

## **Art. 1**

### *(Oggetto e natura del Piano)*

Il Piano Regolatore Generale ha per oggetto il sistema costituito dal territorio di Rocca di Neto e dalla comunità che lo usa.

Esso è lo "statuto" che la comunità si è data per l'uso delle risorse del sistema sulla base della sua evoluzione passata e della tendenza che si è riconosciuto opportuno privilegiare o stimolare.

Il Piano cioè costituisce il segmento operativo dell'intera procedura di adattamento del territorio alle esigenze della comunità: dalla fase propedeutica (modalità di svolgimento dell'incarico, cartografia che rappresenta globalmente il sistema attraverso la morfologia del territorio e la struttura della proprietà, ecc.) fino alle azioni di trasformazione che esso consente, il Piano punta all'autoregolazione del sistema comunità-territorio attraverso il *metodo di produzione* con la partecipazione degli utenti che mira a favorire il recupero dell'identità culturale della comunità; il disegno che fornisce l'indicazione degli interessi da privilegiare; le regole che stimolano gli utenti ad essere autori diretti e consapevoli del proprio habitat.

## **Art. 2**

### *(Finalità e regole generali)*

Le destinazioni di uso e le prescrizioni particolari previste dal Piano sono finalizzate a permettere la migliore utilizzazione possibile delle risorse del territorio in rapporto alle esigenze della comunità e dei singoli.

Tali esigenze sono quelle che nel corso della consultazione pubblica che ha consentito la produzione partecipata del Piano sono state riconosciute legittime e compatibili con il sistema. Per assicurarne la soddisfazione il Piano risponde alle seguenti regole generali:

- garantire l'utilizzazione piena dei fondi esistenti per realizzare almeno una abitazione per il proprietario ed una per un figlio a prescindere dalla superficie minima
- permettere di adeguare liberamente le abitazioni esistenti alle esigenze abitative della famiglia, a condizione che non si determini un aumento di carico sulle attrezzature e sulle superfici di urbanizzazione
- stimolare le capacità imprenditoriali locali consentendo che le attrezzature di interesse pubblico previste dal Piano possano essere realizzate anche dai proprietari degli immobili interessati
- agevolare le attività che hanno finora determinato lo sviluppo del Comune e stimolarne di nuove
- favorire la tutela attiva delle risorse di pregio agganciandone l'uso appropriato ad un vantaggio per i proprietari interessati
- evitare che l'uso intensivo delle risorse territoriali determini squilibrio di carico sulle attrezzature e, soprattutto, congestione di traffico veicolare e carenza di aree di parcheggio
- impedire che le agevolazioni mirate a favorire l'utilizzazione piena delle piccole proprietà permettano un uso speculativo delle proprietà più grandi

- evitare che le agevolazioni concesse ad un proprietario singolo ledano i diritti consolidati dei vicini o che li riducano o che determinino condizioni abitative il cui confort sia inferiore a quello esistente nelle zone di completamento.

Il dimensionamento del Piano, la dotazione di standards urbanistici, la previsione di attrezzature, della viabilità, delle zone a destinazione speciale nonché le modalità di attuazione esplicitano tali regole e derivano dall'analisi quantitativa e qualitativa delle condizioni e delle tendenze del sistema comunità-territorio esistenti all'epoca della formazione del Piano.

Pertanto indici, prescrizioni particolari e tutte le disposizioni che regolano la utilizzazione urbanistica del territorio vanno riferiti alla "data di formazione del Piano".

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme tale data viene fissata convenzionalmente al 30.04.1996.

## **Capo II**

### **Definizioni E Regole Applicative**

#### **Art. 3**

*(Definizione dei termini utilizzati)*

Per facilitare la lettura delle presenti Norme di Attuazione e per garantirne l'applicazione omogenea e costante vengono riportate in appendice le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici (App. B) nonché degli interventi edilizi (App. C) citati nel Piano.

Tali definizioni sono coerenti con le regole generali e le finalità del Piano. Esse sono quindi funzionali alla sua attuazione e, pertanto, vanno considerate sempre e comunque prevalenti rispetto ad eventuali diverse definizioni riportate in manuali, sentenze, ecc.

#### **Art. 4**

*(Criteri di applicazione)*

L'entità degli interventi realizzabili deriva dalla combinata applicazione degli indici che in ciascuna zona definiscono la massima intensità d'uso consentita: il carico urbanistico, l'indice di fabbricabilità e quello di utilizzazione.

Il *carico urbanistico* (CU) si applica sia in caso di IED che di IUP. Le Unità Immobiliari realizzabili si calcolano applicando il parametro CU alla Sf o alla St e arrotondando il prodotto al numero intero immediatamente superiore.

Per le particelle catastali aventi una capacità urbanistica (CPU) che non superi i valori fissati per i piccoli interventi (PI) l'entità dell'intervento viene determinata applicando solo il parametro che definisce il carico urbanistico di zona (CU) con un minimo sempre raggiungibile di 2 UI.

Gli *indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale* (It e Ut) si applicano nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli artt. 5 e 6 delle presenti norme.

Gli *indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria* (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili sulla superficie fondiaria (Sf). Si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione dell'intervento

urbanistico preventivo sia nel caso di edificazione in zone o casi che non lo richiedano (IED).

Nei casi di edificazioni successive ad intervento urbanistico preventivo dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi; va poi verificato che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti non sia superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona interessata dall'IUP.

La *superficie fondiaria* (Sf), corrisponde alla superficie catastale risultante dai titoli di proprietà al netto delle eventuali parti di proprietà comune.

Nel caso che il lotto sia in tutto o in parte interessato da previsioni di uso pubblico la superficie Sf corrisponde:

- a) alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi ad uso pubblico e che sia classificata P2, P3, P4, P5, F3, G1;
- b) all'intera superficie del lotto, al lordo della parte destinata ad uso pubblico, qualora venga ceduta gratuitamente al Comune un'area equivalente a quella prevista dal Piano;
- c) ad una superficie virtuale (SV) calcolata sommando alla superficie lorda del lotto quella di uso pubblico ricadente nel lotto - quest'ultima computata con le modalità previste dalla norma specifica di zona - qualora questa venga ceduta gratuitamente al Comune nella forma, dimensione e posizione previste dal Piano;
- d) alla SV calcolata sommando alla superficie lorda del lotto quella di uso pubblico che vi ricade, computata per 1.5 volte la sua estensione, qualora questa venga utilizzata in regime di commistione funzionale ed asservita ad uso pubblico gratuitamente, nella forma, dimensione e posizione previste dal Piano.

Qualora la dimensione del lotto sia tale che non c'è differenza tra il CU calcolato sulla Sf effettiva e sulla SV è comunque consentito un ulteriore incremento di: 1 UI nel caso b); 2 UI nei casi c) e d).

Nelle zone e nei casi in cui è consentita la *commistione funzionale* entità e destinazione d'uso dell'intervento realizzabile risultano dall'applicazione degli indici specifici alle superfici a varia destinazione, eventualmente calcolate secondo le prescrizioni di zona. La superficie territoriale, alla quale si applicano gli indici territoriali, risulta dalla St effettiva maggiorata delle superfici virtuali massime consentite per ciascuna delle ulteriori destinazioni d'uso delle quali è prevista la commistione funzionale.

Le *distanze* da mantenere dal *confine* e dagli *edifici* sono finalizzate a garantire un livello di comfort abitativo compatibile con le caratteristiche del tessuto edilizio esistente o realizzabile nella zona e con le esigenze riconosciute legittime e consolidate nella cultura locale.

Esse pertanto sono fissate dalle norme di zona in rapporto al tipo di intervento a farsi (nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione), all'altezza e alle caratteristiche degli edifici esistenti e da realizzare (pareti finestrate/non finestrate, di lunghezza maggiore/minore di 9.00 m) e alle modalità di attuazione (IED, IED integrato da VdC, IUP).

In particolare la *visuale libera* (VL) serve a garantire sufficienti condizioni di

illuminazione:

- a tutte le pareti finestrate esistenti
- a quelle esistenti non finestrate ma che siano finestrabili in base alle presenti norme
- a quelle da realizzare che siano finestrate o che si possano poi finestrare.
- alle pareti che si possono eventualmente realizzare finestrate.

