZONA C2

- Definizione: Parte urbana di espansione a carattere ultraestensivo
 - Attuazione : Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.
 - Indici urbanistici ed edilizi:
 - Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.65 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 6.50 \text{ mt}$;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.25 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a- dai fabbricati:= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m. 10.00
 - b- dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c- dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
 - superficie minima della lottizzazione: = dovrà essere coincidente con il comparto individuato dalla viabilità esistente o di previsione del P.R.G.
 - Lotto minimo edificabile: = 1.000 mq.
 - Indice di piantumazione: $I_p = 60 \text{ P/ha}$
- (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento ai restauri conservativi.
Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite

- Edifici mono o plurifamiliari, in linea o isolati
- Copertura a terrazzo o con falde a tegole con pendenza non superiore al 35

Note particolari :

A- Per la redazione di PA

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.
- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare, secondo la seguente condizione 1 abitante = 100 mc.
- Per le seguenti destinazioni d'uso I_{vf} sarà aumentato del 30% Alberghi, Impianti sportivi al coperto, Case per anziani. Centri di recupero per handicappati e tossicodipendenti.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/00, integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

SOTTOZONA PEEP

- **Definizione:** Parte urbana di espansione a carattere semintensiva da attuare mediante un piano per l'edilizia economica e popolare.

- **Attuazione** : Mediante Piani Attuativi pubblici

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 1.50 \text{ mc/mq}$;

- Altezza massima: $h. \text{ max} = 7.50 \text{ mt}$;

- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$

- Rapporto di copertura: $Rc = 0.50 \text{ mq/mq}$;

- Distanze:

a- dai fabbricati:= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m. 10.00

b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)

- Superficie minima della lottizzazione: = - mq.

- Lotto minimo edificabile: = 500 mq.

- Indice di piantumazione: $lp = 50 \text{ P/ha}$

(*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali, comprese opere di urbanizzazione secondaria.

Interventi consentiti

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico.

Tipologie consentite

- Edifici mono o plurifamiliari in linee, a schiera ed isolati, secondo le tipologie previste per l'edilizia popolare.

- Copertura a terrazzo o con tegole con pendenza non superiore al 35°v

Note particolari

Nell'ambito del piano di zona dovrà essere riservata un'aliquota non inferiore al 10% e non superiore al 40% dell'area complessiva destinata a residenza da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali,

per la realizzazione di case unifamiliari. Interventi per le singole costruzioni sopracitate potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per edilizia popolare, salvo l'osservanza per le prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 457/78.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/0//UU, integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili,

ART. 45

Zone D Industriali, artigianali e commerciali

Sono zone già interessate da attività industriali, artigianali e commerciali o ad esse destinate.

b) Destinazione d'uso consentite

Sono destinate ad attività industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che li commercializzano, nonché ad attività terziarie ed amministrative collegate nonché attività alberghiere a stretto servizio delle attività commerciali.

Vi sono ammessi - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano integrativi della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse, salvo esplicita esclusione, le abitazioni di coloro (proprietario direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

c) Obiettivi

Possibilità di allontanare dall'abitato le attività artigianali e commerciali non compatibili con le residenze, pur mantenendo la facile fruizione delle stesse da parte degli abitanti.

d) Modalità di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

e) Norme speciali di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

Le funzioni compatibili sono proporzionate alla Sip globalmente ammessa; il loro dimensionamento va quindi verificato all'interno dell'unità d'intervento (nel caso di PA) o del lotto (nel caso di singola CONC e va rispettato anche nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione).

SOTTOZONA DI (PIP)

Definizione: Produttiva Industriale, Consolidata e di Completamento.
Attuazione: Mediante Piani Attuativi pubblici.
- Con singola AUT per gli interventi conservativi e manutentivi.
- Con PA per le aree inedificate;
- Con singola CONC per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento. L'AC si riserva di chiedere quando necessario che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto. Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 2.00$ mc/mq;
- Altezza massima: = 8.00 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = -
- Rapporto di copertura $Rc = 0.4$ mq/mq;
- Distanze:
a-dai fabbricati: =
b-dai confini del lotto = metà dell'altezza degli edifici
c-dai confini stradali: = 5.0 mt.
- Superficie minima della lottizzazione: = - mq.
- Lotto minimo edificabile: = - mq.
- Indice di piantumazione: $lp = -$ P/ha

Destinazioni d'uso consentite

Edilizia artigianale ed infrastrutture alla stessa connesse.
--

Interventi consentiti

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico.

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive a carattere artigianale per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi che possono essere localizzati nel piano primo dell'edificio.
--

Note particolari:

A- Per la redazione di PA
- La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.
- È prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno m 10 sul fronte di accesso, da sistemare a verde, ed è imposto l'obbligo di realizzare il prescritto parcheggio.
-La creazione dell'alloggio per il custode è esclusa se la Sip produttiva realizzata risulta inferiore a 200 mq.
B- Generalità
Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali delle zone D.
Prevedere individuazioni delle aree destinate al commercio su aree pubbliche;
relativamente alla z.t.o. D;

Integrare la previsione del Commercio al dettaglio con l'indicazione delle tipologie vicinato, media e grande struttura.

