

NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.

CAPO I° PARTE GENERALE

ART.1 SCOPO DELLE NORME - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

In base alla Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni le presenti norme e le planimetrie della variante al P.R.G. disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento dei fabbricati esistenti, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio.

Nelle varie zone, l'edificazione sarà consentita se gli inerenti progetti saranno conformi non soltanto alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici della variante al P.R.G., ma anche alle disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, con particolare riferimento alle disposizioni che regolano l'attività edilizia in zona sismica.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona ed i tipi previsti dal P.R.G., potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G. DI MASSIMA

Sono elementi costitutivi della variante al P.R.G. gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

A) ANALISI

A1	– Inquadramento territoriale	1:100000
A2	– Inquadramento comprensoriale	1: 25000
A3	– Studio geologico e geotecnico	
A4.1	- Stato di fatto: viabilità – sistema idrografico zona Est	1:5000
A4.2	- Stato di fatto: viabilità – sistema idrografico zona Ovest	1:5000
A5	- Stato di fatto: uso del suolo	1:10000
A6	- Stato di fatto: consistenza edilizia – destinazione d'uso ambito urbano	1:2000
A7	- Stato di fatto: proprietà demaniali	1:10000
A8	- Stato di fatto: vincoli idrogeologici	1:10000
A9	- Stato di fatto: vincoli paesaggistici	1:10000
A10	- Stato di fatto: emergenze architettoniche e urbanistiche e servizi ambito urbano	1:2000
A11	- Stato di fatto: reti tecnologiche ambito urbano	1:2000

P) PROGETTO

P1	- Viabilità di piano zona Est	1:5000
P2.1	- Zonizzazione zona Est	1:5000
P2.2	- Zonizzazione zona Ovest	1.5000
P2.3	- Zonizzazione ambito urbano: foglio 1	1.2000
P2.4	- Zonizzazione ambito urbano: foglio 2	1.2000
P2.5	- Zonizzazione ambito urbano: foglio 3	1.2000
P2.6	- Zonizzazione ambito urbano: foglio 4	1.2000
P2.7	- Zonizzazione ambito urbano: foglio 5	1.2000
P3	- Norme Tecniche di Attuazione	
P4	- Relazione generale	
P5	- Regolamento Edilizio	
P6	- Tabella tipi edilizi	

V) VERIFICA

V1	- Verifica tra il P.R.G. esistente e zonizzazione geologica: ambito urbano	1:5000
V2	- Verifica tra il P.R.G. esistente e variante proposta: ambito urbano	1:5000
V3	- Verifica standards urbanistici	
V4	- Verifica tra il P.R.G. in progetto e zonizzazione geologica	1:5000

In caso di eventuali non rispondenze tra tavole e scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

ART. 3

TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente, che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha interesse pubblico.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dalla variante al P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Sono escluse dall'obbligo di concessione soltanto le seguenti opere:

- a) attività ed operazioni di coltura agricola;
- b) manutenzione ordinaria;
- c) interventi per i quali le presenti Norme ed il Regolamento Edilizio prevedono l'autorizzazione anziché la concessione.

Le sole previsioni della variante al P.R.G. non conferiscono altresì, la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a meno che i richiedenti la trasformazione s'impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

ART. 4

INDICI E TERMINOLOGIA URBANISTICA

Al fine di individuare in modo corretto le caratteristiche qualitative e quantitative delle trasformazioni realizzabili nell'intero territorio comunale, si adottano nella presente variante al P.R.G. e nei successivi strumenti attuativi i seguenti indici e la seguente terminologia urbanistica:

St (mq) (superficie territoriale): comprende l'intera area di un ambito di intervento, interessato unitariamente da attività di natura pubblica e/o privata ed è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione dell'intervento ed è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità principale prevista dal P.R.G. ed al lordo delle strade esistenti e/o previste internamente all'area.

Sf (mq) (superficie fondiaria): comprende l'area corrispondente all'unità di intervento edilizio o lotto edificatorio, al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al lordo delle zone di rispetto.

Sc (mq) (superficie coperta): comprende l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio, compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed altri spazi scoperti.

Rc (mq/mq) = Sc/Sf (indice di copertura): rappresenta il rapporto fra la proiezione orizzontale del perimetro tamponato dell'edificio (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Hf (ml) (altezza delle fronti di un edificio): per “altezza delle fronti di un edificio” si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessato dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata fino ai due terzi delle proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di capestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione é “terrazzata”, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5.00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3.00 e in riporto a m. 2.00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

H (ml) (altezza della costruzione): per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro **Hf**, non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

V (mc) (volume del fabbricato): il valore, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati o porzioni di essi, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

It (mc/mq) = V/St (indice di fabbricabilità territoriale): dove V rappresenta il volume massimo (mc. v.p.p.) realizzabile e St la superficie in mq del territorio considerato precedentemente definita.

If (mc/mq) = V/Sf (indice di fabbricabilità fondiaria): nel quale V rappresenta in mc. v.p.p. il volume massimo realizzabile e Sf in mq la superficie fondiaria precedentemente definita.

Sm (mq) (superficie minima di intervento): rappresentato per una zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista da attuare in modo unitario.

Pn = numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano seminterrato se abitabile.

ART. 5 DISTANZE ED ALTEZZE

Distanze minime tra fabbricati.

Nel centro antico (zona A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate o non, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10.00.

Distanze inferiori possono essere consentite nel caso di edifici oggetto di interventi urbanistici preventivi con previsione planovolumetrica.

Inoltre per gli interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti ai confini stessi con un minimo di ml 5.00; tale minimo può essere ridotto a ml 0.00 se trattasi di pareti non finestrate se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine.

Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade all'interno del centro abitato e nelle zone di insediamento previste dal P.R.G.

Quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve le prescrizioni disposte negli articoli successivi, la distanza dei medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml 5.00 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a ml 7.00;

ml 7.50 per lato, in caso di strade con larghezza compresa tra i 7.00 ed i 15.00 mt;

ml 10.00 per lato, in caso di strade con larghezze superiori a ml 15.00.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza medesima.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

Nelle strade già formate, caratterizzate da costruzioni sul filo stradale o da arretramenti inferiori, potrà essere consentita una distanza inferiore mantenendo comunque l'allineamento prevalente già costituito.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml 5.00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml 10.00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Distanze fuori dal perimetro delle aree abitate.

Fuori dal perimetro delle aree abitate come definito, a norma dell'art.19 della legge 765/1967 e dal D.M. n.1404 dell'1.4.1968, nelle tavole di P.R.G., le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale, sia per quelle esistenti sia per quelle di progetto, sono:

autostrade (tipo A) = ml 60.00;

strade di grande comunicazione o di traffico elevato (tipo B) = ml 40.00;

strade di media importanza (tipo C) = ml 30.00;

strade principali provinciali e comunali di interesse locale (tipo D) = ml 20.00.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Restano altresì valide le altre norme dell'art.5 del D.M. 1404/68 relative alle distanze in corrispondenza di incroci.

Alberature di alto fusto ed impianti di telecomunicazioni ed elettrici dovranno rispettare, fuori dal perimetro urbano, la distanza minima di ml 10.00 salvo casi di impianti esistenti. Qualsiasi altra costruzione, comunque stabile o resistente, è vietata nelle aree di rispetto di cui al precedente comma.

Quelle esistenti, in caso di demolizione o di cessazione delle attività, non potranno essere ricostruite o riutilizzate.

Sono consentiti lavori di ordinaria manutenzione.

Sono inoltre ammesse le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le "normali" recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonchè:

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

- le cabine di distribuzione elettrica.

Nel caso di future disposizioni nazionali o regionali che imponessero maggiori distanze o ulteriori vincoli e limitazioni, le stesse si intendono immediatamente operative.

Norme per la misurazione delle distanze.

Le distanze reciproche dei fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini di zona o dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato oppure, nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti, dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, va considerata la distanza del punto del fronte più vicino al confine.

Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono definite nel titolo IV delle presenti Norme, per le diverse zone, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

ART. 6 PARCHEGGI

Le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati al ricovero ed al parcheggio delle automobili nelle seguenti misure minime:

- per aree residenziali: 1 posto auto per alloggio anche se monocamera e, comunque, non meno di 1 mq. per ogni mc. 10.00 di costruzione;
- per aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: 1 mq. ogni 10 mq. di superficie fondiaria;
- per aree commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq.: 70 mq. ogni 100 mq. di superficie utile di vendita;
- per aree alberghiere, sanitari o simili: 1 posto auto ogni due camere e, comunque, non meno di 30 mq. ogni 100 mq. di superficie utile;
- per aree direzionali e simili: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

Le dimensioni minime dei parcheggi devono essere:

- m. 5.00 * m. 2.50 per autovetture;
- m. 2.00 * m. 1.00 per motorette, motociclette, biciclette;
- m. 10.00 * m. 3.00 per autocarri.

Salvo le specificazioni di cui ai successivi articoli, per le varie zone omogenee devono essere previsti parcheggi al fine di agevolare persone con ridotte o impedito capacità motorie nella misura prevista dalle leggi attualmente in vigore.

ART. 7 APPLICAZIONE INDICI

Per la determinazione degli indici di fabbricabilità, dell'altezza, della superficie S_m e dei distacchi D , d , a , valgono le seguenti modalità:

- per la determinazione dell'indice I_t di fabbricabilità territoriale deve essere considerata la cubatura complessiva degli edifici esistenti e di quelli di progetto. La superficie territoriale S_t comprende anche le strade interne e le altre aree di uso pubblico, ecc;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f deve essere calcolato con riferimento alle sole aree destinate alla edificazione, vanno cioè escluse dalla determinazione della superficie S_f le aree destinate a formare vie, piazze od altri spazi di uso pubblico, anche se queste al momento della richiesta delle concessioni edilizie fanno parte del lotto; nel rilascio di dette concessioni, la superficie utilizzata per il computo dell'indice I_f deve essere esattamente definita;
- l'altezza H dei fabbricati si misura in base ai criteri precedentemente esposti all'art. 4;
- possono considerarsi edificabili lotti di superficie inferiore a quella minima prevista nelle varie zone a condizione che trattasi di lotti contigui con superficie complessiva nei limiti indicati e a condizione che i fabbricati costituiscano un unico edificio.

ART. 8 INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti;
- i fabbricati di nuova costruzione;
- le aree su cui non insistono fabbricati od esterne ai fabbricati.

Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono i seguenti:

- interventi di ordinaria manutenzione;
- interventi di straordinaria manutenzione;
- interventi di restauro conservativo;
- interventi di risanamento igienico ed edilizio;
- interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico;
- interventi di demolizione.

Per ogni zona del territorio comunale, gli articoli del Capo IV° delle presenti Norme specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e se essi possono comportare anche cambiamenti d'uso.

Per interventi di *ordinaria manutenzione*, si intendono:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione senza cambiamento di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per interventi di *straordinaria manutenzione* si intendono:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci od altri rivestimenti esterni;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- demolizioni di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici ed impianti tecnici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornici, zocolature, infissi, pavimentazioni, vetrine ecc.) purchè senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne, della posizione, dimensione e pendenze delle scale e delle rampe, del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

Per interventi di *restauro conservativo* si intendono:

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e solo

in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;

- consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta, entro tali limiti, di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- -demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

Negli edifici soggetti a restauro conservativo anche tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno essere eseguiti preferibilmente con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari.