Il parametro VL va quindi verificato con riferimento all'altezza delle pareti degli edifici esistenti, o da realizzare, nonché di quelli realizzabili nei fondi vicini alla distanza minima consentita dalle norme di zona per pareti finestrate.

I parametri De e Dc , invece, definiscono i valori minimi assoluti da mantenere rispetto agli edifici e al confine in dipendenza dello strumento di attuazione e delle caratteristiche delle pareti esistenti e/o a farsi.

Tali valori minimi risultano dal quadro sinottico riportato in appendice e che riepiloga i possibili casi che possono verificarsi nelle zone residenziali.

Se la VL di zona lo consente potranno anche realizzarsi pareti non finestrate a distanza inferiore ai parametri De e Dc di zona, purché vi sia reciproco asservimento tra i proprietari confinanti, regolarmente trascritto nei registri immobiliari ed annotato sulle mappe catastali di cui agli artt. 41 e 91.

Le PNF potranno altresì realizzarsi senza asservimento reciproco; tuttavia in tal caso il vicino avrà diritto a richiedere la comunione forzosa della parete sulla base del principio di prevenzione di cui agli artt. 873 e 875 del Codice Civile ed in applicazione delle regole generali di cui all'art. 2.

Viceversa la VL non può essere in alcun modo derogata, anche se i manufatti rispettano i parametri De e Dc.

## **Art. 5**

### *(Modalità di attuazione del Piano)*

Il P.R.G. si attua attraverso due categorie di interventi: l'intervento urbanistico preventivo (IUP) e l'intervento edilizio diretto (IED).

Costituiscono interventi urbanistici preventivi:

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP);
- i piani di recupero di cui alla legge n. 457/78 e assimilati (PR);
- i piani di edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni (PEEP);
- i piani per insediamenti produttivi (PIP);
- le lottizzazioni convenzionate, sia d'iniziativa privata (LC) che d'iniziativa pubblica (LCU);

Costituiscono interventi edilizi diretti:

- la concessione edilizia (CONC);
- l'autorizzazione (AUT).

La norma di zona e le prescrizioni particolari definiscono di volta in volta le modalità di attuazione ammesse, in rapporto alla entità e alla qualità dell'intervento.

L'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica è sempre possibile; quello d'iniziativa privata è possibile nelle zone e nei casi previsti dalle presenti norme.

Nei casi previsti dalle norme l'intervento edilizio diretto può essere integrato da una verifica di compatibilità (VdC) di iniziativa privata estesa all'ambito di volta in

volta prescritto.

#### **Art. 6**

##### *(Intervento urbanistico preventivo, IUP)*

Quando l'intervento interessa aree ricadenti in tutto o in parte in ambiti che il P.R.G. subordina ad un Piano esecutivo obbligatorio, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico esecutivo (IUP), consistente in piani di lottizzazione (LC, LCU) o in piani particolareggiati (PEEP, PIP, PR, PP).

L'IUP può comunque essere allargato per comprendere completamente unità immobiliari solo parzialmente incluse nell'ambito minimo obbligatorio.

L'IUP di iniziativa privata deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Salvo diversa prescrizione di zona e purché non risulti aumentata la consistenza complessiva prevista dal Piano nè venga modificata la ripartizione percentuale delle destinazioni d'uso con l'IUP si può modificare il disegno del P.R.G. all'interno dell'ambito investito dal Piano esecutivo. Nella fascia perimetrale interna della profondità di m. 15 il disegno di P.R.G. non è modificabile.

L'IUP è comunque obbligatorio per interventi relativi a lotti aventi capacità urbanistica (CPU) superiore a quella massima fissata in ciascuna zona per gli interventi diretti (IED, IED+VdC).

#### **Art. 7**

##### *(Intervento edilizio diretto, IED)*

Nelle zone e nei casi in cui non è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto (IED), l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione, con le modalità e con gli oneri previsti dalle leggi vigenti.

Salvo specifiche prescrizioni di zona l'IED è sempre consentito per i lotti direttamente accessibili da aree pubbliche, da aree destinate dal Piano alla viabilità di progetto (G1) e già definite nella tavola del "Progetto d'uso delle risorse" oppure interessati in tutto o in parte da previsioni di uso pubblico.

In ogni caso il rilascio della concessione è subordinato alla cessione delle aree di uso pubblico eventualmente ricadenti nel lotto, nella misura e con le modalità di cui all'art. 4 e alla normativa specifica di zona.

Gli interventi sugli edifici per i quali il Piano preveda la demolizione e/o un nuovo allineamento, sono subordinati al rispetto delle specifiche previsioni di Piano.

#### **Art. 8**

##### *(Verifica di Compatibilità, VdC)*

Nelle zone e nei casi nei quali è consentito, l'IED può essere ulteriormente subordinato ad una preventiva Verifica di Compatibilità (VdC) dell'intervento a farsi.

Tale VdC consiste in una relazione corredata da grafici e foto che analizzi il contesto fisico, giuridico e sociale nel quale si colloca l'intervento progettato e che dimostri che l'intervento non è in contrasto con tale contesto.

In ogni caso la VdC deve includere:

A) Grafici costituiti da:

1. Stralcio planimetrico riprodotto dalla carta aerofotogrammetrica 1:2000 ed esteso m. 100 intorno all'ambito
2. Planimetria 1:500 estesa m. 20 intorno all'ambito e nella quale sia indicato, per ciascun manufatto:
  - natura e destinazione d'uso
  - quote di terreno e di copertura nonché distanza dai confini e dai fabbricati in corrispondenza di tutti gli spigoli verticali
  - pareti finestrate o non
  - servitù attive e passive
3. Prospetti o foto che mostrino la facciata di tutti gli edifici circostanti, che siano visibili dal lotto e distino meno di 5.00 m. dai confini del lotto stesso.
4. Sezioni che verifichino le visuali libere esistenti e/o potenziali

B) Modello questionario che, con riferimento all'ambito investito dalla VdC e ai grafici sub A), fornisca una risposta alle seguenti domande:

1. Quali sono i caratteri della vegetazione o delle coltivazioni prevalenti?
2. Qual'è la clinometria, l'esposizione, la morfologia del sito?
3. Qual'è la tipologia edilizia degli edifici dell'ambito costruiti prima del 1940?

In particolare, con riferimento a tali edifici:

- 3.1 Come sono articolati gli spazi destinati alle varie funzioni? Quali erano queste funzioni? Quali accorgimenti venivano usati per adattare alla vita dell'epoca gli spazi, i materiali allora disponibili?
- 3.2 Quali erano le regole di vicinato che influenzavano la tipologia?
- 3.3 Quali sono sentite valide ancora oggi? Come si sono trasformate? Ce ne sono di nuove?
4. Quali sono i metodi costruttivi, i materiali, le finiture ricorrenti di tali edifici?

In particolare:

- 4.1 Qual'è la forma, quali le dimensioni ricorrenti di scale interne, portoni, porte, finestre, loggiati, balconi, scale esterne;?
  - 4.2 Con quali materiali sono realizzati?
  - 4.3 Come sono realizzate le finiture esterne? Di che colore sono?
  - 4.4 Che forma, quali dimensioni medie hanno le aperture esterne?
  - 4.5 Qual'è la forma delle coperture? Con quali materiali sono realizzate?
  - 4.6 Quali sono gli elementi decorativi ricorrenti?
  - 4.7 Quali sono gli elementi tipici della tradizione edilizia locale che si ritrovano in tali edifici?
  5. Quali sono e come sono regolati i rapporti di vicinato?
- In particolare:
- 5.1 Quali sono le servitù reali, attive e passive, relative all'immobile oggetto dell'intervento?
  - 5.2 Quali sono i diritti reali gravanti sulle parti comuni?
  - 5.3 Quali sono gli usi consolidati relativi alle parti comuni?
6. L'intervento a farsi come tiene conto dei valori preesistenti? Come si inserisce nel contesto? Che cosa recupera dei rapporti che prima esistevano tra bisogni di vita e manufatti o adattamenti del territorio che soddisfacevano tali bisogni?