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/00, integrare con la previsione che il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

Inserire la previsione che le dotazioni di parcheggi pertinenziali sono disciplinate dal comma 1 art. 16 D.P.R. 11/07/00

ART. 46

PIANI DI LOTTIZZAZIONE GIÀ ADOTTATI

Per i Piani di lottizzazione si riportano le relative norme urbanistiche, stralciate dallo strumento urbanistico in armonia al quale gli stessi sono stati redatti:

Piani di Lottizzazione Tipo "A";

È prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del

fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12.00. Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di m. 5.00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a m. 7.00; di m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m. 15.00; di m. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.00. Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori alla altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nel P. di L. di tipo "A" si adotta il tipo edilizio rispondente alle seguenti caratteristiche:

- Costruzione a palazzine isolate;
- il coefficiente di edificabilità deve essere non maggiore di 2.50 mc/mq; il rapporto di copertura non può superare il 25% dell'area del lotto edificabile;
- l'altezza massima delle fabbriche non può superare i ml. 11.00, corrispondente a 3 elevazioni fuori terra;
- l'arretramento dal ciglio stradale deve essere eguale a m. 5.00 mentre i distacchi dai confini devono essere eguali a ml. 5.50, e pertanto il distacco tra edifici contigui deve risultare di ml. 11.00;
- non sono consentiti cortili chiusi;
- i volumi tecnici, le lavanderie ed i locali vasche devono trovare posto nel corpo dell'edificio; al di sopra della linea di gronda è consentita solo l'elevazione del vano scala e per un'altezza interna di m. 2.20;
- l'area libera deve essere destinata a verde, a gioco dei bambini e a parcheggio.

Piani di Lottizzazione Tipo "B"

- È prescritta la costruzione, continua o discontinua, lungo il fronte verso strada;
- il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 3.5 mc/mq.; il rapporto di copertura non può superare il valore del 35% dell'area del lotto edificabile;
- l'altezza massima delle fabbriche non può superare 1'1,2 della larghezza stradale e comunque non può superare in nessun caso l'altezza di m. 11.00, corrispondente a 3 elevazioni fuori terra;
- la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti viene fissata in m. 10.00, salvo quanto previsto dall'ari. 28 della L. R. 26-5-73 n. 21 e salvo quando le pareti frontistanti non sono finestrate;
- nel caso di pareti frontistanti non finestrate, l'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore della metà della sua altezza, con un minimo di m. 4.00 e pertanto il distacco minimo tra edifici contigui risulta di almeno m. 8.00;
- sono consentiti cortili, ma non chiostrine;
- l'area libera deve essere sistemata a verde, e gioco dei bambini e a parcheggio.

ART .47

ZONE E Agricole

a) Utilizzazioni ammesse

Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo).

La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolare modo dall'art. 39 della LR 19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

È previsto il cambio di destinazione d'uso per edifici in zona agricola di cui all'ari. 22 della LR 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli impianti o manufatti edilizi destinati allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse locali, di cui al I comma dell'ari. 22 della L. R. 71/78, vengono individuate le seguenti attività:

- estrazione di pietre;
- estrazione di pietre per l'edilizia;
- estrazione di pietre ornamentali;
- estrazione di altre pietre da costruzione;
- estrazione di ghiaia, sabbia ed argilla;
- fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento e gesso;
- fabbricazione di prodotti ceramici;
- taglio, modellatura e finitura delle pietre;
- frantumazione di pietre e minerali vari fuori delle cave.

b) Obiettivi.

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

c) Modalità d'intervento.

Con CONC diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'AUT;

Con CONC diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti;

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex legge 1089 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza. Si precisa all'uopo che ai sensi dell'ari. 4 della predetta legge sono soggetti a tutela monumentale gli immobili dichiarati di rilevante interesse storico - artistico di cui agli elenchi relativi) nonché tutti i complessi di proprietà pubblica di Enti riconosciuti la cui esecuzione risalgia ad oltre 50 anni.

Nelle zone omogenee "E" destinate a verde agricolo in aree soggette a vincolo paesaggistico non sono ammessi "insediamenti produttivi" secondo gli indici previsti dall'ari. 22 della Legge Regionale 71/78 in quanto la citata norma conduce irrimediabilmente alla realizzazione di manufatti che risultano incompatibili per la tipologia e consistenza con le esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale. Per le suddette zone potrà ammettersi soltanto la realizzazione di fabbricati con funzioni di servizio o abitative, strettamente correlate alle esigenze dello stesso fondo in cui insisteranno.

d) Accorpamento a fini edificatori

Per costruire , ristrutturare o dare maggiore funzionalità alle attrezzature aziendali agricole (abitative e/o produttive) è concessa la facoltà di traslare su un unico appezzamento le possibilità edificatorie che competono a più appezzamenti della stessa azienda, esclusivamente in termini di volume realizzabile.