Il restauro conservativo comporta anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi, comunque facenti parte dell'unità immobiliare in restauro.

Per interventi di *risanamento igienico ed edilizio* si intendono i lavori occorrenti per adeguare un fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato contribuendo al suo degrado edilizio, igienico e sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.

Per interventi di *ristrutturazione edilizia* si intendono tutti quelli finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Per interventi di *demolizione* si intende la demolizione totale di un fabbricato sia per la ricostruzione secondo gli indici previsti per le varie zone, sia per la disponibilità dell'area per ricomposizione particellare o per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Non devono esistere barriere edilizie che impediscano la libera circolazione delle carrozzine in tutte le aree pubblicamente frequentabili esterne ed interne. Ogni gruppo di gradini, od ogni giardino singolo, devono essere accompagnati da una rampa di pendenza agibile da carrozzina autoguidata.

Gli ascensori dovranno essere di dimensione adeguata per consentire l'entrata e l'uscita di una carrozzina ed ospitare oltre a questa almeno due persone.

In ogni caso vanno rispettate le norme di cui alla Legge 9.01.1989 n.13 e successive prescrizioni, recenti norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare, oltre alle presenti norme, le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia di costruzioni.

Gli interventi edilizi su aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati possono comprendere solo opere chiaramente attinenti allo stato del terreno e non comportanti comunque la costruzione o la manutenzione di volumi praticabili e cioè: recinzioni, muri di sostegno, manufatti inerenti alle attività agricole (canaletti, fossi, recinti, ecc). I suddetti interventi sono consentiti in tutto il territorio comunale: salvo le specifiche eventuali disposizioni per le varie zone, nell'ambito degli obblighi conseguenti alle leggi in vigore in materia ed in particolare alla Legge 10/1977.

ART. 9 DESTINAZIONI D'USO

Il P.R.G. stabilisce, per ogni zona, le destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con la variante al P.R.G.

Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore della variante al P.R.G., devono essere indicati negli strumenti urbanistici e nelle concessioni corrispondenti.

L'Amministrazione Comunale può richiedere un atto di sottomissione per la destinazione d'uso esistente quando tale destinazione sia soggetta ad autorizzazioni di gestione da parte degli altri enti ed uffici. In ogni caso la relativa convenzione deve essere trascritta a cura e spese dell'interessato sui Registri Immobiliari.

L'Amministrazione Comunale può richiedere la costituzione di una servitù a suo favore.

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il mutamento di destinazioni d'uso senza concessione equivale, agli effetti delle sanzioni legali o convenzionali applicabili, ad edificazione senza concessione. In caso di mutamento, senza concessione, della destinazione d'uso, sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.

La concessione per mutamento di destinazione è esonerata dal corrispettivo di cui all'art.6 della legge 10/77 mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art.5 della stessa legge, nella misura determinata dalle tabelle previste dalla legge.

CAPO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART.10
STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso i seguenti atti:

- a) Piani Particolareggiati (PP) ai sensi della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche i piani di insediamenti produttivi (PIP);
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ai sensi della legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) Piani Convenzionati di lottizzazione (PL), di rinnovo urbano, di attività di interesse pubblico o di qualsiasi altro intervento urbanistico ai sensi della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) Piani di Utilizzazione Urbanistica (PUU);
- f) Intervento edilizio diretto mediante Concessione (C) ai sensi della L. 10/1977 che, in assenza di precedenti strumenti urbanistici convenzionali, o in casi prescritti da norme e leggi specifiche, può essere subordinata ad impegno od atto d'obbligo o convenzione.

ART.11
PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Il Comune può programmare l'attuazione del P.R.G. attraverso Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) adottati con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.13 della legge 10/1977 e successive disposizioni regionali. I Programmi fissano le direttrici per l'attuazione e la gestione della politica urbanistica nel breve termine.

Il primo P.P.A. ha la durata di quattro anni.

I successivi programmi saranno triennali e saranno adottati dal Consiglio Comunale prima della scadenza del Programma in corso. Il contenuto dei P.P.A. dovrà coprire almeno i settori seguenti:

- a) indicazione dei PP e PR che il Comune intende adottare nel periodo di validità di ciascun P.P.A.;
- b) indicazione delle aree da urbanizzare all'interno dei PEEP vigenti ed eventuali nuove zone da vincolare per il PEEP;
- c) indicazione delle aree da urbanizzare all'interno degli altri strumenti urbanistici vigenti;
- d) indicazione dei PCE che il Comune intende realizzare e delle altre opere pubbliche;

- e) ogni altra indicazione che serva ad inquadrare e precisare l'attività urbanistica ed a guidare l'attività edilizia pubblica e privata nel periodo di validità del P.P.A.;
- f) indicazione delle aree per le quali il Comune intende procedere a convenzioni (PL e CC);
- g) oneri di urbanizzazione secondaria e quote a carico dei richiedenti.

I Programmi Pluriennali di Attuazione non costituiscono variante degli strumenti urbanistici.

Fino all'approvazione del PPA si possono rilasciare concessioni edilizie solo su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esiste l'impegno da parte del concessionario a realizzarle.

Nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G. e di quelle di cui all'art. 4 della legge n. 10/77, le concessioni edilizie possono essere, altresì, rilasciate per gli interventi di cui all'art. 9 della suddetta legge.

Nelle aree non comprese nel PPA, le concessioni a costruire sono rilasciate quando si tratti di interventi:

- a) diretti al recupero del patrimonio esistente, di cui all'art. 31, primo comma, lettere b), c), d) della legge n. 457/78;
- b) da realizzare su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
- c) da realizzare in aree le quali l'Amministrazione Comunale intenderà destinare a Piani di Zona ex legge 167/62.

ART.12 PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP o PIP)

La formazione dei PP è di competenza dell'Amministrazione Comunale; essi sono adottati dal Consiglio Comunale nell'ambito del P.R.G..

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica sia di iniziativa privata - compresa nel PP, questo dovrà specificamente comprendere:

- a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge 10/1977 e successive disposizioni;
- b) l'indicazione delle aree condizionate ed eventuali interventi per comparti e, ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione degli interventi da attuare mediante CE e la valutazione degli oneri corrispondenti;
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste.

ART.13
PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

I PEEP, ai sensi delle Leggi 167/1962, 765/1967, 865/1971, 10/1977 e successive modificazioni nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale nell'ambito del P.R.G., in base alle leggi in materia, nazionali e regionali, vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera nel PEEP, questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie e in diritto di proprietà dei lotti edificabili;
- c) le aree da cedere in proprietà o in diritto di superficie a cooperative edilizie, Imprese ed a privati ed il relativo prezzo di cessione;
- d) gli enti cui competono i diversi interventi contenuti nel PEEP, in relazione con i Programmi Pluriennali di Attuazione.

I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richiesti per i PP ai sensi del precedente art.12.

ART. 14
PIANI DI RECUPERO (PR)

I Piani di Recupero, ai sensi della legge 457/1978, sono approvati dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione, ed hanno efficacia dal momento che la deliberazione stessa abbia riportato il visto di legittimità.

Il Piano di recupero deve individuare, in maniera dettagliata, il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sul quale si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il PR dovrà dare le necessarie indicazioni sui tipi di interventi ammessi o necessari per singoli immobili o gruppi di immobili e relative pertinenze, distinti in manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Saranno individuati nel PR:

- le unità minime di intervento;
- gli immobili e le aree da espropriare per qualunque uso di interesse pubblico;
- le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria da ripristinare, rinnovare o realizzare.

I PR sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio;
- dal Comune, anche per il recupero del patrimonio edilizio degli Enti pubblici, avvalendosi eventualmente dell'ATERP e mediante convenzionamento con i privati limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico. In caso di inerzia dei proprietari, il Comune può intervenire direttamente, previa diffida, mediante esproprio od occupazione temporanea, salvo rivalsa delle spese sostenute.

Per quanto non specificato sopra, vale la normativa prescritta all'art. 12 per i PP.

Art.15
PIANI CONVENZIONATI DI LOTTIZZAZIONE (PL)

Nelle aree indicate nel P.R.G. e negli strumenti attuativi come condizionate a PL, l'edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale di Piano di lottizzazione Convenzionato a norma dell'articolo 28 della Legge Urbanistica secondo le indicazioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione.

I PL possono disciplinare:

- piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc.) o mista;
- piani di recupero di iniziativa privata;
- piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ecc.), altrimenti denominati PIP (Piani d'Insediamento Produttivi).

Il PL di lottizzazione, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificamente indicare :

- a) le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnate dal corrispondente elenco catastale;
- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- c) la suddivisione dell'area del PL in lotti di intervento con tutte le indicazioni planovolumetriche e normative per l'esatta definizione dei singoli fabbricati;
- d) la destinazione d'uso di tutti gli edifici o delle singole parti;
- e) tempi di attuazione;
- f) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.

I Piani di Lottizzazione previsti dal P.R.G. o dai P.P.A. devono essere presentati per l'approvazione entro sedici mesi dalla data di adozione del P.P.A.

Qualora entro tale termine i proprietari non avranno raggiunto l'accordo, l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere d'ufficio i PL di lottizzazione.

Il PL di recupero, oltre alle disposizioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, conformemente a quanto precisato all'art.14, dovrà specificamente indicare quanto precisato al precedente comma 3, lettere a), d), e) ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:

- b) le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo e manutenzione, ampliamento di quelle esistenti, con la relativa valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- c) la suddivisione dell'area del PL in comparti di intervento con tutte le indicazioni normative per l'esatta esecuzione degli interventi previsti;
- f) il testo della convenzione nell'ambito della convenzione tipo deliberata dalla Regione, dovrà precisare quanto concerne i seguenti punti:
 - la gratuità della cessione delle aree, degli edifici, delle parti di edifici comunque destinate a proprietà pubblica per servizio o per attività sociale ed eventuale modalità di riparto degli oneri su tutti o parte dei partecipanti al PL;
 - il riparto degli oneri relativi all'attuazione dei servizi e delle attività sociali tra le diverse categorie socio-economiche partecipanti al PL, il Comune e gli altri enti preposti al rinnovo urbano;

- le modalità di attuazione attraverso indicazioni di progetto, di uso, di conduzione e direzione dei lavori secondo norme, capitolati e progetti di iniziativa comunale;
- il regime di gestione e le condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquinato originario (residenziale, commerciale, artigianale, ecc.);
- le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione;
- le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri enti preposti al rinnovo urbano secondo la durata della convenzione e secondo parametri socio-economici;
- le eventuali modalità di regimi transitori di rialloggio in presenza di lavori;
- le sanzioni comminate in caso di inadempimento.

Il PL per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificamente indicare quanto precisato al precedente comma 3, lettere a), e) ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto segue:

- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- c) la suddivisione dell'area del PL o comparti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per l'esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, ecc.;
- d) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, i fabbricati, ecc. o loro parti;
- f) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione tipo ai sensi della legge 10/1977, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato al comma 3, lettera f) del presente articolo considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
- g) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.