In particolare:

- 6.1 In che cosa la clinometria, l'esposizione e la morfologia del sito hanno condizionato il progetto di intervento?
- 6.2 Come l'intervento a farsi si armonizza con le preesistenze rilevate al punto 4.?
- 6.3 Come vengono salvaguardati gli elementi decorativi e/o tipici?
- 6.4 Quali sono le esigenze di ieri ancora oggi valide? Come vengono soddisfatte dall'intervento o dal manufatto?
- 6.5 Quali sono le nuove esigenze? Come vengono soddisfatte?
7. Che cosa provoca l'intervento a farsi nell'ambito relativo?  
In particolare:
  - 7.1 Come sono rispettati i diritti reali di cui ai punti 5.1 e 5.2?
  - 7.2 Come si è tenuto conto degli usi relativi alle parti comuni?
  - 7.3 Come sono state tutelate le visuali libere godute da finestre e balconi delle abitazioni esistenti? Di quanto risultano eventualmente ridotte?

La VdC va redatta dal tecnico progettista dell'intervento che ne attesta la veridicità.

In ogni caso la VdC va riscontrata in ogni risposta dalla Commissione Edilizia che, verificatane l'esattezza e riconosciute fondate le conclusioni, la fa propria.

Quando è richiesta, la VdC è da considerare documento essenziale e condizione propedeutica al rilascio della concessione edilizia; pertanto tutte le concessioni ottenute in base a VdC non veritiera o in assenza di tale studio sono da considerare come nulle ai fini della vigente legislazione sull'abusivismo edilizio. Le opere eventualmente realizzate, di qualsiasi entità o natura, sono perciò da considerare *totalmente difformi* dalle norme che disciplinano il regime urbanistico dell'immobile su cui insistono e realizzate *senza concessione edilizia*.

La VdC può essere comunque richiesta dalla Commissione Edilizia ogni qualvolta la situazione dei luoghi, la qualità dell'intervento o le consuetudini locali lo rendano opportuno.

## **Art. 9** (*Destinazione d'uso*)

La destinazione d'uso delle aree e dei manufatti deve essere sempre indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia in quelli di intervento urbanistico preventivo.

La destinazione d'uso deve essere indicata con esclusivo riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, alle specificazioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, nonché in base alle prescrizioni e definizioni delle presenti Norme di Attuazione.

I cambiamenti di destinazione d'uso che determinano aumento del carico urbanistico, variazioni della dotazione di standards, delle procedure e degli indici previsti dal Piano oppure che risultino incompatibili con la destinazione d'uso ammesse nella zona o con le prescrizioni particolari sono subordinati alla autorizzazione della relativa variante da parte del Comune.

## **Art. 10** (*Accorpamento e asservimento*)

Indipendentemente dalle modalità di attuazione la superficie da assumere a base dell'intervento può essere costituita anche da aree non contigue ma intestate allo stesso proprietario (accorpamento) o da aree intestate a più proprietari (asservimento). In tale ultimo caso la concessione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione, o alla richiesta congiunta di tutti gli intestatari.

Nelle zone residenziali e in quelle Ec, accorpamento e asservimento sono consentiti a condizione che, salvo differenti disposizioni contenute nelle presenti norme, i fondi interessati siano disciplinati dalla stessa normativa e distino tra loro non più di m. 150.

In zona agricola i fondi asserviti concorrono alla utilizzabilità globale nella misura, nella qualità e con le modalità riconosciute ai singoli fondi e/o proprietari.

I fondi ricadenti in zone agricole non possono essere asserviti o accorpati a fondi a destinazione residenziale, anche quando questi siano parzialmente classificati agricoli.

In ogni caso l'accorpamento e/o asservimento di più superfici sono consentiti a condizione che per tutte le aree accorpate e/o asservite vengano trascritti presso la competente conservatoria immobiliare i relativi atti e che le particelle interessate siano evidenziate in apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Se l'accorpamento e/o l'asservimento concernono aree ricadenti in Comuni diversi la procedura di asservimento e pubblicazione va eseguita per ognuno dei Comuni interessati.

## **Art. 11** *(Frazionamenti)*

Gli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 sono stati previsti nel Piano sulla base del numero di unità immobiliari e delle diverse destinazioni d'uso esistenti alla data di formazione del Piano.

Pertanto qualunque frazionamento che determini aumento delle unità immobiliari e/o modifiche della destinazione d'uso - anche se volumi o superfici restino immoificati - sono subordinati alla ulteriore verifica della dotazione degli standards prescritti per la zona e, quindi, alla concessione per la relativa variante da parte del Comune.

In mancanza le opere si intenderanno eseguite in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 47/85.

La commistione funzionale comprendente differenti destinazioni d'uso o superfici e/o volumi di uso pubblico va trascritta nelle forme di legge a favore del Comune.

I frazionamenti conseguenti a successioni in linea diretta o a divisioni tra parenti di primo grado sono subordinati alla concessione ma non sono considerati NC ai fini della verifica del carico urbanistico

## **Art. 12** *(Ubicazione degli interventi)*

Qualora un fondo sia interessato da due o più norme di zona oppure da una prescrizione particolare, l'entità e la qualità globale dell'intervento sono dati dalla sommatoria di quelle risultanti dall'applicazione degli indici specifici di zona a ciascuna delle porzioni a differente disciplina; l'intervento così definito, poi, può essere ubicato

ovunque nel fondo a condizione che siano rispettate destinazioni d'uso, De, Dc e VL, nonché le prescrizioni particolari della zona nella quale si colloca.

### **Art. 13**

*(Costruzione sul confine e in aderenza)*

La costruzione sul confine non edificato è consentita a condizione che la richiesta di concessione sia integrata da una VdC che, qualora non sia prescritta o prevista dalla normativa di zona, può essere limitata alle risposte ai soli punti B.5 e B.7 dell'art. 8.

La costruzione in aderenza ad altro edificio già esistente sul confine è sempre consentita.

### **Art. 14**

*(Allineamenti agli edifici esistenti)*

Gli edifici da realizzare su lotti compresi tra altri già edificati possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti più vicini al lotto da ciascun lato, anche se tale congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale, a condizione che i fabbricati su cui ci si allinea siano distanti non più di m 20 dai confini del lotto e non più di m 60 fra loro.

Tale norma è applicabile nelle zone A1, A2, B1, B2, C1 ed Ec.

### **Art. 15**

*(Interventi sugli edifici da demolire)*

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

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- conservazione tipologica

Gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica, conservazione morfologica, sostituzione edilizia, sopraelevazione ed ampliamento di tali edifici sono consentiti a seguito di IED integrata da VdC o di IUP di iniziativa privata a condizione che i nuovi manufatti rispettino gli allineamenti dettati dal Piano. In tal caso, l'intervento può farsi in deroga all'indice Q prescritto per la zona e con l'incremento del 20% degli altri indici, aggiuntivo rispetto ad altri incrementi eventualmente consentiti.

In caso che gli edifici in questione siano oggetto di IUP di iniziativa pubblica l'indice Q è derogabile e gli altri possono essere aumentati fino al 100% di quelli prescritti per la zona.

### **Art. 16**

*(Ampliamenti e sopraelevazioni)*

Al fine di meglio utilizzare il patrimonio abitativo e le opere di urbanizzazione

esistenti, sono consentiti ampliamenti "una tantum" delle unità immobiliari esistenti alla data di formazione del Piano.

Tali ampliamenti sono finalizzati al conseguimento di un soddisfacente standard abitativo, indipendentemente dalla consistenza d'origine; essi pertanto sono sempre consentiti a condizione che:

- non si determini un aumento del carico urbanistico preesistente
- sia rispettata la VL di zona.
- sia prodotta una VdC estesa m 50 intorno all'immobile

Qualora l'alloggio sia occupato in regime di affitto il rilascio della concessione è subordinato alla stipula e registrazione di un contratto di affitto intestato allo stesso conduttore, relativo sia all'unità abitativa di origine che alle parti a farsi ed avente durata non inferiore ad anni 4, salvo esplicita rinuncia dell'inquilino.