SOTTOZONA E1

- Definizione: Territorio extraurbano a destinazione agricola generica.		
- Attuazione: Con CONC per interventi relativi ad eventuali aziende esistenti.		
Indici urbanistici ed edilizi:		
- Indice volumetrico fondiario: I_{vf}	= 0,03 mc/mq;	
- Altezza massima: h: max	= 6,50 mt;	
- Numero di elevazioni fuori terra	= 2	
- Rapporto di copertura R_c	= - mq/mq;	
- Distanze:		
a – dai fabbricati:	= 20,00 mt;	
b – dai conf. Del lotto:	= 10,00 mt;	
c – dai conf. Stradali:	= come D.P.R. 16.12.92 nr. 495	
- Lotto minimo resid. :		= 10,00 mq.,
- Indice di piantumazione: I_p	= -- P/ha	

Destinazioni d'uso consentite

Magazzini, depositi attrezzi, ecc, residenze monofamiliari sono consentiti gli interventi di cui all'art. 22 L R 71/78 e successive modifiche ed integrazioni

Tipologie consentite

Edifici residenziali isolati o tipologie rurali

Note particolari :

Distanza dai confini stradali = 20.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n' 495 così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n' 147.)

Lotto minimo: = 10.000 mq. per residenze, mentre per la esecuzione di depositi attrezzi e similari, di altezza utile non superiore a 2.40 mt, non è richiesta alcuna superficie minima del lotto.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 22 L. R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentiti impianti ed attività agrituristiche ai sensi dell'ari. 23 della L. R. 71/78 e della legge regionale 25/94.

SOTTOZONA E2

- Definizione: Parco agricolo periurbano.

- Attuazione: come per zona E1, ad esclusione degli interventi previsti dall'art. 22 della LR 71/78.

Non sono consentite varianti urbanistiche per la realizzazione di strutture di produzioni di beni e servizi.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 0.03 \text{ mc/mq}$;

- Altezza massima alla gronda: $h \text{ max} = 3.50$

- Numero di elevazioni fuori terra = 1

- Rapporto di copertura $Rc = - \text{mq/mq}$;

- Distanze:

a - dai fabbricati: = 20.00 mt;

b - dai conf.del lotto = 10.00 mt;

c - dai conf. stradali: = come DPR 16.12.92 n. 495

- Lotto minimo: = 15.000 mq.

- Indice di piantumazione : $lp = P/ hsi$

Destinazioni d'uso consentite

Magazzini, depositi attrezzi, residenze monofamiliari non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 22 L. R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni

Tipologie consentite

Edifici isolati e tipologie rurali.

Note particolari :

Distanza dai confini stradali = 20.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n" 495 così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n' 147)

Lotto minimo = 15.000 mq. per residenza, mentre per la esecuzione di depositi attrezzi e similari, di altezza utile non superiore a 2.40 mt, non è richiesta alcuna superficie minima del lotto.

Rispetto delle distanze di cui all'art. 15 della LR 78/76. per eventuali necessità di cambio di destinazione d'uso vale quanto previsto dal 2' comma dell'art. 6 della LR 17/94.

SOTTOZONA E3

-
Definizione: Territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di tutela ambientale L. 431/86.

- **Attuazione:** Con CONC o AUT per interventi relativi a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- Non sono consentite varianti urbanistiche per la realizzazione di strutture di produzioni di beni e servizi

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 0.03 \text{ mc/mq}$;

- Altezza massima alla gronda: = 3.50

- Numero di elevazioni fuori terra = 1

- Rapporto di copertura $Rc = - \text{mq/mq}$;

- Distanze:

a - dai fabbricati: = 20 mt;

b - dai conf.del lotto = 20 mt;

c - dai conf. stradali: = 20

- Lotto minimo: = mq. 15.000

- Indice di piantumazione : $lp = -$

Destinazioni d'uso consentite

Sono consentiti gli interventi connessi all'attività agricola.

Non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 22 L. R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Tipologie consentite

È obbligatorio il rispetto delle caratteristiche tipologiche e decorative degli edifici oggetto di intervento.

Note particolari

Distanza dai confini stradali = 20.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n° 147.)

Lotto minimo: = 15.000 mq. per residenze, mentre per la esecuzione di depositi attrezzi e similari, di altezza utile non superiore a 2.40 mt, non è richiesta alcuna superficie minima del lotto;

Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione; dell'edilizia rurale preesistente nonché interventi di nuova edificazione, non compatibili con l'uso agricolo del suolo.

SOTTOZONA E3*

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola vincolata

- **Attuazione:** Con CONC o AUT per interventi relativi a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- Nota: Valgono le procedure e gli indici della sottozona A3 pur non essendo vincolata ai sensi della L. 431/85

ART. 48

**ZONE F:
ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE**

Sono le attrezzature a scala urbana e territoriale determinate a norma del D.M. 1444/68 in funzione della popolazione prevista nel Comune ed in funzione anche delle esigenze intercomunali.