ART. 16 PIANI DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA (PUU)

Detto Piano si pone come indirizzo e coordinamento dei piani esecutivi di dettaglio, ai quali non si sostituisce, essendo essi piani esecutivi sempre e comunque indispensabili e propedeutici al rilascio della singola Concessione Edilizia.

Il Piano di Utilizzazione Urbanistica, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia Comunale, non comporterà impegno di spesa per la Pubblica amministrazione in quanto tutte le spese relative alle opere di urbanizzazione saranno, sempre e comunque, a carico dei privati, secondo le vigenti disposizioni di legge in materia di piani esecutivi. Le stesse spese relative alla formazione del Piano di Utilizzazione Urbanistica saranno rimborsate alla Pubblica Amministrazione con onere proporzionale a carico dei singoli proprietari dei terreni interessati.

Il Piano di Utilizzazione Urbanistica sarà composto, almeno, dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale descrittiva dei criteri assunti a base della progettazione;
- b) Planimetria (in scala 1:5000) dell'intero comparto interessato così come individuato dal P.R.G.;
- c) Planimetria catastale aggiornata dell'intero comparto come sopra definito;
- d) Planimetria catastale (in scala 1:2000) con l'esatta individuazione progettuale dei parcheggi e della rete viaria interna al comparto nonché dei suoi punti di contatto ed interconnessione con la viabilità generale al P.R.G. La rete viaria di progetto dovrà essere strettamente relazionata alla viabilità esistente all'interno del comparto riproponendone, per quanto possibile tecnicamente, gli stessi tracciati, opportunamente rettificati ed ampliati, e tenendo in particolare conto l'articolazione della proprietà fondiaria, in modo da determinare uno sfruttamento ottimale dei lotti edificabili, evitandosi con ciò la creazione di aree residuali non utilizzabili. La larghezza minima delle strade di progetto dovrà essere di ml. 8.00 oltre le cunette ed i marciapiedi da realizzarsi sui due lati della carreggiata con larghezza non inferiore a ml. 1.50. Potrà essere prevista, in casi del tutto eccezionali e previa motivazione inconfutabile, la creazione di viabilità a senso unico, in tal caso la sezione stradale potrà avere larghezza pari a ml. 5.00 comprese le cunette ed oltre i marciapiedi, per ciascun lato, non inferiori a ml. 1.50 (larghezza). L'eventuale viabilità a fondo cieco dovrà, sempre e comunque, essere dotata di sacca terminale di manovra di raggio non inferiore a ml. 6.00 anche essa contornata da cunette e marciapiedi delle stesse dimensioni di quelli della viabilità cui si riconnette;
- e) Planimetria generale (in scala 1:500) con la definizione di un abaco descrittivo, per ogni proprietà interessata, delle quantità, espresse percentualmente ed in valore assoluto, delle aree da cedere per le opere di urbanizzazione secondaria. Detta planimetria potrà contenere anche una localizzazione di massima di dette superfici che, sempre e comunque, dovranno essere posizionate in modo da far gravare su ogni proprietà la quota di aree da cedere per urbanizzazione secondaria ad esse proprietà connesse. Per quanto possibile ed in linea di principio, le aree per urbanizzazione secondaria dovranno essere accorpate in modo da individuare quozienti di terreno realmente utilizzabili per la funzione ad esse connessa.
- f) Norme Tecniche di dettaglio per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Urbanistica vincolaneti nella formazione dei piani attuativi successivi. Dette Norme dovranno contenere, fra l'altro, la definizione puntuale delle spese, a carico dei proprietari interessati, relative alla elaborazione del Piano di Utilizzazione Urbanistica. Dette spese dovranno essere rimborsate alla Pubblica Amministrazione all'atto della presentazione del piano esecutivo da parte del privato richiedente, e saranno gravate di oneri finanziari, pari al Tasso di Sconto della Banca d'Italia su base annua, da applicarsi trascorso un anno dalla approvazione del Piano di Utilizzazione Urbanistica. Nelle Norme in oggetto dovranno, inoltre, essere stabilite le modalità dell'eventuale cessione delle aree per la realizzazione della viabilità generale così come definita nel P.R.G. In tal caso ai proprietari cedenti a titolo gratuito dette aree,

sarà riconosciuto un premio di cubatura pari a 20 mc per ogni 100 mq ceduti. In tal caso lo standard di zona per i servizi sarà applicato, sempre e comunque, al netto del premio di cubatura. La Pubblica Amministrazione potrà, inoltre, normare l'eventuale realizzazione, da parte dei suddetti proprietari cedenti, della viabilità generale di P.R.G.; in tal caso sarà concesso agli stessi un ulteriore premio di cubatura da calcolarsi in ragione del reale impegno economico sostenuto. Detto premio non potrà, in ogni caso, superare il 30% dell'indice territoriale di zona.

- g) Stralcio della Relazione Geologica di cui al P.R.G., con l'esatta individuazione delle eventuali prescrizioni di dettaglio formulate in fase di approvazione della stessa.

Detti Piani di Utilizzazione Urbanistica, adottati dal Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, saranno notificati ai proprietari interessati nelle forme di legge, non appena diverrà esecutiva la Delibera di adozione, e gli stessi proprietari potranno produrre osservazioni nel merito entro 30 giorni dalla notifica. Trascorso tale termine, in assenza di osservazioni, il Piano diverrà esecutivo, previa approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale, con ogni conseguente effetto.

Eventuali opposizioni formulate nelle forme di legge da parte di un singolo proprietario, produrranno effetti giuridici per la sola parte afferente il proprietario ricorrente, intendendosi con ciò che il Piano di Utilizzazione Urbanistica avrà efficacia per tutte le restanti parti e di conseguenza per dette parti sarà attuato. La Pubblica Amministrazione potrà, altresì, apportare modifiche al Piano di Utilizzazione Urbanistica, ad accoglimento totale e/o parziale delle osservazioni prodotte, in sede di approvazione definitiva.

L'attivazione dei Piani di Utilizzazione Urbanistica farà venir meno l'obbligo del rispetto dell'Unità Minima di intervento prevista per la zona di riferimento.

ART. 17

INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE (C)

Nelle aree urbanizzate e non soggette all'obbligo di PR o PP o PEEP o PL ed in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Sindaco le concessioni (C) ai sensi della Legge 10/1977, sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'Amministrazione Comunale qualora ravvisi l'opportunità di riconoscere aree che siano sufficientemente urbanizzate e parzialmente edificate, può rilasciare C secondo il primo comma del presente articolo anche in assenza di strumento urbanistico preventivo.

La domanda di C deve indicare il proprietario ed il titolo di proprietà con tutti i dati risultanti dal Registro della Conservatoria delle Proprietà Immobiliari.

Qualora la domanda non sia presentata dal proprietario, ma da altro avente titolo alla concessione, deve essere presentata copia autentica del titolo predetto. La domanda deve essere corredata dagli elaborati previsti dalle norme di legge, di regolamenti e da quelli indicati nelle presenti Norme e deve contenere l'indicazione della destinazione d'uso quando si tratta di intervento relativo ad immobile destinato ad attività industriale, commerciale, artigianale, direzionale, l'indicazione presumibile del numero degli addetti.

La C deve indicare:

- a) la data entro cui dovranno iniziare i lavori. La data di inizio dei lavori deve essere verbalizzata dal personale dell'ufficio Comunale competente; nel verbale devono figurare i capisaldi ed ogni altro riferimento di competenza comunale;
- b) il termine imposto per l'ultimazione dei lavori, qualora la domanda della concessione dei casi previsti dall'art.4 della Legge 10/1977 superi il periodo di un anno;
- c) gli oneri relativi all'allaccio alle reti di urbanizzazione primaria che sono interamente a carico del richiedente, il quale le eseguirà secondo i dettagli tecnici forniti dall'Ufficio Comunale competente;
- d) l'indicazione del corrispettivo da versare a norma dell'art.6 della Legge 10/1977 e le modalità e tempi di pagamento, nonché le garanzie fidejussorie o reali.

Qualsiasi licenza di abitabilità o di esercizio potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuta esecuzione delle opere di cui alle lettere c) e d).

Le condizioni apposte alla C dovranno essere approvate con atti di sottomissione sottoscritti con firma autentica del concessionario che dovrà assumere gli obblighi e garantire l'adempimento.

La richiesta di C per interventi su fabbricati esistenti deve comprendere la documentazione completa dello stato attuale del fabbricato.

L'Amministrazione Comunale deve dare comunicazione del rilascio della C al richiedente, mediante R.A.R.; a tale comunicazione sarà allegato l'elenco degli adempimenti necessari al rilascio della concessione; questa dovrà essere ritirata dal richiedente previa documentazione del pagamento di quanto dovuto a norma dei precedenti commi e consegna dell'atto di sottomissione ove previsto.

Qualsiasi interruzione dei lavori deve essere notificata mediante R.A.R. all'Ufficio Comunale competente cui competono i controlli di merito. Le interruzioni non comportano comunque sospensione dei termini di validità della C se non nei casi di cui all'art. 4 della Legge 10/1977. La C può essere prorogata a norma dell'art. 4 citato.

Se entro un anno dal rilascio della Concessione i lavori non siano stati iniziati, la concessione stessa si intende decaduta ed essa non costituisce titolo preferenziale per una nuova C; nel caso in cui alla scadenza della C i lavori siano stati iniziati ma non ultimati, l'Amministrazione Comunale, in considerazione dell'eventuale stato di avanzamento delle opere, fermo quanto stabilito dall'art.4 della Legge 10/1977, delibererà i provvedimenti atti a garantire la più sollecita attuazione, riservandosi diritti di intervento diretto e di espropriazione a norma di legge.

ART. 18 MAPPA DEL P.R.G

Presso l'Ufficio Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che viene aggiornata a cura dello stesso, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione.

All'atto della presentazione della domanda di concessione, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate, con esatta grafia, le opere progettate e le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Amministrazione Comunale (Ufficio Tecnico) sulle mappe di cui al I° comma del presente articolo.

All'atto della concessione, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

All'ultimazione di lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile.

Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

CAPO III°
NORME D'INTERVENTO

ART. 19
TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

Poichè la legislazione nazionale stabilisce che l'ambiente, sia nell'aspetto naturale sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, è di interesse pubblico, il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio suddetto.

ART. 20
TUTELA DELL'AMBIENTE DEI CORSI D'ACQUA

Nelle zone esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., qualsiasi tipo di costruzione è vietata lungo il corso dei torrenti per una profondità pari a m. 50.00 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Entro tale perimetro sono invece prescritti i rispetti di cui alle vigenti leggi nazionali e regionali.

In entrambe le zone (esterne ed interne) sono comunque consentiti oltre a lavori di piantumazione e vegetazione, passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa, nonché qualsiasi tipo di opere che si rende necessaria per la salvaguardia ambientale ed idrogeologica del territorio.

Le aree attualmente occupate dai corsi d'acqua (indicate negli elaborati grafici del P.R.G.) e dalle golene marginali, che vengono a formarsi lungo i medesimi, saranno preservate da qualsiasi manomissione che non si renda necessaria o sia volta ad una migliore regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione sulla base di specifica concessione, ove occorra.