La sopraelevazione di un intero Piano è comunque consentita a condizione che :

- non derivino più di 2 nuove UI
- sia rispettato l'indice VL di zona
- l'edificio o la parte da sopraelevare abbia una SU 200 mq
- siano adottati accorgimenti costruttivi (quale, ad esempio, concatenazione strutturale agli edifici vicini) atti a garantire il rispetto dei punti C.2, C.3, C.4 delle norme tecniche per le costruzioni approvate con D.M. 3.3.75
- il sottotetto non presenti finestre di aereazione "ad occhio" o simili
- siano mantenuti nella stessa forma e alla stessa quota i cornicioni in muratura esistenti
- venga allegato alla domanda una VdC estesa m 50 intorno all'edificio oggetto dell'intervento.
- vengano cedute le superfici di parcheggio previste dalla norma di zona, sulla base della tab. A ed in rapporto alle nuove UI eventualmente realizzate.

Gli edifici aventi sottotetti aerati da finestre tipiche (ad esempio, "ad occhio") non possono essere sopraelevati; in tali casi tuttavia è ammesso l'ampliamento della superficie ottenuto trasformando il sottotetto ad abitabile mediante variazione di quota del solaio di calpestio del sottotetto. Tale ampliamento è ammesso a condizione che :

- le finestre tipiche preesistenti non vengano eliminate nè alterate e che non ne venga variato il disegno
- la quota e la sagoma del cornicione non siano alterate
- le eventuali nuove finestre necessarie a rendere abitabile il sottotetto non vengano realizzate nei fronti esterni o interni dell'edificio
- venga prodotta una VdC estesa m 30 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Ampliamenti della SU ottenuti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia, ad esempio mediante variazione delle quote d'imposta dei solai intermedi, sono consentiti a condizione che :

- non vengano demolite o alterate le volte eventualmente esistenti fino al secondo impalcato fuori terra
- non venga variato il disegno e la quota altimetrica dei vani esistenti prospettanti su, o visibili da, spazi pubblici
- venga prodotta una VdC estesa m 30 intorno all'immobile oggetto

dell'intervento

Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono applicabili a scelta dell'avente diritto ma non cumulabili tra loro nè con altri eventualmente consentiti dalle presenti norme; gli indici Dc, De e VL della zona vanno rispettati.

In tutti i casi previsti la certificazione storica catastale attestante la consistenza dell'immobile alla data di formazione del Piano e la attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che l'immobile non ha mai beneficiato degli ampliamenti di cui al presente articolo costituiscono documenti essenziali ed obbligatori a corredo della domanda di concessione.

#### **Art. 17**

*(Lotti minimi nelle zone residenziali)*

Al fine di meglio sfruttare le parti del territorio già attrezzate gli immobili esistenti alla data di formazione del Piano e ricadenti nelle zone A1, A2, B1, B2, C1 ed Ec sono comunque utilizzabili anche se di superficie inferiore a quella minima prescritta per la zona in cui ricadono.

In tali casi la richiesta di concessione va integrata da VdC estesa m 100 intorno al perimetro dell'immobile e da certificazione storica catastale che ne attesti la consistenza alla data di formazione del Piano.

La capacità urbanistica (V, SU, CU) conferita dal Piano ad un'area resta determinata dalla sua consistenza alla data di formazione del Piano e non può modificarsi indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Sono ammesse richieste successive relative ad area già interessata da concessione o autorizzazione solo nel caso che la concessione o autorizzazione originarie non avessero esaurito completamente le potenzialità conferite all'area dal Piano.

Tale ultima circostanza deve essere annotata sui registri pubblici catastali all'uopo predisposti dal Comune e certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della richiesta successiva, secondo le modalità di cui all'art. 90.

#### **Art. 18**

*(Superfici e Oneri di urbanizzazione)*

Le superfici di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune sono quelle specificate nelle norme di zona e riportate nei grafici di Piano.

Indipendentemente dalle modalità di attuazione ogni qualvolta l'intervento determini un aumento del carico urbanistico, vanno cedute tutte le superfici di uso pubblico (P, standards) ricadenti nelle particelle esistenti alla data di formazione del Piano, nonché le superfici per parcheggi di urbanizzazione primaria prescritti dalle norme di zona sulla base della tab. A.

Se nell'ambito oggetto dell'intervento non ricadono superfici di urbanizzazione di uso pubblico vanno cedute le sole superfici per parcheggi di urbanizzazione primaria.

Tali ultime superfici sono detraibili da quelle previste dal Piano sul lotto o ambito di intervento o le assorbono, se di estensione maggiore.

In ogni caso il valore di tutte le superfici cedute viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti, in conformità delle deliberazioni adottate dal Comune ai sensi della legge n. 10/77 ed in applicazione delle tabelle parametriche regionali.

**Art. 19**  
*(Case a schiera)*

Nelle zone residenziali, nonché in quelle agricole di completamento dei nuclei rurali, qualora la edificazione avvenga con tipi edilizi a schiera, è ammesso un incremento degli indici It, If, Ut, Uf, Q e CU pari al 20% di quelli di zona, con un minimo sempre raggiungibile di 1 UI di incremento.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente sono considerate "a schiera" i gruppi di due o più cellule aventi una disposizione planimetrica in cui ogni alloggio unifamiliare, eccetto i due di testata, divide con i contigui due fronti ciechi e dispone di altre due fronti libere in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi e il giardino.

Sono altresì considerate a schiera le costruzioni e gli alloggi unifamiliari che abbiano tutte le caratteristiche di cui al comma precedente e siano disposti su due livelli sovrapposti in modo che sia l'alloggio inferiore che quello superiore abbiano accesso diretto da area pubblica o di loro pertinenza, con esclusione di scale condominiali o comuni.

Gli incrementi previsti per le case a schiera si applicano anche ai singoli edifici - anche plurifamiliari - esistenti o da realizzare sul confine di uno o più lati del lotto, o in aderenza a fabbricati esistenti.

**Art. 20**  
*(Volumi per attività terziarie)*

Le UIt ubicate al piano terreno degli edifici a più piani, che siano destinate ad esercizi pubblici e/o commercio e che confinino direttamente con l'area pubblica nonché quelle che siano destinate a laboratori e/o depositi per attività artigianali possono essere non computate fino ad un massimo del 90% del volume e della SU e fino al 50% del carico urbanistico realizzabili sul lotto in base all'applicazione degli indici If, Uf e CUf.

Le UIt che siano destinate a studi professionali e simili possono essere non computate fino al 50% del volume, della SU e del carico urbanistico consentiti sul lotto.

**Art. 21**  
*(Attrezzature di interesse turistico)*

I manufatti destinati ad attrezzature di interesse turistico (alberghi, pensioni e ristoranti, bar, discoteche e simili) possono localizzarsi in tutte le zone a destinazione residenziale nonché in quelle agricole normali di completamento dei nuclei rurali e per il tempo libero.

Per agevolare l'avvio ed il potenziamento delle relative attività imprenditoriali per tali interventi gli indici di zona It, Ut, If, Uf, Q, H, V e CU si applicano con una maggiorazione del 100%.

Per i manufatti già esistenti alla data di formazione del Piano è comunque consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 100% del volume (V) o della superficie utile (SU) esistenti alla stessa data.

Gli alberghi residenziali (residences) possono beneficiare delle stesse agevolazioni a condizione che comprendano più di 10 alloggi, che ciascun alloggio sia di superficie non superiore a mq 60 e che siano integrati da locali di servizio o di uso

comune non pubblico (portineria, soggiorno, sala gioco, ristorante, ecc.) aventi complessivamente una SU non inferiore al 40% di quella globalmente esistente o da realizzare.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da VdC estesa a m 100 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

In tutti i casi sopra previsti il rilascio della Concessione Edilizia, della licenza di abitabilità e di quella di uso è subordinata alla esibizione delle prescritte autorizzazioni per l'attività prevista.