Si distinguono nelle sottozone FI, F2.

Sottozone FI:

Sono destinate alle scuole secondarie superiori ed a tutti gli impianti alle stesse annessi. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- altezza massima pari all'altezza massima consentita nella zona residenziale più vicina.
- $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$
- Parcheggi pari al 10% della superficie.

Per quanto non espressamente previsto, si applicano le norme di cui alle vigenti disposizioni di Legge in materia.

Sottozone F2:

Sono destinate alla realizzazione di parchi urbani e territoriali nei quali oltre al verde ed agli specchi d'acqua superficiali, è consentita la costruzione di modesti impianti sportivi; di piazzole per le fiere periodiche. di circhi, teatri-tenda, teatri all'aperto ecc.

$l_{vi} = 0.01$

$h \text{ max} = 3.50.$

ART. 49

**ZONA ATTREZZATURE DI QUARTIERE
(DI INTERESSE COMUNE A CARATTERE RESIDENZIALE)**

Sono così definite le parti di territorio costituenti la dotazione minima ed inderogabile di infrastrutture necessario alla collettività.

Esse trovano posto in tutte le zone e seguono particolari normative.

SOTTOZONA "AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO"

Sono ripartite in asili-nido, scuole materne e scuole elementari e medie d'obbligo.

Nella totale superficie sono incluse le aree occupate dalle scuole esistenti alle quali sono stati aggiunti, ove possibile, degli spazi per i giochi.

Nel piano sono indicate le superfici ed il tipo di scuola, per essi si può risalire al numero delle classi realizzabili.

Queste aree saranno normale dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

- Parametri edilizi:
- RC = 0.50 mq/mq;
- Parcheggi = 12 mq/100 me;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 60 Ip/ha

Sottozona "Aree per le attrezzature di interesse comune"

Gli edifici sono così ripartiti:

- Religiosi: Chiese e servizi religiosi
- Culturali: biblioteche, musei, cinema, auditorium, teatro, sale pubbliche, etc..
- Sociali, assistenziali e sanitari: centri sociali, consultori, ambulatori, pronto soccorso, centri assistenziali, centri diurni, etc..
- Amministrativi e pubblici servizi: delegazioni comunali, centri civici, uffici pubblici (di Enti Comunali, Provinciali, Regionali), uffici postali e telefonici, centri civici, mercati e centri commerciali al minuto, etc..

Queste aree figurano anche nel centro abitato dove sono state reperite le aree sia per il fabbisogno attuale, che per quello di previsione.

Nel piano sono riportati vari tipi di attrezzatura che dovranno poi essere dimensionati nell'approntamento dei progetti esecutivi.

- Parametri edilizi:
 - RC = 0.35 mq/mq.
 - Parcheggi = 20 mq/100 me.
- altezze e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 60 P/ha

SOTTOZONA "AREE A VERDE PUBBLICO"

Sono definite ZONE A VERDE PUBBLICO le parti del territorio destinate ad uso della collettività ed attrezzate per gli svaghi, per il tempo libero e per il turismo.

Sono incluse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, stazione di servizio, piccole attrezzature turistiche, bar, campi di gioco minori etc..

Giardini pubblici:

Sono costituiti da aree che fanno parte della dotazione a verde voluta dalla legge sugli standards.

Esse saranno attrezzate a giardino all'italiana con aiuole, alberature e fontane che verranno messe al servizio degli abitanti dei quartieri vicini.

Sono consentite le costruzioni limitate al servizio della zona con altezza massima di ml. 3,50, una densità volumetrica fondiaria di 0,05 mc/mq, con RC = 0.02 mc/mq.

all'ampiezza del lotto interessato; superficie pavimentata massima pari al 20 % dell'intera area del lotto.

Elevazione fuori terra = n° 1

Esecuzione mediante un progetto unitario.

Le costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed alla agibilità della zona da parte della cittadinanza, alle caratteristiche ambientali e panoramiche ed alle alberature che si andranno ad impiantare.

Le distanze dai fabbricati = 10.00 m e dai confini = 5.00 m.

Indice di piantumazione = 120 P/ha.

Parchi:

Sono costituiti da aree verdi di superficie superiore a mq. 5.000 e fanno parte della dotazione a verde e volute dalla legge sugli standard urbanistici.

Esse saranno alberate con piante d'alto fusto ed attrezzate per l'uso pubblico.

Sono consentite le costruzioni ad una sola elevazione per il ristoro e l'assistenza dei turisti itineranti (ristoranti, distributori, caffè), concernente una unità al massimo per ogni zona.

Può consentirsi la costruzione di edifici per alloggio custode.

Ivf = 0.07 mc/mq.