Nel caso di future disposizioni legislative che imponessero maggiori distanze o ulteriori vincoli e divieti, queste si intendono immediatamente operative.

ART. 21
TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO-FORESTALE

Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto sia con specie arbustive e cedui - sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazione del manto erboso, abbattimento di alberature salvo per lavori di diradamento o ringiovanimento da autorizzare dalle competenti autorità forestali, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

E' vietato costruire, nelle zone boscate, depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.

Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti, non potrà essere autorizzata nè all'interno delle aree boscate nè in una fascia di almeno m. 50.00 lungo i suoi confini.

Le zone boscate eventualmente percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale, dell'eventuale recinzione, totale o parziale, e di opere atte a prevenire gli incendi.

Sono vietati la discarica o l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali di rifiuto.

ART. 22 TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO

Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonchè le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti secondo le presenti Norme, devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale sia di rifinitura;
- le tinteggiature;
- le zoccolature, gli stipiti ed architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- gli infissi, le ringhiere, le recinzioni, ecc.

Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma 1, dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

Le alberature comunque esistenti negli spazi liberi, sia pubblici sia privati, dovranno essere per quanto possibile conservate e di norma ampliate ed incrementate in occasione degli interventi di cui all'art.8 delle presenti Norme o dell'attuazione di strumenti urbanistici secondo le disposizioni di cui al successivo Capo.

ART. 23 NORME ANTINQUINAMENTO

Qualsiasi progetto o richiesta di PR, PP, PEEP, PL, PUU, C devono di norma comprendere:

- indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si chiede la costruzione;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e dei modi di scarico delle acque trattate.

Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale, senza preventiva depurazione purchè la quantità di scarichi immessa per quantità e per tasso di materie inquinanti non sia tale da far sorpassare i limiti di sicurezza al riguardo, compatibili con le portate del sistema urbano di depurazione.

Le indicazioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 dovranno essere formulate secondo quanto disposto dalla Legge 319/1976 e successive modificazioni e integrazioni, fermo

restando tutte le altre disposizioni ed obblighi della legge stessa e delle successive disposizioni regionali e nazionali.

In entrambi i casi previsti ai precedenti commi 1 e 2, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta deve essere disposto un pozzetto di ispezione ubicato in modo che gli organi di vigilanza possano accedervi in qualsiasi momento per ispezioni e prelievi.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti commi, ai sensi della Legge 10/1977, sono a carico del richiedente, comprese le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione di cui al comma 2, fermo restando gli oneri e diritti d'allaccio e d'uso, nonchè l'obbligatorietà dei consorzi di frontisti per gli allacci fognari ove ne ricorrano le condizioni.

Qualsiasi progetto o richiesta di PR, PP, PEEP, PIP, PCE, PL, C, CC, devono inoltre di norma comprendere:

- indicazione quantitativa e qualitativa dei fumi comunque prodotti;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione dei fumi stessi e modi di eliminazione delle acque di lavaggio e el ricavato dei filtri.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui al precedente comma sono a carico del richiedente compresi gli eventuali oneri relativi all'immissione nella rete fognante ed alla depurazione delle acque di lavaggio.

ART. 24

DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI NELLE ZONE NON AGRICOLE

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione devono essere sistemate a verde ed alberate; il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnato dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni.

Il progetto di cui al precedente comma 1 dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree e per quelle arbustive: tali essenze dovranno essere scelte tra quelle originarie o acclimatate da lungo tempo.

Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.

Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc.

ART.25

DISCARICHE ED INTERRAMENTI

L'Amministrazione Comunale predispone una o più aree dove è autorizzato lo scarico dei materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni, ecc. Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

L'area delle pubbliche discariche deve essere cintata e contraddistinta da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere

l'automatica e razionale disposizione dei materiali secondo il Piano di scarico di cui al successivo comma 4.

L'apertura di una discarica - sia di iniziativa comunale sia su richiesta di privati - è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti, della Commissione Edilizia Integrata da almeno un esperto naturalista in servizio presso pubbliche amministrazioni o enti competenti in materia idrogeologica.

La domanda di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un Piano di scarico comprendente oltre la documentazione di cui all'art. 17 delle presenti Norme, gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- planimetria e sezioni in numero sufficiente ed in scala adeguata - comunque non inferiore ad 1:200 - completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e discarica completata, con l'indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- relazione sui modi ed i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
- progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazione e di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostituzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree locali;
- relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

ART. 26 SOTTOSUOLO, CAVE E POZZI

L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso ripostiglio o garages o servizi tecnici del sovrastante fabbricato.

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio oltre un anno dall'adozione della variante al P.R.G. per quelle in corso, è subordinata alla concessione con corrispettivo a norma dell'art. 10 della Legge 10/1977 e secondo le vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

Nell'ambito di quanto indicato al comma precedente, l'Amministrazione Comunale curerà in particolare che il concessionario ricostituisca il substrato pedologico originario sulle zone di cava dismesse e che nel ripristino del terreno siano messe a dimora essenze originarie sia arboree che arbustive.

ART. 27
RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco sia alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti di cui al precedente comma 1, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso entro trenta giorni dalla sospensione, motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza.

La mancata denuncia ai sensi del precedente comma 1, comporta l'immediata revoca della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

CAPO IV NORME PER ZONE

ART. 28 CONCETTO DI ZONA

Zona è una porzione di territorio che ha o è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso per assolvere, la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione; ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

ART. 29 DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della Legge 765/1967, nelle seguenti zone omogenee:

ZONE A: comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche d'insieme o d'impianto d'interesse storico, ambientale e architettonico.

ZONE B: comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi.

ZONE C: comprendono le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali.

ZONE D: comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali, artigianali e produttivi di trasformazione o conservazione di prodotti agricoli o zone per attrezzature per il turismo sport e tempo libero.

ZONE E: comprendono le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola.

ZONE F: comprendono le parti del territorio comunale destinate a servizi d'uso pubblico e a impianti pubblici e privati di interesse generale, intercomunale, urbano e di quartiere.

ZONE G: comprendono le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo.

ART. 30
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Le zone A, B, C hanno carattere prevalentemente residenziale.

Salvo quanto predisposto eventualmente dagli strumenti urbanistici di intervento preventivo, vi sono ammesse le attività connesse con la residenza e con essa compatibili, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi e attrezzature per il commercio al dettaglio, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi e pensioni, autorimesse.

Vi sono ammesse attività turistiche che esaltino la stessa vocazionalità turistica del territorio; inoltre sono ammesse anche attività produttive artigianali purchè non nocive né inquinanti o rumorose e comunque nella piena compatibilità residenziale e turistica delle zone stesse.

Sono consentiti esercizi commerciali al dettaglio con le superficie di vendita espressamente indicate nelle corrispondenti zone di cui al Piano Urbanistico Commerciale.

Limitatamente alle zone A e qualora manchi uno strumento di intervento preventivo, il Sindaco ha inoltre facoltà di vietare qualsiasi destinazione di uso commerciale, ricreativo, amministrativo, ecc., che a causa del genere di attività svolta, del traffico provocato e per altro motivo possa danneggiare l'ambiente.

ART. 31
ZONE "A"

Le zone A comprendono i fabbricati dell'area urbana centrale individuata nel nucleo urbano antico dell'abitato e caratterizzata dalla particolare omogeneità del tessuto urbanistico-edilizio.

Gli interventi nella zona A hanno come scopo:

- mantenere la struttura del tessuto urbano (vie, fabbricati, spazi, ecc.);
- progettare il restauro conservativo ed il risanamento igienico delle residenze;
- favorire la conservazione delle destinazioni d'uso attuali per la residenza, il commercio e l'artigianato non nocivo;
- definire la normativa per l'allontanamento di attività nocive comunque incompatibili col carattere residenziale del tessuto urbano;
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative, per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;
- prevedere l'allestimento e l'utilizzazione, ove è possibile, all'interno del perimetro edilizio esistente, delle abitazioni per la rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro o ristrutturazione.

Nella zona A è in vigore un Piano di Recupero esteso all'intera zona, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del 22.07.1993.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;

- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione, demolizione ed eventuale ricostruzione solo per i fabbricati o manufatti che non presentino peculiari caratteristiche di interesse storico-ambientale o siano in stato di notevolissimo degrado fisico;
- ristrutturazione urbanistica mediante ricomposizione fondiaria.

Il Piano di Recupero trova attuazione:

- attraverso l'intervento diretto previo rilascio di autorizzazione (sostitutiva della Concessione), per le opere di manutenzione straordinaria;
- attraverso l'intervento unitario di iniziativa privata o pubblica esteso ad una o più unità minime di intervento delimitate con apposito segno grafico, con le modalità previste dall'art. 28 della legge n. 457;
- attraverso l'intervento diretto previo rilascio di Concessione gratuita nei casi previsti dall'art. 9 comma b), c) e d) della legge n. 10/77;
- attraverso un programma di recupero urbanistico di iniziativa pubblica o privata esteso ad uno o più comparti omogenei (unità culturali) per la salvaguardia e l'adeguamento dell'insieme edilizio – urbanistico costituente il comparto, comprese le pertinenze private non edificate, ed il tessuto viario connettivo minore;
- attraverso l'intervento pubblico da parte del Comune, per la realizzazione delle opere di adeguamento della viabilità e degli standards funzionali e delle opere di arredo urbano.

Agli effetti di quanto sopra hanno valore assolutamente vincolante:

- i perimetri delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse collettivo;
- i perimetri delle unità minime di intervento in cui è prevista l'attuazione del recupero attraverso progetto organico esteso all'intero complesso;
- le indicazioni delle demolizioni totali o parziali per manufatti ed edifici impropri, fatiscenti o costituenti pericolo per la incolumità pubblica, ostativi all'adeguamento della viabilità.

ART. 32

CLASSIFICAZIONE E NORME GENERALI PER LE ZONE "B"

Le zone B individuate negli elaborati grafici della variante al P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare. Esse possono, in taluni casi, presentare esigenze di risanamento igienico-sanitario e/o statico, ma la loro caratteristica prevalente risulta quella del completamento urbanistico – edilizio. Rientrano in tali zone le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera - a norma del D.M. n.1444 del 2.4.68 - il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1.5 mc/mq.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, religiose, culturali, sindacali;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento e simili;

- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri a cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali.

Sono state individuate n. 4 zone B (B1 – B2 – B3 – B4) per ognuna delle quali le condizioni per l'edificazione sono riportate qui di seguito.

Nelle zone B, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di predisporre Piani di Recupero Urbanistico Edilizi, le previsioni della variante al P.R.G. si attuano di norma mediante intervento edilizio diretto (concessione singola) subordinato al pagamento degli oneri di cui alla legge n. 10/77 nella misura stabilita con delibera del Consiglio Comunale per le zone di completamento.

Nelle zone B è consentito abbattere e ricostruire gli edifici esistenti utilizzando la stessa volumetria quando questa superi quella consentita dagli indici prescritti, la stessa altezza e la stessa tipologia architettonica, purchè gli stessi edifici non siano vincolati dagli organismi competenti.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere comunque rispettati i parametri obbligatori ai sensi della legislazione vigente in materia sismica, con particolare riferimento alla legge n. 64/74.