## **Art. 22**

### *(Edilizia abitativa sociale)*

Al fine di incentivare l'immissione sul mercato di abitazioni accessibili ai nuclei familiari a basso reddito e/o di nuova formazione, di favorirne una localizzazione integrata nell'abitato e di graduarne la realizzazione in rapporto ai bisogni nell'abitato man mano che emergeranno, in tutte le zone a destinazione residenziale gli indici CUt, If, Ut, CUf, If ed Uf si intendono raddoppiati e gli indici Q, Hf e H possono essere aumentati del 50% per la realizzazione di :

- 1) interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e convenzionata richiesti dagli enti abilitati (IACP, cooperative, ecc);
- 2) interventi di privati imprenditori che offrano in locazione convenzionata una quota di alloggi non inferiore al 60% di quelli aggiuntivi realizzabili sul lotto per effetto del raddoppio degli indici.

Le aree richieste per i programmi di cui al punto 1) verranno assegnate con le modalità previste dall'art. 51 della Legge 2/10/71 n° 865; tale disposizione sostituisce la previsione localizzata di aree da destinare all'edilizia economica e popolare e si applica indipendentemente dalla validità del richiamato art. 51.

Gli interventi di cui al punto 2) sono consentiti alle seguenti condizioni:

- gli alloggi offerti in locazione convenzionata debbono essere chiaramente indicati ed individuati sui grafici delle richieste di concessione ed equivalenti per superficie, esposizione, accessibilità, dotazione di servizi ecc. alla media di quelli previsti dall'intervento
- il rilascio della concessione va subordinato alla stipula con il Comune di apposita convenzione che preveda :
  - l'impegno del richiedente a concedere in locazione gli alloggi alle persone indicate dal Comune ad un canone non superiore a quello minimo previsto dalle leggi che regolano la locazione abitativa, anche nel caso che tale legislazione non sia di obbligatoria applicazione nel Comune
  - l'impegno a realizzare negli alloggi convenzionati finiture equivalenti a quelle degli altri appartamenti
  - la data entro la quale gli alloggi saranno disponibili, da fissare comunque non oltre 18 mesi dal rilascio della concessione
  - un deposito cauzionale sufficiente a permettere al Comune di portare a termine la realizzazione della quota di alloggi convenzionati in caso di inadempimento del richiedente

Le disposizioni di cui al presente articolo si realizzano mediante IED, anche se diversamente previste dalla normativa di Piano. Quelle relative agli interventi di cui al punto 2) saranno operative solo dopo che il Consiglio Comunale avrà approvato il

contratto standard di affitto ed il regolamento con cui il Comune procederà all'assegnazione ai nuclei di nuova formazione degli alloggi in locazione convenzionata.

### **Art. 23**

#### *(Complessi industriali incompatibili)*

Le aree impegnate da complessi industriali che ricadono in zone a diversa destinazione (residenziale, idrotermale ecc.) e che nelle tavole di analisi sono stati riconosciuti incompatibili con il contesto possono essere utilizzate solo per le nuove destinazioni d'uso e con le prescrizioni particolari previste dal Piano.

Sugli edifici ed i manufatti esistenti potranno perciò effettuarsi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (MO eMS).

Al fine di favorirne la delocalizzazione, inoltre, gli indici di zona che definiscono la capacità urbanistica dell'area (CU, If e Uf) si intendono raddoppiati per gli interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica che interessino l'intera area e che prevedano la eliminazione dei manufatti e delle lavorazioni industriali.

I manufatti residenziali esistenti possono essere mantenuti e non computati nella capacità urbanistica dell'intera area a condizione che la destinazione d'uso prevista dopo l'intervento sia compatibile con le norme di zona.

### **Art. 24**

#### *(Complessi produttivi ex D.L 788/85)*

Le aree individuate ai sensi del D.L. n. 788/85 restano destinate esclusivamente alle iniziative richieste e già autorizzate, anche se la normativa di zona ne consente una diversa utilizzazione.

Sono fatte salve le eventuali diverse destinazioni e modalità di realizzazione previste in convenzioni già esecutive alla data di formazione del Piano.

### **Art. 25**

#### *(Attrezzature di interesse comune e generale)*

Per favorire ed accelerare la realizzazione del Piano potranno essere realizzate anche dai privati le attrezzature di interesse comune (P2) e quelle di interesse generale (F4). che l'Amministrazione pubblica non prevede di realizzare direttamente, entro un anno dalla formale richiesta dei proprietari dei suoli interessati.

In tale caso potranno essere realizzati in commistione funzionale oltre alle attrezzature anche manufatti con destinazione abitativa, produttiva o terziaria adottando per i lotti a destinazione P2 la normativa di zona; applicando alle zone F4 la normativa integrale di una sola delle zone contigue, a scelta del privato promotore.

La concessione è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- la commistione funzionale deve risultare compatibile ai sensi delle presenti Norme di Attuazione e di quelle specifiche delle attrezzature previste dal Piano
- la parte di uso pubblico va trasferita al Comune ad un prezzo non superiore al costo netto di produzione dell'edilizia convenzionata (cioè depurato di incidenza area, contributo di concessione ed oneri di urbanizzazione) così come periodicamente determinato dal Ministero LL.PP. ai sensi dell'art. 22

comma 2/a della Legge 27/7/78 n. 392, oppure locata sulla base della vigente legislazione

· le aree scoperte di pertinenza - cioè quelle minime prescritte dalla normativa vigente per la specifica destinazione dell'attrezzatura - vanno cedute gratuitamente al Comune

L'acquisizione al demanio comunale può essere sostituita dalla locazione della parte di uso pubblico ad un canone calcolato sulla base della quota percentuale del costo di costruzione sul costo base degli immobili residenziali, così come periodicamente stabilito ai sensi della citata legge.

Nei lotti destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune e generale potranno anche essere realizzate strutture private assimilabili a quelle pubbliche. In tal caso, tuttavia, non sono consentiti gli ulteriori manufatti di cui al 2° comma.

## Art. 26

### *(Divisione del territorio comunale in zone)*

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G., secondo la seguente classificazione :

#### 1. Zone residenziali

- Zone edificate di interesse storico-ambientale, (A1 e A2)
- Zone edificate da ristrutturare, (B1)
- Zone parzialmente edificate, da saturare o completare, (B2 e C1)
- Zone di espansione, (C2 e C3)
- Zone per residenze a rotazione d'uso, (C4)

#### 2. Zone per attività produttive

- Zone per insediamenti industriali di completamento, (D1)
- Zone per insediamenti industriali di espansione, (D2)
- Zone miste per artigianato e abitazione, (D3)
- Zone per l'attività estrattiva, (D4)

#### 3. Zone di uso agricolo

- Zone agricole boschive, (Eb)
- Zone agricole normali, (En)
- Zone agricole pregiate, (Ep)
- Zone agricole di complemento, (Ec)
- Zone agricole di riserva degli abitati, (Er)

#### 4. Zone di interesse generale

- Zone per l'istruzione superiore, (F1)
- Zone per attrezzature sanitarie, (F2)
- Zone a parco pubblico urbano, (F3)
- Zone per attrezzature di interesse generale, (F4)

#### 5. Zone a destinazione speciale

- Zone a destinazione viaria, (G1)
- Zone a destinazione ferroviaria, (G2)
- Zone cimiteriali, (G3)
- Zone per attrezzature per il tempo libero, (G4)
- Zone archeologico-monumentali, (G5)
- Zone per campeggi, (G6)
- Zone parco comprensoriale, (G7)
- Zone idrotermali, (G8)

Nell'ambito delle zone residenziali e produttive, per garantire il rispetto degli standards minimi di dotazione, il Piano identifica inoltre :

6. Lotti di uso pubblico destinati a :

- Istruzione, (P1)
- Attrezzature di interesse comune, (P2)
- Verde primario, (P3)
- Verde secondario, (P4)
- Parcheggi di urbanizzazione primaria, (P5)

Il P.R.G., infine, definisce l'ambito territoriale di applicazione delle prescrizioni particolari - derivanti da leggi nazionali, regionali o fissate dal Piano stesso - alle quali sono ulteriormente sottoposti gli interventi permessi dalle norme specifiche di ciascuna zona.