Altezza massima ml. 3,50

RC = 0.20 mq/mq

Esecuzione mediante piano particolareggiato a cura del Comune, sulla base delle seguenti prescrizioni:

1) dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.

2) creazione di adeguati parcheggi lungo le strade.

3) organizzazione del territorio con sentieri pedonali che valorizzano i punti di migliore visuale, con mantenimento ed integrazione delle zone verdi esistenti.

Superficie pavimentata non superiore al 15% dell'area del lotto.

- Distanze dai fabbricati = 10.00 m.

- Distanze dai confini del lotto = 5.00 m.

SOTTOZONA SPORT"

Sono ripartite aree per il gioco e lo sport e figurano nelle immediate vicinanze dei centri abitati.

Dette opere vanno realizzate con progetti dell'amm.ne Comunale o di Enti pubblici secondo un preordinato schema di esecuzione.

In dette aree secondo convenzione col Comune i campi di gioco, le palestre, piscine od altro possono essere costruite dalla iniziativa privata.

SOTTOZONA "AREE PER IL PARCHEGGIO "

Sono ricavate in aggiunta a quelle già esistenti, sono state ubicate in prossimità delle viabilità esistenti e di progetto di cui costituiscono una necessaria appendice.

ART. 50

ZONA G: ATTREZZATURE NON NORMATE DAL D.M. 1444/68

Sono attrezzature di interesse pubblico di varia natura che, sebbene non previste dagli standard territoriali, si ritengono indispensabili per un corretto uso del territorio.

Sono così distinte:

- Attrezzature cimiteriali
- Attrezzature a carattere tecnologico:
- Attrezzature per la sicurezza la protezione civile e la prevenzione:
- Attrezzature annonarie, commerciali e di grande distribuzione: mercati ittici, mercati generali, macello, centro fieristico espositivo.

In ogni caso, la superficie coperta non dovrà essere superiore ad 1/3

ART. 51

ZONA H ATTREZZATURE SPECIALI

Sono aree destinate ad infrastrutture di trasporto: ferrovia, eliporto.

Queste aree sono già normale da disposizioni di legge alle quali vengono demandate per l'esecuzione di opere di costruzione e/o di ristrutturazione.

ART. 52

ZONA I ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE - ALBERGHIERE E RICREATIVE

Sono così definite le zone, a carattere pubblico e/o privato, destinate alla realizzazione di attrezzature turistico - ricettive -alberghiere e ricreative, quali alberghi, motel, pensioni, villaggi turistici, complessi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari, nonché impianti sportivi annessi alle strutture ricettive.

Per i complessi insediativi chiusi ad uso collettivo si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della LR 71/78.

SOTTOZONA I1

- Definizione: Attrezzature turistico - ricettive -alberghiere e ricreative consolidate.

- Attuazione .-Mediante CONC o AUT.

- Indici urbanistici ed edilizi:

Indice volumetrico fondiario: $lvf = 1.50 \text{ mc/mq}$;

Altezza massima: $h. \text{ max} = 8.50 \text{ mt}$;

Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$

Rapporto di copertura: $Rc = 0.30 \text{ mq/mq}$;

Distanze

a-dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m. 10.00

b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68

Destinazioni d'uso consentite

Attrezzature turistico - ricettive -alberghiere e ricreative, quali alberghi, motel, pensioni, villaggi turistici, complessi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari

Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite

-Funzionali alle destinazioni d'uso consentite.

-Copertura con tegole con pendenza non superiore al 35'

Note particolari :

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della LR 71/78

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

SOTTOZONA I2

Definizione: Attrezzature turistico - ricettive -alberghiere e ricreative di nuova realizzazione

- Attuazione : Mediante PA pubblico o privato

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_vf = 0.03 \text{ mc/mq}$;

- Altezza massima: $h. \text{ max} = 4.50 \text{ mt}$;

- Numero di elevazioni f.terra: $n = 1$

- Rapporto di copertura: $R_c = - \text{mq/mq}$;

- Distanze:

a-dai fabbricati: non inferiore a ml. 20.00

b-dai confini del lotto = non inferiore a ml. 10.00;

c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)

- Indice di piantumazione: $I_p = 80 \text{ P/ha}$

(*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Sono consentite destinazioni a supporto e di pertinenza dell'attività alberghiera quali impianti sportivi e ricreativi, parchi urbani attrezzati, ecc

.

Interventi consentiti

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite

- Funzionali alle destinazioni d'uso consentite

.

Note particolari :

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme per le zone E.

ART. 53

CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

1 - Utilizzazioni ammesse.