Nel caso che il nuovo edificio da realizzare determini, nel suo posizionamento o nel suo ingombro planimetrico, maggiori distanze delle sedi viarie o spazi di sosta e parcheggio che verranno cedute alla Amministrazione Comunale nelle forme di legge, è previsto un premio di cubatura pari a mc. 100 per ogni 150 mq di superficie ceduta; tale premio non potrà essere mai superiore al 20% della cubatura massima assentibile.

E' ammessa, altresì, la demolizione degli edifici esistenti, semprechè gli stessi non risultino vincolati dagli organismi competenti, e la successiva utilizzazione dell'area di pertinenza secondo gli indici ed i parametri definiti per ciascuna zona.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle altezze consentite nelle rispettive zone.

Gli interventi previsti e consentiti dovranno avvenire nel rispetto delle norme, indici, parametri prescritti dalle presenti Norme per le singole sottozone in cui le zone B sono state distinte nella tavola della zonizzazione.

In tutte le zone di completamento i piani sottotetto (mansarde) saranno computati, integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, se avranno un'altezza interna media uguale o maggiore a m. 2,20 e ciò anche se destinati ad uso non residenziale.

I piani seminterrati saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, qualora ricorrano le condizioni minime richieste, per un loro uso residenziale così come definito da Regolamento Edilizio.

I parcheggi di uso pubblico, da reperire in aggiunta a quanto definito all'art. 6 delle presenti norme, potranno essere localizzati, secondo le quantità specificate per ogni sottozona anche nelle fasce risultanti libere a seguito dell'arretramento della recinzione al lotto dal ciglio stradale.

E' consentita la possibilità di adeguamento igienico-funzionale dei fabbricati esistenti, semprechè comprovato da un palese stato di necessità, in ragione di un volume massimo

di 55 mc, purchè detto ampliamento sia compatibile con il rispetto delle distanze fra i fabbricati, dal ciglio stradale e dai confini del lotto di proprietà.

E' ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati preesistenti o sul confine, previo accordo scritto e registrato fra le parti confinanti da allegarsi in copia autentica alla richiesta di Concessione Edilizia.

Le attività di servizio alla residenza (commerciali, produttive, artigianali, ect.) possono essere svolte anche in locali non aventi i requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio purchè gli stessi siano stati realizzati in epoca antecedente all'adozione del presente PRG.

ART. 33 ZONE DI COMPLETAMENTO B1 DENSE

Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo trentennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico.

Queste aree, fornite dei requisiti di cui alla lettera B dell'art. 2 del D.I. 2.4.68 n.1444, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente, consentono la realizzazione nelle aree residue di fabbricati da destinare in prevalenza alla residenza stabile ed ai servizi connessi.

L'attuazione del P.R.G., fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di piani di ristrutturazione urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | | |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - If | (fabbricabilità fondiaria) | = 1,80 mc/mq |
| - H | (altezza massima) | = 8,50 ml (ml.10.00 per alberghi) |
| - N | (numero dei piani) | = 2 + event. mans. o semint. |
| - Ds | (distacco dal filo stradale) | = allineam.o in assenza 5 ml |
| - Df | (distacco tra le fronti dei fabbr.) | = 10 ml |
| - Dc | (distacco dai confini) | = 5,00 ml |
| - P | (parcheggi privati) | = 1mq/10mc |

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti pubbliche vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a ml. 1,50 dal filo stradale; la suddetta norma potrà essere derogata qualora sia inconfutabilmente dimostrata l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto secondo i parametri di zona. Detta deroga sarà concessa dal Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale o nel competente Responsabile del Servizio e non comporterà l'attivazione delle procedure di deroga.

E' ammessa la predisposizione di piani di ristrutturazione urbanistica, di cui al punto e) dell'art. 31 della Legge 457/78, anche su singoli lotti o comparti, da parte dei privati; in tal caso se questi ultimi dovessero proporre, in applicazione di detti piani consistenti aumenti di aree per parcheggi pubblici, nuove sistemazione viarie con miglioramento oggettivo della situazione preesistente, cessioni di aree per la realizzazione di servizi secondari, ravvisandosi in ciò comunque un vantaggio per la legge, qualora ritenesse le proposte fatte convenienti inequivocabilmente, potrà concedere un premio di cubatura direttamente proporzionale alla quantità di aree cedute gratuitamente dal privato, nella

misura pari a ml. 100 per ogni 150 mq. Di superficie ceduta e per un massimo pari al 20% della cubatura assentibile.

Per la realizzazione di edifici destinati ad alberghi o strutture ricettive in genere è ammessa un'altezza massima pari a ml. 10,00, un numero di piani pari a 3; la destinazione d'uso degli edifici realizzati in applicazione di tali parametri dovrà essere riportata nella relativa Concessione Edilizia e sarà vincolante per non meno di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori.

Art. 34

ZONE DI COMPLETAMENTO A CARATTERE SEMIDENSO E RADE (B2-B3)

Si differenziano dalle precedenti per le diverse caratteristiche tipologiche dell'impianto urbano preesistente, per cui si rende necessario differenziare l'indice fondiario e l'altezza max, restando invariati tutti gli altri parametri e prescrizioni.

	Zona B2	Zona B3
- If (fabbricabilità fondiaria)	1,40	0,90
- H (altezza massima)	7,00	7,00
- N (numero dei piani)	2 + mans. o semint	2 + mans. o semint.
- Ds (distacco dal filo stradale)	allineam.o in assenza 5 ml	5 ml
- Df (distacco tra le fronti del fabbr.)	10 ml	10 ml
- Dc (distacco dai confini)	5,00 ml	5,00 ml
- P (parcheggi privati)	1mq/10mc	1mq/10mc
-Lotto minimo	300 mq	500 mq

ART. 35

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CON CARATTERISTICHE DI NUCLEI RURALI – B4

Comprendono le aree già previste nell'attuale P.R.G. dove è più marcato il fenomeno di concentrazione della residenza legata alla produzione agricola (nuclei rurali).

Il fenomeno, che ha origini non recenti, ha determinato la formazione di consistenti nuclei residenziali legati essenzialmente all'esercizio dell'attività agricola.

Le previsioni della variante al P.R.G., immutate rispetto all'attuale P.R.G. tranne che per le zone definite non stabili dal punto di vista geologico, si attuano attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri validi per le nuove costruzioni (la norma risulta invariata rispetto al P.R.G. vigente).

- Indice di fabbricabilità fondiaria	If	mc/mq	0.20
- altezza massima consentita	H max	m.	7.00
- numero piani consentiti	Np	n.	2 + mans. o semint.
- distacco dal ciglio stradale :			
- per strade prov.li o di P.R.G.	Ds	m.	10.00
- per strade interne	Ds	m.	3.00
- distacco fra fabbricati	Df	m.	10.00
- distacco dai confini	Dc	m.	5.00
- parcheggi pubblici	P	1mq/10mc	

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a m. 2.00 dal filo stradale; la suddetta norma potrà essere derogata qualora sia inconfutabilmente dimostrata l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto secondo i parametri di zona. Detta deroga sarà concessa dal Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale o nel competente Responsabile del Servizio e non comporterà l'attivazione delle procedure di deroga.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a, b, c, d, dell'art. 31 della legge n. 457/78; gli interventi potranno concretarsi sia attraverso piani di recupero di cui alla legge citata, sia attraverso interventi edilizi diretti.

In queste zone è altresì consentito l'intervento della demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle altezze preesistenti. Sono infine consentiti interventi di adeguamento igienico – sanitario, ad integrazione funzionale dell'alloggio per incrementi di superficie non superiori a mq 20,00.

ART. 36 **ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA C** **“ NORME GENERALI ”**

Comprendono le aree del territorio comunale destinate dal P.R.G. ai nuovi insediamenti residenziali, turistici, ricettivi.

Si tratta di aree generalmente inedificate o nelle quali la densità edilizia esistente non è tale da connotarle come aree di completamento.

In queste zone sono consentite in linea di massima e secondo le esclusioni esplicitamente previste nella descrizione di ogni singola sottozona, le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza
- i servizi sociali
- uffici pubblici e privati
- ristoranti, bar, locali pubblici e simili
- teatri e cinematografi
- alberghi e pensioni
- commercio al dettaglio secondo le disposizioni della legge n. 426 dell'11.06.1871 e successiva;
- artigianato di produzione e servizio con esclusione di tutte quelle lavorazioni che possano risultare inquinanti, nocive, rumorose o comunque incompatibili con le funzioni residenziali prevalenti di zona;
- residenzialità turistica rurale.

In dette zone si interviene a mezzo di piano preventivo esecutivo e più precisamente : Piano Particolareggiato, Piano di Utilizzazione Urbanistica, Piano di Lottizzazione Convenzionata sia di iniziativa pubblica che privata così come specificato meglio nella normativa delle singole sottozone elencate nei successivi articoli.

Obiettivo primario, in dette zone, da parte dell'Amministrazione Comunale sarà quello di determinare uno sviluppo urbano ed edilizio organico ed armonico, dotando nel contempo le aree di volta in volta utilizzate, delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria in modo da sgravarsi, essa l'Amministrazione, degli oneri relativi alla loro realizzazione; in particolare l'Amministrazione Comunale innescherà tutti i

meccanismi di legge che le consentiranno la formazione di un demanio comunale di aree da utilizzare per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in applicazione dei finanziamenti che dovessero rendersi disponibili.

In tutte le zone di espansione i piani sottotetto (mansarde) saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima, se avranno un'altezza interna media, uguale o maggiore a m. 2,20 e ciò anche se destinati ad uso non residenziale.

I piani seminterrati saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, qualora ricorrano le condizioni minime richieste per un loro uso residenziale e/o commerciale o direzionale così come definito dal Regolamento Edilizio.

Al fine del reperimento delle aree da destinare a servizi, nella formazione dei Piani Attuativi di dettaglio, potranno essere utilizzate le eventuali zone tipo F già localizzate nelle tavole del PRG, semprechè le stesse siano direttamente confinanti con le aree edificabili da utilizzare. In tal caso resta comunque immodificabile il criterio di applicazione dell'Indice Territoriale di zona che dovrà, sempre e comunque, essere relazionato alle superfici effettivamente edificabili per come individuate nelle tavole di zonizzazione.

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a m. 2.00 dal filo stradale; la suddetta norma potrà essere derogata qualora sia inconfutabilmente dimostrata l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto secondo i parametri di zona. Detta deroga sarà concessa dal Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale o nel competente Responsabile del Servizio e non comporterà l'attivazione delle procedure di deroga.

ART. 37

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE MEDIE C1

Sono zone pressochè inedificate e localizzate principalmente nelle immediate vicinanze dei nuclei consolidati del centro urbano.

In queste aree l'intervento edilizio diretto (singola concessione) dovrà essere preceduto da un Piano di Lottizzazione Convenzionata il tutto nelle forme di legge ed in esecuzione del disposto Regolamento Edilizio. L'unità minima di intervento non potrà mai essere inferiore al comparto così come definito nella tavola delle Unità Urbane o comunque non inferiore a 5.000 mq.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di promuovere appositi Piani di Utilizzazione Urbanistica, nell'ipotesi che l'eccessiva frantumazione della proprietà fondiaria non consenta una valida organizzazione urbanistica del comparto attraverso i normali strumenti esecutivi.