Tali prescrizioni sono volte a garantire :

7. Protezione di attrezzature, reti ed emergenze, mediante la previsione di fasce di:

- Rispetto stradale, (R1)
- Rispetto ferroviario, (R2)
- Rispetto del demanio idrico, (R3)
- Rispetto di gasdotti, elettrodotti e acquedotti, (R4)
- Rispetto cimiteriale, (R5)
- Rispetto di aree archeologiche, monumenti ed emergenze, (R6)

8. Salvaguardia delle risorse del sistema, costituite da :

- Caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione, (S1)
- Fonti e sorgenti, (S2)
- Aree verdi di pregio, (S3)

9. Applicazione delle procedure integrative prescritte dalla normativa di :

- Vincolo idrogeologico, (V1)
- Vincolo boschivo, (V2)
- Tutela dei beni ambientali, (V3)
- Tutela delle cose di interesse storico e artistico, (V4)
- Salvaguardia delle prescrizioni urbanistiche, (V5)
- Protezione dal rischio sismico, (V6)

Le norme di cui ai punti da 1 a 6 sono riportate nel presente titolo; quelle di cui ai punti 7, 8 e 9 sono riportate nel titolo IV.

#### Art. 27 (Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Pertanto in tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso; caserme o istituti di pena, aventi capacità superiore a 50 conviventi; industrie; laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio avente macchinari che producono esito sonoro superiore a 60 db od odore molesto; stalle, scuderie, porcilaie, pollai; ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Gli edifici già esistenti nelle zone residenziali ed aventi le destinazioni d'uso escluse potranno essere mantenuti ma, se demoliti, potranno essere sostituiti solo con costruzioni aventi caratteristiche e destinazioni d'uso compatibili con la normativa di zona.

Sono ammesse stazioni di servizio o officine di riparazione per autoveicoli purché

sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti o nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 db. Nelle zone residenziali (A1, A2, B1, B2 e C1) non è richiesta una superficie di parcheggio minima; per le officine di nuovo impianto da installare in tali zone è comunque richiesta una relazione firmata da un tecnico o un perito che chiarisca quali sono le aree, pubbliche o private, impegnate dalle lavorazioni dell'officina.

Nelle zone residenziali può essere consentita, la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso, secondo la norma specifica di zona, .

Le zone residenziali si dividono in: zone edificate di interesse storico-ambientale, (A1 e A2), corrispondenti alle zone "A" del D.M. 2.4.68; zone edificate da ristrutturare e parzialmente edificate da saturare, (B1 e B2) corrispondenti alle zone "B" del citato decreto; zone parzialmente edificate da completare, di espansione e a rotazione d'uso (C1, C2, C3 e C4), corrispondenti alle zone "C".

## Art. 28

### *(Zone di interesse storico-ambientale, A1)*

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 27.

Il Piano si attua mediante IUP, nonché IED integrato o non da VdC.

A seconda delle modalità di attuazione gli interventi sono così regolati :

#### 1. A seguito di IUP

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento previsti nell'appendice C, con le differenze da specificare in sede di IUP.

Le aree libere possono essere edificate con modalità e misure da specificare in sede di IUP.

Si applicano in ogni caso i seguenti indici :

CUf = 25 UI/HA

If = 5.00 mc/mq per le nuove costruzioni; il volume preesistente per gli altri interventi.

Uf = 1.5 mq/mq per le nuove costruzioni; gli ampliamenti e gli altri interventi possono realizzarsi con incremento del 30% dell'Uf preesistente.

Q = 1.00 mq/mq

De = 2.00 m

Dc = 1.00 m

VL = 0.10 - 0.50 m/m per NC ed AP; 0.15 per SE

Hf = 11.00 m

SI = tutti i tipi.

CF = consentita per tutte le superfici di uso pubblico (G1,P2,P3, P4,P5) nella misura ricadente nell'ambito di IUP

Sm = come dalla tav. 8

Parcheggi: 0.5 volte quelli prescritti nella tab. A

#### 2. A seguito di IED:

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RS, CT. Qualora gli interventi implicano rifacimenti o manutenzioni delle facciate esterne l'IED va integrato da VdC estesa m 30.00 intorno all'immobile

oggetto dell'intervento.

3. A seguito di IED integrato da VdC

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RS, CT, CM, RE, AP, SE.

Le aree libere possono essere edificate se risultano già accessibili o interessate dalla viabilità di piano; se non sono accessibili possono essere edificate solo per completare eventuali cortine edilizie là dove è espressamente indicato dai grafici di Piano, oppure per realizzare in regime di commistione funzionale le eventuali previsioni di spazio di uso pubblico (P4 o G1).

In tale ultimo caso, ai fini dell'applicazione dell'art. 4 punto c), la SV è data da quella intera del lotto, maggiorata di una superficie pari al doppio di quella di uso pubblico ricadente nel lotto.

Si applicano in ogni caso i seguenti indici :

CUf= pari al 130% di quello preesistente in caso di AP ed SE; 25 UI/ha per NC.

If = pari a quello medio dell'ambito investito dalla VdC per AP e SE; per NC pari al 50% di quello medio, con il limite di 5.00 mc/mq

Uf = 1.3 mq/mq per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e gli altri interventi possono realizzarsi con incremento del 20% dell'Uf preesistente.

De = 3.00 m

Dc = 1.50 m

VL = 0.10 - 0.50 m/m per NC ed AP; 0.20 m/m per SE

Hf = non superiore a quella media delle fronti esistenti nell'ambito investito dalla VdC.

H = non superiore a quella media dell'ambito.

SI = tutti i tipi.

CF = consentita per tutte le superfici di uso pubblico (G1,P2,P3,P4, P5) nella misura ricadente nel lotto

Sm = libera per il lotto oggetto dell'intervento; la VdC va estesa a tutte le particelle ricadenti totalmente o parzialmente nel raggio di 50.00 ml intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Parcheggi: 0.5 volte quelli prescritti nella tab. A

#### Art. 29

*(Zone di interesse storico-ambientale, A2)*

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 27.

Il Piano si attua con le stesse norme della zona A1 con le seguenti eccezioni :

1. A seguito di IUP:

· VL = 0.10 - 0.50 m/m per NC ed AP; 0,20 m/m per SE

2. A seguito di IED integrato da VdC:

· VL = 0.10 - 0.50 m/m per NC ed AP; 0,25 m/m per SE

In caso di IED integrato da VdC per realizzare un regime di commistione funzionale e le previsioni di uso pubblico P5 e G, la SV è data da quella lorda del lotto maggiorata di una superficie pari ad una volta e mezza quella di uso pubblico ricadente nel lotto.

In ogni caso i parcheggi di urbanizzazione primaria vanno ceduti in misura pari a 0.7 volte quelli prescritti nella tab. A.

Art. 30  
(Zone edificate da ristrutturare, BI)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 27.

In tali zone il Piano si attua mediante IUP ; sono consentiti IED purché chiaramente finalizzati alla realizzazione delle attrezzature e/o infrastrutture pubbliche previste dal Piano.

Nell'attuazione del Piano si applicano i seguenti indici :

1. A seguito di IUP:

Sm = quella risultante dalla tav. 8, eventualmente allargata a comprendere immobili la cui inclusione renda contemporaneamente più vantaggioso per l'Amministrazione Pubblica e i privati interessati l'intervento di ristrutturazione urbanistica

CUt = 20 UI/ha

It = 20.000 mc/ha

Ut = 7.000 mq/ha

Q = 0.70 mq/mq

De = m 4.00 per PF; secondo Appendice E negli altri casi

Dc = m 2.00 per PF; secondo Appendice E negli altri casi

Hf = 16,00 ml

H = 14,50 ml

SI = consentiti tutti i tipi

VL = 0.25 - 1 m/m per NC ed AP

CF = consentita per tutte le destinazioni di uso pubblico

Parcheggi: pari a quelli previsti nella tab. A.

2. A seguito di IED :

Al solo fine di facilitare l'avvio dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono consentiti IED integrati da VdC estesa m 50 intorno all'edificio da demolire e/o da edificare ad aventi per oggetto :

a) la costruzione degli edifici previsti dal Piano a completamento delle cortine edilizie

b) la ricostruzione di edifici di cui il P.R.G. non preveda la demolizione;

c) la diversa ubicazione di manufatti che, se realizzati là dove consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, impedirebbero l'organica realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica.