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e - fermo restandone 1 uso pubblico - possono essere variate:

- con PA o con ppa per le aree di proprietà pubblica;
- con PA convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Nel caso in cui l'area che s'intende convenire ad altro uso partecipi allo standard settoriale,

la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge rimane soddisfatto. Sulle aree pubbliche o da rendere pubbliche, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti; l'AC può concedere - per convenzione - interventi d'iniziativa privata intesi:

- a) ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal PRG;
- b) a realizzare - a titolo provvisorio - attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PRG (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero ecc.)[^] senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'AC delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari. In verde pubblico sono consentiti - con CONC - solo chioschi per bibite, giornali e simili; per eventuali attrezzature e servizi, occorre il Piano planivolumetrico. Sulle aree private di uso pubblico gli interventi sono consentiti con singole CONC e regolati dai parametri edilizi indicati per le aree pubbliche.

ART. 53.1

AREE STRADALI

1 - Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni. Le previsioni che concernono sia le strade d'interesse sovracomunale (viabilità territoriale) che le strade d'interesse urbano (strade urbane primarie e strade di connettivo) hanno sempre carattere vincolante: il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, ma potrà modificarlo solo attraverso varianti al PRG. Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale hanno invece carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gli interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca "variante", solo quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area. 2 - Articolazione delle strade

La rete stradale si articola in:

- a) strade esterne extracomunali; sono le strade statali provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni all'abitato.
- b) strade urbane primarie: sono i tronchi urbani delle strade del gruppo a; le strade di penetrazione importanti; le strade di allacciamento delle zone produttive e delle principali attrezzature;
- c) strade di connettivo; sono le strade che collegano le Frazioni tra loro ed al Capoluogo, nonché le zone di recente e futuro sviluppo con i nuclei antichi;

d) strade locali o di lottizzazione; sono le strade di disimpegno delle zone residenziali, produttive e rurali (vicinali e comunali d'interesse locale) ;e) strade ciclo - pedonali; sono le strade e gli spazi - anche coperti o porticati - di prevalente uso pedonale e/o ciclabile, anche se aperti al traffico limitato e regolamentato dei veicoli.

ART. 53.2

PARCHEGGI ED ATTIVITÀ CONNESSE AL TRAFFICO

1 - Per le aree di parcheggio eventualmente edificate, sino alla loro pubblicizzazione sono autorizzabili soltanto le opere interne e di manutenzione degli edifici e dei manufatti esistenti.

E consentita però la recinzione di tipo leggero e l'area può essere sistemata a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione) oppure adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini. È autorizzabile, con CONC e per convenzione la formazione del parcheggio previsto con disciplina delle tariffe ed a tempo limitato. A pubblicizzazione avvenuta è consentita soltanto la formazione di parcheggi di superficie od a silo (interrato ft).

2 - Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio debbono essere ammessi soltanto inquadrati in PA e convenzionati; con singola CONC sono ammessi soltanto il chiosco (per una superficie utile massima di mq 4) e le pensiline. Nessuna limitazione è imposta agli impianti ubicati in autorimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

3 - I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente alle distanze regolamentari degli edifici esistenti nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del DPR 12-1-1971, n° 208.

4 - I depositi di oli minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

ART. 53.3

ZONE DI RISPETTO

1 - Obiettivi

Sono destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature - pubblici o di pubblico interesse - nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

2 - Criteri generali di applicazione del vincolo

Salvo diversa disposizione di legge o deroga consentita per legge, sono inedificabili:

- le fasce di rispetto delle strade;
- le zone di rispetto cimiteriale;
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori ecc.);
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;
- le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG. Il vincolo deve ritenersi operante anche se non rappresentato graficamente nelle tavole di progetto.

3 - Modalità d'intervento

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'AUT. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici non in contrasto richiedono l'AUT; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

4 - Disposizioni specifiche

a) Fasce di rispetto delle strade

Fuori dal perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, valgono le norme del nuovo Codice della Strada e le eventuali prescrizioni del PRG. Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete). Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'AC può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà antistanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'AC può vietare, ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

b) Servizi canalizzati

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrato, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG non indica le relative fasce di rispetto.

c) Cimiteri

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 21 ottobre 1975, n° 803). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

d) Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse

Intorno alle aree utilizzate o destinate a verde pubblico, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature sanitarie ed assistenziali, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento gli edifici debbono osservare - dal limite dell'area pubblica - una distanza non inferiore alla loro altezza massima.

e) Attrezzature speciali

Intorno ad ambienti ed attrezzature speciali di pubblico interesse valgono le norme di legge e le prescrizioni di PRG, in mancanza delle quali l'AC prescrive, anche nell'ambito della CONC o del PA, zone di rispetto entro le quali l'edificazione non è ammessa, oppure viene assoggettata a particolari vincoli.