Tali Piani di Utilizzazione Urbanistica, per come definiti nel precedente art.16, saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale con spese proporzionalmente ripartite a carico dei proprietari dei terreni di volta in volta interessati; così come, sempre in maniera proporzionale, sarà a loro carico, oltre la cessione delle aree per la formazione della viabilità e dei parcheggi, la cessione di quote di terreno per la formazione di un demanio

comunale di aree da destinare alla realizzazione di servizi secondari (scuole, centri sociali, ambulatori, ect.).

In caso di predisposizione di detti Piani di Utilizzazione Urbanistica viene meno l'obbligo della dimensione minima del comparto di intervento, pertanto i P.L. di iniziativa privata, nel rispetto delle linee guida di detto P.U.U., potranno essere predisposti per qualsiasi dimensione territoriale.

Il P.R.G., in dette zone, definisce la viabilità principale che, a meno di piccoli spostamenti in asse da definirsi in sede di progettazione esecutiva, è invariabile e vincolante; i piani attuativi definiranno la viabilità secondaria di servizio ai singoli lotti pubblici o privati, che comunque non potrà mai avere, di norma, sezione inferiore ai 8 ml. oltre i marciapiedi, gli spazi per la sosta ed il parcheggio, nonché tutti gli altri parametri come per legge.

All'interno delle zone in oggetto dovranno essere reperite aree per servizi, oltre alle aree per la viabilità secondaria funzionalmente necessarie, in ragione di 24 mq. per ogni abitante da insediare (un abitante ogni 110 mc. di costruito) secondo la seguente schematica ripartizione:

- F1	istruzione	5.00 mq/ab.
- F2	interesse generale	2.50 mq/ab.
- F3	verde attrezzato sportivo	13.50 mq/ab.
- F4	parcheggi pubblici	8.00 mq/ab.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche non potranno essere dissociate in unità inferiori a 1000 mq. qualora la dimensione del comparto soggetto a lottizzazione lo consenta in applicazione dell'indice territoriale di zona. Potranno essere inglobate nel comparto da lottizzare anche eventuali aree destinate a servizi o varie semprechè le stesse siano direttamente contigue alla zona da lottizzare; in tal caso comunque l'indice territoriale dovrà essere riferito alla sola zona edificabile per come individuata nelle planimetrie di piano.

La ripartizione delle aree destinate a servizi può essere modificata al suo interno qualora venga dimostrato che alcuni servizi non sono necessari nel comparto interessato; resta sempre comunque invariabile ed inderogabile la quantità complessiva (24 mq/ab.) di standard da attribuire alla zona interessata.

La normativa, di seguito definita nel dettaglio, completa la disciplina di zona:

- It	(indice terr.)	= 1,00 mc/mq
- H	(altezza max)	= 7,00 ml. (ml. 10,00 per EDR e per alberghi)
- N	(numero piani)	= 2 + mansarda o seminterrato
- Df	(distanza tra le fronti)	= 10 ml.
- Dc	(distanza dai confini)	= 5,00 ml
- Ds	(distanza dal filo stradale)	= 5,00 ml.

Per la realizzazione di edifici destinati ad alberghi o strutture ricettive in genere o per Edilizia Residenziale Pubblica realizzati da soggetti attuatori previsti dalle Norme di cui alle Leggi n. 457/78 e n. 179/92 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa l'altezza massima pari a ml. 10,00 ed un numero di piani pari a 3; la destinazione d'uso degli edifici realizzati in applicazione di tali parametri, dovrà essere riportata nella

relativa Concessione Edilizia e sarà vincolata per non meno di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione lavori.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi adulti la cui essenza dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione di piante adulte deve essere autorizzato nelle forme di legge.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di predisporre, qualora lo ritenesse opportuno e vantaggioso, un apposito Regolamento di attuazione della presente Norma nel suo complesso.

ART. 38

ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA C2

Si differenzia dalla precedente solo per l'indice territoriale che viene portato a 0,80 mc/mq

ART. 39

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE D

Sono zone del territorio comunale nelle quali sono espressamente consentiti e previsti gli impianti e le attività di tipo industriale, artigianale, commerciale, turistico o a queste assimilabili.

Si distinguono in zone D1, D2, D3. Le zone D1 e D2 sono di tipo industriale, artigianale e commerciale o a queste assimilabili. Le zone D3 sono di tipo turistico.

Nelle zone D1 si può intervenire a mezzo di singola concessione.

Nelle zone D2 l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire a mezzo della elaborazione di un piano attuativo (Piano per gli Insediamenti Produttivi – PIP – ex legge n. 865/71, art. 27), applicato all'intero comparto; in assenza della facoltà di cui sopra, è ammesso l'intervento da parte del privato a mezzo di appositi piani di lottizzazione a scopo industriale, artigianale o commerciale secondo i parametri e gli interventi stabiliti al successivo art. 41.

L'Amministrazione Comunale, prima della stesura definitiva del PIP, potrà svolgere apposite indagini di settore, o bandi di prequalificazione delle Imprese interessate all'assegnazione di lotti, in modo da dimensionare gli stessi secondo le reali esigenze degli eventuali concorrenti.

Nelle zone D3 saranno ammesse attrezzature per il turismo, sport e tempo libero secondo i parametri e gli indici stabiliti nel successivo art. 42

ART. 40

ZONE PER ATTREZZATURE ARTIGIANALI – PRODUTTIVE D1

Sono parti del territorio comunale in parte già asservite a zona industriale e artigianale, in parte già edificate.

In queste zone sono espressamente previsti e consentiti:

- impianti artigianali e piccoli impianti industriali diretti alla trasformazione di prodotti agricoli, beni e alla prestazione di servizi, piccoli centri di esposizione e vendite

connessi con le produzioni effettuate, depositi e distribuzioni all'ingrosso, servizi amministrativi e tecnici connessi:

- residenze nelle misure massime di seguito specificate.

Restano escluse tutte le lavorazioni insalubri di prima classe di cui al R.D. 1265 del 09.08.34 e D.M. 23.12.1976 modificato con D.M. 29.03.1977.

Le previsioni di PRG si attuano per intervento edilizio diretto adeguatamente programmato nel rispetto degli indici, parametri e prescrizioni di seguito riportati:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- altezza massima consentita $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ mt.}$
- distacco di ciglio stradale:
 - a) per strade prov. o PRG $D_s = 10,00 \text{ mt.}$
 - b) strade interne $D_s = 5,00 \text{ mt.}$
- distacco confini $D_c = 5,00 \text{ mt.}$
- distacco tra fabbricati $D_f = 10,00 \text{ mt.}$
- ampiezza strade a servizio dei lotti $= 7,00 \text{ mt.}$
- residenze ammesse: nei limiti dell'indice di utilizzazione fondiaria prescritta è consentita la destinazione e residenza nella misura max di un alloggio di superficie utile non superiore a mq. 200.00 per ogni intervento; dette residenze di servizio dovrà essere ricompresa nel fabbricato principale ad uso produttivo e, quindi, costituire con esso un'unica unità architettonica.
- aree pubbliche da destinare alla sosta e al parcheggio (da attrezzature e cedere gratuitamente al Comune):
 - superficie per parcheggi $P = 1,00 \text{ mq}/10 \text{ mq}$ superficie fondiaria
 - unità minima di intervento $S_m = 3.000 \text{ mq.}$

Gli oneri di urbanizzazione possono essere assolti con la corresponsione del contributo di cui al primo comma dell'art. 10, Legge 10/77; a parziale scomputo di tale contributo, contestualmente alla costruzione oggetto della concessione, potranno essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le aree per i parcheggi pubblici, nella misura minima definita nel presente articolo.

I parcheggi, da realizzarsi ai margini del lotto avranno caratteristiche di funzionalità e saranno realizzati secondo le specifiche prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 41

ZONE PER ATTREZZATURE ARTIGIANALI – PRODUTTIVE D2

Sono parti del territorio comunale da destinate a:

- impianti artigianali e piccoli impianti industriali diretti alla trasformazione di prodotti agricoli, beni e alla prestazione di servizi, piccoli centri di esposizione e vendite connessi con le produzioni effettuate, depositi e distribuzioni all'ingrosso, servizi amministrativi e tecnici connessi:
- residenze nelle misure massime di seguito specificate.

Restano escluse tutte le lavorazioni insalubri di prima classe di cui al R.D. 1265 del 09.08.34 e D.M. 23.12.1976 modificato con D.M. 29.03.1977.

Le previsioni di P.R.G. si attuano a mezzo di piani attuativi pubblici o privati (PIP o PL) estesi all'intero comparto nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni di seguito riportati:

- indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0.50 \text{ mq/mq}$
- altezza massima consentita $H \text{ max} = 7.00 \text{ mt}$
- distacco di ciglio stradale:
 - a) per strade prov. o PRG $Ds = 10,00 \text{ mt.}$
 - b) strade interne $Ds = 5,00 \text{ mt.}$
- distacco confini $Dc = 5,00 \text{ mt.}$
- distacco tra fabbricati $Df = 10,00 \text{ mt.}$
- ampiezza strade a servizio dei lotti $= 7,00 \text{ mt.}$
- residenze ammesse: nei limiti dell'indice di utilizzazione fondiaria prescritta è consentita la destinazione e residenza nella misura max di un alloggio di superficie utile non superiore a mq. 200.00 per ogni intervento; dette residenze di servizio dovrà essere ricompresa nel fabbricato principale ad uso produttivo e, quindi, costituire con esso un'unica unità architettonica.
- aree pubbliche da destinare alla sosta e al parcheggio (da attrezzature e cedere gratuitamente al Comune):
 - superficie per parcheggi $P = 1,00 \text{ mq}/10 \text{ mq}$ superficie fondiaria

Gli oneri di urbanizzazione possono essere assolti con la corresponsione del contributo di cui al primo comma dell'art. 10, Legge 10/77; a parziale scomputo di tale contributo, contestualmente alla costruzione oggetto della concessione, potranno essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le aree per i parcheggi pubblici, nella misura minima definita nel presente articolo.

ART. 42

ZONE PER ATTREZZATURE PER IL TURISMO, SPORT E TEMPO LIBERO – D3

In tali zone sono ammessi alberghi, motels, ostelli, case per vacanze, pensioni, residence e le destinazioni a servizi connessi quali ristoranti, bar-caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per il tempo libero in genere.

Negli uffici per servizi connessi alle attrezzature i cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o per il custode.

In tali zone l'edificazione viene subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo con i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale $It = 0,50 \text{ mc/mq.}$
- Altezza massima $H \text{ max} = 7.00 \text{ mt.};$
- distacco di ciglio stradale $Ds = 5,00 \text{ mt}$
- distacco confini $Dc = 5,00 \text{ mt.}$
- distacco tra fabbricati $Df = 10,00 \text{ mt.}$
- ampiezza strade a servizio dei lotti $= 5,00 \text{ mt.}$
- aree pubbliche $= 18 \text{ mq/ab}$
- unità minima di intervento $Sm = 5.000 \text{ mq}$

La previsione, il mantenimento e l'uso delle aree libere e della urbanizzazione saranno regolati con apposita convenzione da stipulare con il Comune.