In entrambi i casi l'IED può essere autorizzato a condizione che l'ubicazione dei manufatti costruiti o ricostruiti sia compatibile con il tracciato e/o le caratteristiche della viabilità prevista dal Piano alla cui realizzazione è finalizzata la previsione di zona da ristrutturare.

Nell'attuare il Piano mediante IED vanno applicati i seguenti indici :

1. Nuove costruzioni

If = 3.0 mc/mq

CUf = 25 UI/HA

Q = 0.50 mq/mq

De = m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 6.00, riducibili a m 5.00 con VdC  
Dc = m 5.00 per PF; per PNF riducibili a m 2.50 con VdC  
Hf = m 16.00  
H = m 14.50  
VL = 0.25 - 1.00 m/m per NC ed AP; 0.30 per SE  
SI = consentiti tutti i tipi  
Parcheggi: pari al doppio di quelli prescritti nella tab. A.

## 2. Ricostruzioni

CUf = 15 Ui/HA, oltre 1,5 volte le UI preesistenti  
De = 0.7 Hf con minimo di m 4.00; pari a quello preesistente se inferiore  
Dc = 0.35 Hf con minimo di m 2.00; pari a quello preesistente se inferiore  
SI = consentiti tutti i tipi  
Parcheggi: pari al doppio di quelli prescritti nella tab. A.

I volumi e le superfici utili e le UI realizzabili in applicazione dei descritti indici sono aggiuntivi di quelli esistenti e che vengano mantenuti; V, SU e UI compresi in edifici di cui il Piano prevede la demolizione o che vengano demoliti possono essere ricostruiti in misura doppia di quella preesistente.

### Art. 31

*(Zone parzialmente edificate da saturare, B2)*

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 27

Sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio.

In tali zone il Piano si attua :

- mediante IED per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 12 UI oppure per interventi da cui derivino non più di 15 UI
- mediante IED integrata da VdC per lotti aventi una capacità urbanistica inferiore a 25 UI oppure per interventi da cui derivino non più di 35 UI
- mediante IUP in tutti gli altri casi.

Si applicano i seguenti indici :

#### 1. Nuove costruzioni

CUt = 21 UI/ha  
It = 25.000 mc/ha  
Ut = 8.000 mq/ha  
CUf = 28 UI/ha  
If = 3.0 mc/mq  
Uf = 1.0 mq/mq  
Q = 0.80 mq/mq  
De = m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 4.00, ulteriormente riducibili a m 3.00 con VdC  
Dc = m 5.00 per PF; per PNF m 2.00, ulteriormente riducibili a m 1.50

con VdC  
Hf = m 14.50  
H = m 11.00  
SI = consentiti tutti i tipi  
VL = 0.25 - 1.00 m/m per NC ed AP; 0,30 m/m per SE  
Parcheggi: pari a 0.8 volte quelli riportati in tab. A.

## 2. *Ristrutturazioni o sostituzioni edilizie*

CU, H, V ed SU = pari a quello delle nuove costruzioni; pari a quelli preesistenti se superiori  
De e VL = pari a quelle delle nuove costruzioni; pari a quelle preesistenti se inferiori.  
SI = consentiti tutti i tipi  
Parcheggi: pari a 0.9 volte quelli prescritti nella tab. A.

### Art. 32

*(Zone parzialmente edificate da completare, C1)*

La destinazione d'uso è quella prevista all'art. 27 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua :

- mediante IED per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 15 UI oppure per interventi da cui derivino non più di 20 UI
- mediante IED integrato da VdC per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 30 UI oppure per interventi da cui derivino non più di 40 UI
- mediante IUP in tutti gli altri casi.

Si applicano i seguenti indici:

CUt = 15 Ui/ha  
It = 18.000 mc/ha  
Ut = 6.500 mq/ha  
CUf = 20 UI/ha  
If = 2.5 mc/mq  
Uf = 0.85 mq/mq  
Q = 0.70 mq/mq  
De = m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 5.00, riducibili a m 4.00 con VdC  
Dc = m 5.00 per PF; per PNF m 2.50, riducibili a m 2.00 con VdC  
VL = 0.25 - 1.00 m/m per NC ed AP; 0,35 per SE  
Hf = m 16.00  
H = m 14.50  
S = consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);  
Parcheggi: pari a quelli prescritti nella tab. A.

### Art. 33

*(Zone di espansione residenziale integrata, C2)*

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 27 delle presenti norme.  
In tali zone il Piano si attua mediante IUP applicando i seguenti indici :

Sm = pari a quella dell'intera zona  
CUt = 20 UI/ha, con un minimo di 15 UIt/ha  
It = 20.000 mc/ha  
Ut = 8.000 mq/ha  
CUf = 25 Ui/ha, con un minimo di 10 UIt/ha  
If = 3.0 mc/mq  
Uf = 0.9 mq/mq  
Q = 0.70 mq/mq  
De = m 6.00 per PF tranne che sul perimetro esterno dello IUP dove è pari a m 10.00; per (o da) PNF m 4.00  
Dc = m 3.00 per PF, tranne che sul perimetro dello IUP dove è pari a m 5.00; per PNF m 2.00  
VL = 0.25 - 1.00  
Hf = ml 16.00  
H = 14.50  
SI = consentiti tutti i tipi  
Parcheggi: pari ad 1.2 volte quelli previsti nella tab. A

E' ammessa la commistione funzionale con le destinazioni di uso pubblico ricadenti nella zona.

I proprietari dovranno cedere al Comune o asservire le superfici utilizzate in commistione funzionale.

#### Art. 34

##### *(Zone di espansione residenziale, C3)*

La destinazione d'uso è quella prevista all'Art. 27 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua :

- mediante IED per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 20 UI oppure per interventi da cui derivino non più di 30 UI
- mediante IUP in tutti gli altri casi.

Si applicano i seguenti indici :

CUt = 20 UI/ha  
It = 15.000 mc/ha  
Ut = 5.000 mq/ha  
CUf = 15 UI/ha  
If = 2.00 mc/mq  
Uf = 0.80 mq/mq  
Q = 0.60 mq/mq  
Hf = m 16.00  
H = 14.50 m  
De = m 10.00 per PF; per (o da)PNF di m 5.00 all'interno dell'IUP, m 6.00 per IED integrato da VdC  
VL = 0.50 m/m  
Dc = m 5.00 per PF; m 2.50 per PNF all'interno dell'IUP; m 3.00 per

PNF in caso di IED + VdC  
SI = consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)  
Parcheggi: come da tab. A.

Art. 35  
(Zone per residenze a rotazione d'uso, C4)

In tali zone sono ammesse: residenze a rotazione d'uso, quali, alberghi, pensioni, locande (UIt); residenze non a rotazione d'uso, quali abitazioni, residences e simili (UIa); locali per attività ricreative, quali ristoranti, bar, discoteche e simili (UIt); negozi e altre strutture per la distribuzione di merci al dettaglio (UIt).

In queste zone il Piano si attua mediante IUP esteso all'intera zona con i seguenti indici

CUt = 10 UI/ha con un massimo di 5 UIa/ha  
It = 5.000 mc/ha  
Ut = 1.900 mq/ha  
If = 0.8 mc/mq per le residenze non a rotazione d'uso; 2.0 mc/mq per le altre destinazioni ammesse  
Uf = 0.4 mq/mq per le residenze non a rotazione d'uso; 0.9 mq/mq per le altre destinazioni ammesse  
Q = 0.30 mq/mq per le residenze non a rotazione d'uso, ecc.; 0.70 mq/mq per le altre destinazioni annesse  
De = m 10.00 per PF sul perimetro esterno dell'IUP ; m 4.00 all'interno;  
per (o da) PNF m 6.00 sul perimetro esterno, m 2.00 all'interno  
Dc = m 5.00 per PF sul perimetro esterno dell'IUP ; m 2.00 all'interno;  
per PNF m 3.00 sul perimetro esterno, m 1.00 all'interno  
H = m 10.50 per manufatti destinati a residenze a rotazione d'uso;  
m 7.50 per le altre costruzioni  
S1 = 0.10 mq/mq di St, da destinare a parcheggi di urbanizzazione primaria, comprensivi di quelli da riservare in applicazione della tab. A.  
S2 = 0.15 mq/mq di St, da destinare a verde attrezzato P4  
SI = consentiti tutti i tipi  
VL = 0.50 m/m.