CAP. IV ATTIVITÀ COMMERCIALI

ART. 53.4

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI ESERCIZI

1 - Ai fini dell'applicazione dell'art. 13 della L n° 426 e con riferimento al DM 30-8-1971, gli esercizi commerciali s'intendono così classificati:

a) esercizi tradizionali continuativi: sono quelli delle tabelle merceologiche I - II - III - IV -

V - VI - VII, più le rivendite di giornali e riviste ed i distributori di carburante. Si assimilano a questo gruppo i seguenti servizi paracommerciali: parrucchieri per uomini e donne, tintorie e lavanderie ed i seguenti esercizi pubblici: bar e tabaccherie;

b) esercizi tradizionali d'interesse saltuario: sono quelli delle tabelle merceologiche IX - X - XI - XII e XIV, più le cartolerie, le farmacie ed i fioristi. Si assimilano a questo gruppo i seguenti esercizi paracommerciali: elettrauto - meccanico - gommista - autoscuole autonoleggi - banche ed uffici assicurativi ed i seguenti esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, tavole calde e pizzerie;

c) esercizi tradizionali d'interesse occasionale: sono quelli delle tabelle merceologiche XIII e XIV. Si assimilano a questo gruppo gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi e gli esercizi di cui al successivo punto e), non elencati nelle voci precedenti.

d) grandi esercizi commerciali (o grandi negozi) e grandi strutture: sono quelli della tabella merceologica Vili (supermercati e grandi magazzini a prezzo fisso);

e) esercizi pubblici d'interesse generale: oltre a quelli elencati sub a) e b) sono: alberghi, pensioni, motel, locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero.

ART. 53.5

DEFINIZIONI CONCERNENTI GLI ESERCIZI

1 - Ai fini della presente normativa si definiscono:

superficie globale lorda (SI), la superficie complessiva di pavimento dell'esercizio e cioè la somma della superficie di vendita e delle superfici accessorie (Sv + Sa);

superficie di vendita (Sv), la sola destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; superficie accessoria (Sa), comprende i magazzini, i depositi, i locali di lavorazione, gli uffici ed i servizi, esclusi porticati, tettoie, pensiline, balconi, logge e piani caricatori; negozi tradizionali: sono quelli del dettaglio tradizionale, a conduzione familiare, indipendentemente dalla forma distributiva (al banco, a libero servizio, mista);

grandi negozi: sono gli esercizi commerciali del dettaglio organizzato, aventi una Sv compresa tra i 400 mq e 1500 mq; negozio isolato: se in un intorno di 200 mt non c'è alcun esercizio analogo per dimensione e settore merceologico e non c'è un sistema od un nucleo commerciale in cui esso sia integrato od integrabile; - sistema commerciale: è una sequenza (su una stessa fronte stradale) od un insieme (su fronti stradali opposte o comunque distinte) di negozi in edifici non specializzati, la cui SI globale sia di almeno 400 mq. Si considera interattiva, a tale fine, la distanza di 30 m per la sequenza e di 50 m per l'insieme, misurata sulla retta che unisce i punti di accesso

più vicini (porte) dei due negozi considerati. Un sistema commerciale può essere spontaneo o programmato; nucleo o centro commerciale: è un insieme programmato di esercizi commerciali in edifici specializzati, aventi una S1 globale di almeno 600 mq. Esso si dice "integrato" se comprende anche servizi paracommerciali, extracommerciali o di altra natura o destinazione; grandi strutture commerciali: sono i centri commerciali con oltre 1000 mq di Sv, i mercati rionali e gli esercizi commerciali con Sv di oltre 1500 mq; servizi paracommerciali: s'intendono le banche, le assicurazioni, le agenzie di viaggio, le autoscuole, i parrucchieri per uomini e donne, le tintorie e le lavanderie; servizi extracommerciali: s'intendono le pubbliche attrezzature culturali, ricreative, medico sanitarie, assistenziali, sociali.

ART. 53.6

DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE

- 1 - La politica commerciale comunale ha i seguenti obiettivi prioritari:
 - nelle zone consolidate o di completamento, aggregare gli eventuali nuovi negozi a quelli esistenti, in modo da formare gradualmente - nel tempo e nello spazio - dei sistemi commerciali, in forma di sequenza o d'insieme;
 - nelle zone di sviluppo con sufficiente capacità ricettiva, organizzare dei nuclei o centri commerciali, in edifici specializzati; laddove la ricettività non lo giustifichi, costruire dei sistemi commerciali, possibilmente in edifici specializzati; evitare che nel centro storico si localizzino eventuali attività commerciali fortemente polarizzanti (grandi esercizi commerciali o grandi negozi) cioè suscettibili di provocare fatti di congestione del traffico (pedonale, veicolare, di carico e scarico), quando non esistano idonee condizioni insediative (aree pedonali, facilità di access, svincoli ecc.). Lo stesso criterio si applica agli altri settori urbani, alle nuove iniziative commerciali ed alle attività estranee alla residenza (commercio all'ingrosso);
 - localizzare eventuali grandi strutture commerciali - se previste da eventuale piano sovracomunale - in zone di facile accessibilità, per le quali sia possibile realizzare un'adeguata infrastrutturazione (svincoli, accessi pedonali protetti, ampi parcheggi, vaste aree di manovra, verde pubblico, ecc.); integrare, dove possibile, le attrezzature commerciali con i servizi paracommerciali e con altre attrezzature pubbliche (o servizi extracommerciali); realizzare la massima accessibilità pedonale e veicolare ai sistemi ed ai nuclei commerciali, anche in relazione alle eventuali fermate del trasporto pubblico; realizzare, in contiguità od in prossimità dei sistemi e dei nuclei commerciali, una buona dotazione di aree pedonali a cielo aperto oppure chiuse (climatizzate o meno), per la circolazione della clientela e dei visitatori; nonché una buona dotazione di parcheggi, di nuclei di verde attrezzato e di altre aree di uso pubblico;
 - realizzare - laddove previste (direttamente od in concessione) - idonee strutture edilizie, per ospitarvi i nuclei commerciali, concedendone l'uso agli esercizi commerciali auspicati, se necessario col sistema del leasing immobiliare.