ART. 43
ZONE AGRICOLE: ZONA E

Sono zone agricole le parti del territorio comunale:

- destinate all'esercizio delle attività agricole;
- recuperabili all'esercizio delle attività agricole ed alla produzione agricola;
- destinate ad attività direttamente connesse alla produzione agricola.

In tutte le zone agricole il P.R.G. disciplina gli interventi ai fini dello sviluppo e del recupero del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associative.

Dalle zone agricole sono tassativamente esclusi tutti gli interventi estranei alla produzione agricola od estranei alle esigenze dei lavoratori della terra.

Gli interventi previsti e regolamentati dal P.R.G. sono i seguenti:

- costruzioni di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare: i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli, quando siano addetti alla conduzione del fondo sul quale si intende realizzare l'abitazione;
- costruzione di fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività produttive quali: depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari; rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale; serre fisse e mobili per colture aziendali; ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola;
- costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- costruzione di fabbricati ed impianti produttivi per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione locale dell'azienda agricola;
- costruzioni di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo, ecc.;
- costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti;
- costruzioni di serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o industriale.

La concessione per gli interventi descritti al precedente comma viene rilasciata dal Sindaco nelle forme di legge e può essere ottenuta quando gli interventi richiesti sono volti al servizio dei seguenti operatori, singoli o associati:

- coltivatori diretti, proprietari od affittuari;
- proprietari concedenti in presenza di regolari contratti agrari limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- proprietari conduttori in economia;
- affittuari conduttori e mezzadri;
- cooperative in conduzione;
- Enti Pubblici, Comuni e simili.

I soggetti summenzionati devono sempre e comunque dimostrare di essere imprenditori agricoli a titolo principale secondo le vigenti disposizioni di legge o di trarre almeno il 50% del reddito complessivo della famiglia dall'attività agricola.

Il Sindaco, qualora lo ritenesse opportuno, potrà avvalersi della consulenza di specialisti del settore per l'istruttoria delle richieste di cui al presente articolo.

In queste zone il P.R.G., per quanto attiene l'utilizzazione esclusivamente residenziale, si attua mediante intervento edilizio diretto (singola concessione), nel rispetto deiseguenti indici e parametri:

If (indice fondiario) = 0.03 mc/mq

H (altezza massima) = 7.00 ml

Dc (distanza confini) = 20.00 ml

Df (distanza fabbricati) = 10.00 ml

Ds (distanza stradale) = 20.00 ml per quelle principali
10.00 ml per quelle comunali
10.00 ml per quelle interpoderali e/o comunali non asfaltate

La realizzazione degli annessi rustici di servizio alle aziende agricole attive è consentita secondo quanto di seguito specificato:

a) per fienili, depositi prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici è consentita una edificazione di mq. 60 per ettaro di superficie agricola utilizzata. L'altezza massima del manufatto, misurata alla linea di gronda, dovrà essere inferiore a m. 6.00 ad esclusione dei sili verticali. La distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10.00 e ml. 20.00. La distanza dalle strade non dovrà essere inferiore a quanto stabilito dal vigente Codice della Strada.

b) La realizzazione di manufatti da destinare ad allevamenti zootecnici avverrà secondo quanto di seguito specificato:

- per allevamenti di bovini, ovini e caprini: mq. 60.00 per ogni ettaro di superficie aziendale;
- per allevamenti equini mq. 90.00 per ogni ettaro di superficie aziendale;
- per allevamenti avicoli e cunicoli mq. 50.00 per ogni ettaro di superficie aziendale;
- per allevamenti suinicoli mq. 80.00 per ogni ettaro di superficie aziendale.

Per i limiti di altezza, nonché per le distanze minime dai confini stradali e fra fabbricati, vale quanto già disposto dal punto a) precedente.

Le costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola e/o associata, devono sottostare alle seguenti disposizioni:

- superficie minima dell'azienda 2 ettari;
- superficie realizzabile 100 mq. per ettaro;

- distanza dai confini ml. 10.00;
- distanza da fabbricati rurali ml. 20.00;
- distanza dai nuclei residenziali esistenti e/o previsti dal P.R.G. ml. 500.

La realizzazione di serre fisse dovrà sottostare alle seguenti disposizioni:

- superficie minima dell'azienda un ettaro;
- superficie coperta realizzabile 0.50 mq/mq;
- distanza minima dai confini ml. 5.00;
- altezza massima ml. 3.50;

E' consentito l'ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni esistenti in zona agricola per un massimo del 30% della volumetria comunque presente alla data di adozione del P.R.G.; detto ampliamento dovrà avvenire nel pieno rispetto delle tipologie edilizie preesistenti sia per quanto attiene l'impianto architettonico, con particolare riguardo all'altezza massima che non potrà superare quella dell'edificio da ampliare, sia per quanto attiene le finiture esterne; è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti staticamente inidonei semprechè siano rispettate le prescrizioni precedenti ed il nuovo edificio non superi il 30% della volumetria preesistente; l'edificio ricostruito dovrà essere localizzato, per quanto possibile, nello stesso sito di quello demolito, in caso contrario si applicano i parametri già definiti per le nuove costruzioni, ad eccezione dell'Indice Fondiario.

ART. 44

ZONE AGRITURISTICHE

Essendo intendimento della Pubblica Amministrazione privilegiare lo sviluppo del Turismo Rurale in prossimità dei Centri Edificati, anche in ragione dell'eccessiva frantumazione della proprietà fondiaria, le attività agrituristiche saranno consentite solo e soltanto in aree comunque esterne ai perimetri urbani dove è ancora possibile individuare aziende o fondi agricoli di dimensioni superiori ai 2 ettari utilizzabili a scopi agricoli.

Tale attività agriturbistica è ammessa in applicazione alla legge di riferimento fondamentale n. 730 del 05.12.1985 e della legge regionale emanata in sua applicazione.

“Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del Codice Civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali”.

“Possono essere utilizzati per attività agriturbistica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Il restauro deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate”.

Le attività agrituristiche potranno essere attività nel rispetto delle citate leggi con particolare riferimento agli artt.7-8-9 della legge 730 del 1985.

Per incentivare le attività agrituristiche sarà consentito, una tantum, un aumento volumetrico dei fabbricati esistenti, all'uopo destinati, pari al 20% del volume totale vuoto per pieno e ciò solo e soltanto per l'adeguamento igienico-funzionale degli stessi, previa dimostrazione della indispensabilità di tale aumento ai fini della ricettività agriturbistica. L'altezza massima consentita per l'ampliamento non potrà superare quella dell'edificio preesistente. L'eventuale intervento edilizio avverrà previa singola Concessione, rilasciata dal Sindaco nelle forme di legge.

Le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrituristiche decadono automaticamente con il venir meno delle attività agricole alle quali fanno necessariamente riferimento.

ART. 45 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE "F"

Le zone classificate F ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, individuate negli elaborati grafici del P.R.G., sono le seguenti:

- a) zone per l'istruzione (F1);
- b) zone e fabbricati per attrezzature civili d'interesse comune ivi comprese le attrezzature religiose (F2);
- c) zone per impianti sportivi e ricreativi e a verde naturale e attrezzato (F3);
- d) zone per parcheggi pubblici (F4);

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico diretto, salvo le specificazioni di cui agli articoli successivi.

Oltre alle predette zone sono previste (al di fuori degli standard) :

- e) zone verdi di rispetto geologico (F5);
- f) zone di salvaguardia ambientale e di interesse naturale.

ART. 46 ZONE PER L'ISTRUZIONE (F1)

Le destinazioni d'uso specifiche per tali zone sono determinate in sede d'approvazione dei piani esecutivi preventivi o dei progetti esecutivi delle singole opere, alla luce dei seguenti indici:

a) aree per asili nido e scuole materne:

If = 1.00 mc/mq

Rc = max 4/10

Hmax = 4.50 mt

Vcond = min. il 20% della Sf

Parch. = min. il 10% della Sf

b) aree per le scuole dell'obbligo:

If = 2.00 mc/mq

Rc = max 5/10

Hmax = 7.50 mt

Vcond = min. il 20% della Sf

Parch. = min il 10% della Sf

c) aree per attrezzature scolastiche di grado superiore:

If = 2.00 mc/mq

Rc = max 5/10

Hmax = 10.00 mt

Vcond = min. il 10% della Sf

Parch. = min. 50mq/aula

ART. 47

ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE (F2)

Sono destinate alle attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali, di interesse religioso.

La realizzazione di tali servizi è di competenza, di norma, della Pubblica Amministrazione; ma è ammessa anche la realizzazione delle opere da parte di cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali; eventualmente garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune.

Le destinazioni specifiche per tali zone sono determinate in sede d'approvazione dei piani esecutivi preventivi o dei progetti esecutivi delle singole opere, applicando i seguenti indici:

If = 1.00 mc/mq

Rc = max 5/10

Hmax = 10.00 mt

Vcond = min. il 15% della Sf

Parch. = min. il 15% della Sf e comunque tale da assicurare una dotazione commisurata all'attività da insediare.

ART. 48

ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE E A VERDE NATURALE E ATTREZZATO (F3)

Comprendono:

- attrezzature sportive e ricreative pubbliche;
- verde naturale e attrezzato.

Le prime sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti.

Per tali impianti i parcheggi dovranno essere previsti nella misura di 1 mq/10 mq. di Sf; per gli impianti coperti l'indice U_f è pari a 0.25 mq/mq.

Non sono computate le eventuali coperture pneumatiche stagionali.

Le seconde sono destinate a verde naturale e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti e possono essere realizzate anche costruzioni in precario ad uso di bar.

Si applicano i seguenti indici:

If = 0.15 mc/mq

Hmax = 3.50 mt

Parch. = min. il 10% della Sf

La loro realizzazione spetta di norma alla pubblica amministrazione, ma potrà essere realizzata anche da privati previo convenzionamento o atto d'obbligo.

ART. 49 ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI (F4)

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, come pure a più piani sopra e sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi è di competenza, di norma dalla pubblica amministrazione, ma è ammessa anche la realizzazione delle opere da parte di cooperative, enti e/o privati che, realizzandoli a proprie spese con progetto conforme alle esigenze comunali, assumeranno la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, eventualmente garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei parcheggi stessi da parte del Comune.

ART. 50 ZONE VERDI DI RISPETTO GEOLOGICO (F5)

Sono le parti di territorio che la relazione geomorfologica allegata al P.R.G. (alla quale si rimanda) individua come zone di dissesto o soggette a dissesto idrogeologico per le quali è necessario intervenire con specifiche opere specialistiche.

In queste zone è consentita la normale pratica agricola, ma vengono consigliate le coltivazioni legnose e quelle a prato.

Movimenti di terra e sbancamenti sono vietati e possono essere consentiti se suffragati da una relazione geomorfologica di dettaglio che ne dimostri la perfetta compatibilità con le condizioni di equilibrio delle terre interessate.

Eventuali strade e manufatti previsti in queste aree dovranno essere particolarmente studiati dal punto di vista geotecnico al fine di non arrecare pregiudizio alle aree interessate.

Sono consentiti quegli interventi edilizi tendenti al recupero dei fabbricati così come definiti al titolo IV della legge n. 457/78.

ART. 51**ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI INTERESSE NATURALE:(F6)**

Nell'ambito della parte montana del territorio comunale di Fagnano Castello, è individuata una zona destinata a parco pubblico territoriale attrezzato. Tale zona è destinata all'uso del tempo libero in aree verdi modernamente attrezzate.

In essa è vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale (salvo che per i mezzi di soccorso), di elettrodotti, gasdotti, di linee telegrafiche e telefoniche, l'installazione di impianti pubblicitari, l'allestimento di campeggi – anche precari -, nonché qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale (asportazione o il danneggiamento di piante e fiori, qualunque piantumazione che sia in contesto con i caratteri ambientali).

Tali divieti e prescrizioni potranno essere superati con l'approvazione di un piano generale dei servizi per una utilizzazione consona alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

Fino all'approvazione del suddetto piano, per gli edifici compresi nella zona, sono consentiti unicamente interventi di cui all'art. 31 della legge n. 457/78.

L'utilizzazione agricola della zona è consentita.

Il piano dei servizi potrà prevedere quelle realizzazioni di opere in armonia con l'ambiente naturale circostante.

Obiettivo principale del piano dei servizi sarà quello di difendere e potenziare il verde, stabilizzare e correggere, se necessario, l'assetto idrogeologico, nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco.

ART. 52**GENERALITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE "G"**

Indipendentemente dalle destinazioni di zona, di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

G1) Vincolo paesaggistico di tutela ambientale e di inedificabilità temporanea ai sensi della legge "Galasso" del 8/Agosto/1985 n° 431 del Decreto Legislativo 29.10.1999 n.490 (già legge 29/Giugno/1938 n° 1497).

Esso riguarda:

- a) i territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
- b) i torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche della Provincia di Cosenza (estratto della Gazzetta del Regno d'Italia del 25/Luglio/1905) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna:

Nelle aree vincolate fino all'adozione, da parte della Regione dei Piani Paesistici ed Urbanistico-Territoriale, sono vietate le edificazioni; ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia con la esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Il vincolo non si applica alle zone “A” e “B” e, limitatamente alle parti comprese nei Piani Pluriennali di Attuazione – alle altre zone C/D/E, che erano tali alla data del 06.09.1985 per come prescritto dall’art. 16 del citato Decreto L.vo n. 490/99.

G2) Vincoli idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e successive modificazioni e integrazioni.

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata regolare richiesta di nulla osta all’Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell’art. 20 del R.D. 16.05.1926 n.1126.

G3) Vincolo geologico – zona 1.

In tali zone, indicate nello studio geomorfologico come zone 1, le aree non sono idonee all’edificabilità per pericolosità geologiche, geomorfologiche, idrologiche e sismiche.

G3bis) Vincolo geologico – zona 2.

In tali zone, indicate nello studio geomorfologico come zone 2, le aree non sono attualmente idonee all’edificabilità, ma possono essere rese idonee ad urbanizzazioni che non incidono in maniera rilevante sul terreno di fondazione e sul pendio, tramite interventi di risanamento radicali, areali e non puntuali che mirino al consolidamento dell’intero versante quale sistemazioni idrauliche forestali (briglie, canalizzazioni, piantumazioni, ecc.), consolidamento del pendio (gradonature, muri di sostegno, dreni, ecc.), adozione di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

G4) Zone di rispetto dalle strade.

In tali zone, incluse quelle non indicate negli elaborati grafici, non è consentita l’edificazione e devono essere rispettate le distanze previste dalla Variante. In tali zone, che possono essere conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici edilizi, le destinazioni d’uso consentite sono: verde e parcheggi privati o di uso pubblico. Nelle fasce di rispetto è consentita la costruzione di recinzioni alte fino a m 1,50 e distanti dal confine delle strade pubbliche per come indicato nelle rispettive zone.

Nel caso di strade esistenti, in centri abitati, è prescritto l’arretramento di mt 1,50, fatti salvi i casi particolari, per i quali è dimostrata la necessità dell’allineamento delle nuove recinzioni a quelle esistenti.

Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone sono consentiti solo interventi manutentori e di restauro senza aumento dei volumi e delle superfici coperte e delle altezze.

G5) Vincolo cimiteriale

Tali zone sono adibite a cimitero e servizi connessi con la sepoltura; sono considerati servizi cimiteriali anche gli uffici cimiteriali, gli eventuali alloggi dei guardiani e gli altri servizi specifici.

Ai sensi del R.D. 27.07.1934 n. 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie) e del D.P.R. 21.10.1975 n. 803 e successive modificazioni e integrazioni, non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di m. 200 dal perimetro cimiteriale, salvo deroga attuata con la procedura prevista dalle leggi in vigore che l’Amministrazione Comunale ha in corso di attuazione.

E' ammessa la posa in loco di manufatti di carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita dei fiori, previa stipula di una convenzione con la quale il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento senza poter richiedere indennizzo alcuno.

G6) Zona di rispetto depuratori.

Le aree circostanti gli impianti di depurazione, per un raggio di m. 100, costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

CAPO V
NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 53
COSTRUZIONI PREESISTENTI

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva; sono autorizzati solo i lavori di manutenzione; in caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

ART. 54
DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituiti da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa precisazione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle concessioni rilasciate anteriormente, le quali peraltro non potranno più essere rinnovate alla scadenza.

ART. 55
POTERI DI DEROGA

Sono consentite concessioni in deroga al P.R.G. quando trattasi di edifici pubblici o di interesse pubblico (in base alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210, del 28 ottobre 1967, sono da considerare di interesse pubblico gli edifici che, "indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati -, siano destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: conventi, poliambulatori, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.").In tal caso la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del progetto, previo preventivo parere favorevole della commissione edilizia, costituisce adozione di variante al P.R.G., non necessita di autorizzazione preventiva regionale e viene approvata con le modalità degli articoli 1 e seguenti della legge 18/04/1962 N°167 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 56
MISURE DI SALVAGUARDIA

A datare dall'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e sino a quando il P.R.G. non sia stato regolarmente approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.R.G. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi 1902/1952 e 517/1966.

ART. 57
INDICAZIONI GEOMORFOLOGICHE

Negli elaborati grafici di azzonamento del P.R.G. sia in scala 1:5000 che in scala 1:2000 sono individuate, con apposite campiture, aree non idonee all'edificabilità (G3) ed aree attualmente non idonee all'edificabilità (G3bis), ma che possono essere rese idonee ad eventuali urbanizzazioni tramite opportuni interventi di risanamento. Per tali aree si fa esplicito riferimento a quanto riportato negli elaborati dello studio geologico e geotecnico della variante al P.R.G.

ART. 58
ATTIVITA' ESTRATTIVE

Le attività estrattive saranno praticate nelle aree ove esistono e sono coltivabili i giacimenti minerari, previa verifica della compatibilità con le attività esistenti e previa compilazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata che preveda, tra l'altro, la sistemazione del sito a lavoro ultimato.

INDICE

CAPO I° - PARTE GENERALE

Art. 1 – Scopo delle Norme – applicazione del P.R.G.	pag. 1
Art. 2 – Elementi costitutivi del P.R.G. di massima	pag. 1
Art. 3 – Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag. 2
Art. 4 – Indici e terminologia urbanistica	pag. 2
Art. 5 – Distanze ed altezze	pag. 5
Art. 6 – Parcheggi	pag. 7
Art. 7 – Applicazione indici	pag. 7
Art. 8 – Interventi edilizi	pag. 8
Art. 9 – Destinazioni d’uso	pag. 10

CAPO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10 – Strumenti di attuazione del P.R.G.	pag. 11
Art. 11 – Programmi pluriennali di attuazione (PP o PIP)	pag. 11
Art. 12 – Piani particolareggiati	pag. 12
Art. 13 – Piani per l’edilizia economica e popolare	pag. 13
Art. 14 – Piani di recupero (PR)	pag. 13
Art. 15 – Piani convenzionati di lottizzazione (PL)	pag. 14
Art. 16 – Piani di utilizzazione urbanistica	pag. 15
Art. 17 – Interventi edilizi diretti mediante concessione (C)	pag. 17
Art. 18 – Mappa del P.R.G.	pag. 18

CAPO III° - NORME D’INTERVENTO

Art. 19 – Tutela generale dell’ambiente	pag. 20
Art. 20 – Tutela dell’ambiente dei corsi d’acqua	pag. 20
Art. 21 – Tutela dell’ambiente boschivo-forestale	pag. 20
Art. 22 – Tutela dell’ambiente urbano	pag. 21
Art. 23 – Norme antinquinamento	pag. 21
Art. 24 – Disciplina degli impianti vegetali nelle zone non agricole	pag. 22
Art. 25 – Discariche ed interramenti	pag. 22
Art. 26 – Sottosuolo, cave e pozzi	pag. 23
Art. 27 – Ritrovamenti archeologici	pag. 24

CAPO IV° - NORME PER ZONE

Art. 28 – Concetto di Zona	pag. 25
Art. 29 – Divisione in zone del territorio comunale	pag. 25
Art. 30 – Destinazioni d’uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali	pag. 26

Art. 31 – Zone “A”	pag. 26
Art. 32 – Classificazione e norme generali per le zone “B”	pag. 27
Art. 33 – Zone di completamento B1 dense	pag. 29
Art. 34 – Zone di completamento a carattere semidenso e rade (B2 – B3)	pag. 30
Art. 35 – Zone residenziali di completamento con caratteristiche di nuclei rurali (B4)	pag. 30
Art. 36 – Zone di espansione edilizia “C” – Norme generali	pag. 31
Art. 37 – Zone di espansione residenziale medie (C1)	pag. 32
Art. 38 – Zona di espansione residenziale estensiva (C2)	pag. 34
Art. 39 – Zone per attività produttive (D)	pag. 34
Art. 40 – Zona per attrezzature artigianali-produttive (D1)	pag. 34
Art. 41 – Zone per attrezzature artigianali-produttive (D2)	pag. 35
Art. 42 – Zona per attrezzature per il turismo, sport e tempo libero (D2)	pag. 36
Art. 43 – Zone agricole: zona E	pag. 37
Art. 44 – Zone agrituristiche	pag. 39
Art. 45 – Classificazione delle zone F	pag. 40
Art. 46 – Zone per l’istruzione (F1)	pag. 40
Art. 47 – Zone per attrezzature civili di interesse comune (F2)	pag. 41
Art. 48 – Zone per attrezzature sportive e ricreative e a verde naturale attrezzato (F3)	pag. 41
Art. 49 – Zone per parcheggi pubblici (F4)	pag. 42
Art. 50 – Zone verdi di rispetto geologico (F5)	pag. 42
Art. 51 – Zone di salvaguardia ambientale e di interesse naturale (F6)	pag. 43
Art. 52 – Generalità e classificazione delle zone “G”	pag. 43

CAPO V° - NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 53 – Costruzioni preesistenti	pag. 46
Art. 54 – Decadenza di norme in contrasto	pag. 46
Art. 55 – Poteri di deroga	pag. 46
Art. 56 – Misure di salvaguardia	pag. 46
Art. 57 – Indicazioni geomorfologiche	pag. 47
Art. 58 – Attività estrattive	pag. 47