ART. 53.7

LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

- 1 - L'apertura di grandi esercizi e di grandi strutture commerciali non è consentita: lungo le strade esterne extracomunali, salvo esplicita previsione del PRG, in coerenza con analoghe previsioni del Piano commerciale.
È ammessa - per contro - ma con PA:
nel previsto nucleo commerciale, purché in coerenza con le previsioni del Piano commerciale: nella zona turistica stagionale dovunque lo prevedano eventuali successivi PA.
- 2 - Sono da osservare, inoltre, le seguenti direttive:
dalle zone B residenziali sature e/o di completamento sono escluse - di massima - le grandi strutture commerciali, salvo che siano previste dal Piano commerciale; in tal caso sono ammesse ma debbono essere inquadrate in un apposito PA;
lungo la viabilità principale esterna all'abitato non è consentita l'apertura di nuovi esercizi né l'ampliamento di esercizi esistenti, salvo che siano resi accessibili da appositi svincoli o comunque efficacemente disimpegnati dal traffico in transito;
fuori dalle zone abitate sono ammessi i distributori di carburanti nonché altri esercizi ed impianti a diretto servizio del traffico commerciale e turistico, ma con particolari garanzie per la sicurezza e la scorrevolezza del traffico stesso, in tal senso vanno applicate le vigenti norme.

ART. 53.8

DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI

- 1 - La destinazione commerciale di superfici di piano in edifici esistenti da ricostruire o da ristrutturare od in nuovi edifici è ammessa solo se ciò risulta conforme sia alle direttive generali di localizzazione degli esercizi di cui alle presenti NU che alle prescrizioni del Piano commerciale vigente.
- 2 - I nuovi esercizi commerciali in edifici nuovi od esistenti possono essere autorizzati solo se risultano soddisfatte le dotazioni richieste.
- 3 - Gli esercizi esistenti che non corrispondono alle direttive generali di localizzazione, alle prescrizioni del Piano commerciale, alle dotazioni richieste, alle dimensioni prescritte ed a tutti gli altri requisiti di cui alle presenti norme, possono essere gestiti, sine die, dagli attuali intestatari dell'autorizzazione di commercio ed i loro eredi; nel caso di cessazione o di vendita ad altri dell'autorizzazione, l'esercizio potrà essere confermato nell'edificio che lo ospita solo se sarà reso compatibile o conforme con quanto prescritto dalle presenti norme.

CAP. V
NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 53.9

EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

- 1 - Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:
 - a) gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
 - b) gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona agricola o nelle zone residenziali, quando non siano "azzonati" come produttivi;
 - c) gli edifici abitativi dispersi in zona agricola o compresi nelle zone produttive, quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda del personale direttivo e di custodia.

- 2 - Sino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:

gli edifici del gruppo b), quando ospitano attività "compatibili" con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo e possono essere eccezionalmente ampliati - sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG - del 15% rispetto alla Sip utilizzata, contro l'impegno del proprietario - da trascrivere sui Registri immobiliari - a rinunciare ad ulteriori ampliamenti; si usano, a tal fine, i parametri della zona;

gli edifici abitativi in zona agricola possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo. L'ampliamento - una tantum e da trascrivere - del 15% della Sip esistente è ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico e paesistico;

gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo solo se l'Ufficiale sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. È escluso comunque l'ampliamento.

ART. 53.10

EDIFICI ABUSIVI

- 1 - Si considerano edifici "abusivi" gli edifici realizzati senza il necessario atto autorizzativo comunale (LE, CONC, AUT) od in vistosa difformità da esso. L'AC si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.

- 2 - Gli edifici abusivi la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi della L n° 47/1985 e delle L. R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

3 - Gli edifici abusivi in zone di rispetto non possono essere oggetto neppure di opere interne e manutenzione ordinaria, sino alla loro obbligatoria demolizione.

ART. 53.11

ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE

1- Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico - edilizia vigente che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti NU, è sostituita con quanto previsto dalle tavole del PRG e dalle relative norme urbanistiche.

ART. 53.12

SALVAGUARDIA DEL PRG

1 - Nel periodo di salvaguardia del PRG, è sospesa l'applicazione di tutte quelle norme urbanistico - edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti NU.