Ai fini della verifica del carico urbanistico si definiscono "residence" gli edifici in cui:

- gli alloggi siano in numero non inferiore a 10
- ciascun alloggio abbia una SU non superiore a 60 mq
- siano previsti locali di uso collettivo non pubblico aventi una SU non inferiore al 40% di quella destinata agli alloggi.

In tal caso i residences saranno computati per un numero di UIa pari all'80% degli alloggi previsti. Qualora non sussista anche una sola delle caratteristiche gli edifici verranno computati per un numero di UIa pari agli alloggi previsti.

In ogni caso in tali zone le strutture abitative stabili sono integrative di quelle a rotazione d'uso e finalizzate ad incentivare i proprietari a realizzare soprattutto le strutture terziarie. Pertanto le licenze di abitabilità delle UIa potrà essere rilasciata solo dopo che saranno state realizzate e dichiarate utilizzabili le UIt previste nella

concessione.

In tali zone sono peraltro consentiti interventi che comprendono solo strutture residenziali non a rotazione d'uso a condizione che queste siano destinate all'alloggio di persone le cui abitazioni fossero temporaneamente inagibili o da demolire perché interessate da interventi (pubblici o privati) di recupero o ristrutturazione urbanistica.

In tal caso il Piano si attua mediante IED , applicando i seguenti indici :

Sm = 1.000 mq  
CUf = 10 UIa/ha  
If = 2.0 mc/mq  
Uf = 0.7 mq/mq  
Q = 0.5 mq/mq  
H = 10.50 ml  
De = m 10.00 per PF; per ( o da) PNF m 5.00, riducibili a m 4.00 con VdC  
Dc = m 5.00 per PF, per PNF m 2.50, riducibili a m 2.00 con VdC  
SI = consentiti AC e P  
Parcheggi: come da tab. A.

In ogni caso la realizzazione delle abitazioni-parcheggio è subordinata alla stipula, con l'Amministrazione Comunale, di specifica convenzione che definisca: la durata dell'operazione; le modalità di godimento degli alloggi (assegnatari, canoni, criteri di priorità, ecc); il regime d'uso delle abitazioni dopo l'operazione.

#### Art. 36

##### *(Zone per insediamenti industriali, D)*

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività industriali. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi; magazzini; depositi e silos; rimesse; edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria; uffici e mostre connessi all'attività produttiva industriale; nonché abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di 2 UIa per ciascuna azienda.

In tali zone sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in qualsiasi caso gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Le zone per insediamenti industriali industriali si suddividono in zone industriali di completamento, di espansione, miste artigianato/abitazione e per attività estrattive.

#### Art. 37

##### *(Zone industriali di completamento, D1)*

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 36 delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua mediante IED , applicando i seguenti indici :

Sm = quella esistente alla data di formazione del Piano  
Uf = 0.75 mq/mq  
De = m 10.00

Dc = m 5.00

VL = 0.60 m/m

Parcheggi: pari a 0.8 volte quella della tab. A.

#### Art. 38

*(Zone industriali di espansione, D2)*

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art.36 delle presenti norme.

Il Piano si attua sia mediante IUP sia mediante IED , applicando i seguenti indici :

Ut = 4.500 mq/ha

Q = 0.50 mq/mq

De = m 20.00

Dc = m 10.00

VL = 1.00 m/m

Fino all'adozione del Piano Urbanistico preventivo, in tali zone sono comunque consentite le costruzioni inerenti le attività agricole, e cioè quelle previste ai punti A, B, C ed F dell'Art. 41, con la normativa specificata all'Art. 42.

#### Art. 39

*(Zone miste per artigianato e abitazione, D3)*

In tali zone sono consentiti edifici destinati ad officine, laboratori artigiani, magazzini ed esposizioni. Sono pure consentite in tali zone abitazioni per il titolare e per il personale di custodia, con il limite di 2 UIa per ciascuna azienda.

Il Piano si attua mediante IED, per lotti aventi una capacità urbanistica non superiore a 5 UIp; con IUP negli altri casi :

CUf = 7 UIp/ha , oltre ad un minimo sempre raggiungibile di 2UIa/ha

If = 2.0 mc/mq, per la parte artigianale

Uf = 0.70 mq/mq

Q = 0.50 mq/mq

De = m10.00

Dc = m5.00

VL = 0.50 m/m

SI = consentiti tutti i tipi

Parcheggi: secondo tab. A

#### Art. 40

*(Zone per industrie estrattive, D4)*

In tali zone è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano la materia. Il Piano si attua mediante IED integrato da VdC applicando i seguenti indici:

Q = 0.10 mq/mq

Sm = 2.000 mq  
De = m 20.00  
Dc = m 10.00

La VdC va estesa m 500 intorno al perimetro dell'area in cui alla concessione di esercizio e deve dimostrare, attraverso fotomontaggi o altri mezzi grafici equivalenti, che le costruzioni e la coltivazione della cava non contrastano con i caratteri morfologici del sito.

La concessione può essere rilasciata solo all'avente titolo e dietro esibizione dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

In ogni caso la concessione è rilasciata a condizione che il concessionario si impegni a provvedere alla risistemazione continua delle aree coltivate, secondo un Piano preventivo allegato alla VdC prescritta.

A tal fine la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

- a) la decadenza automatica della concessione in caso di mancato rispetto del Piano di risistemazione
- b) la verifica periodica (almeno ogni anno) della realizzazione del Piano di risistemazione
- c) le penali in caso di inadempienza.

#### Art. 41

##### (Zone di uso agricolo, E)

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, quelle ad essa connesse nonché alle attività terziarie che favoriscano l'integrazione dei redditi agricoli (agriturismo, ecc.).

Pertanto la concessione ad edificare *volumi abitativi* va rilasciata a: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5. 1975 n. 153.

Per le necessità *abitative* degli aventi diritto di cui al precedente comma è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui purchè l'unità fondiaria su cui dovrà sorgere l'unità abitativa non sia inferiore a due tomolate (7.300 mq.circa) e a condizione che i volumi realizzati siano non superiori a mc 500, che su tutte le aree asservite venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che le stesse aree siano evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La concessione per manufatti destinati ad *attività terziarie e produttive* può essere rilasciata agli aventi titolo per l'esercizio di tali attività.

Le zone agricole si dividono come al punto 3 dell'art. 26; gli interventi ammessi sono definiti dalle norme specifiche di ciascuna zona e sono così classificati :

A. Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura e cioè: abitazioni con relativi volumi tecnici, quali garages, depositi ecc. e con gli eventuali accessori rurali, quali stalle, pollai, porcilaie, fienili, ecc.; silos, serbatoi idrici; ricoveri per macchine agricole; locali per lavorazioni dei prodotti agricoli. Sono considerati accessori a servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano il volume globale di mc 500 o i parametri sottoelencati:

- bovini ed equini, in pianura: 120 mc/ha

- bovini ed equini, in montagna: 100 mc/ha
- suini per uso familiare: 80 mq
- polli, altri pennuti per uso familiare ed animali da pelliccia: 45 mc
- ovini: 30 mc

B. Costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale; costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole.

C. Allevamenti zootecnici industriali.

Sono considerati allevamenti zootecnici industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al punto A. o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate nello stesso punto A.

Gli allevamenti zootecnici industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano nelle seguenti categorie :

1. bovini ed equini
2. suini
3. polli ed animali da pelliccia
4. ovini
5. eventuali altre specie di animali

D. Costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.

E. Costruzioni per industrie di prima e seconda classe che non possono essere installate nelle zone industriali, ai sensi dell'Art. 36 delle presenti norme.

F. Costruzioni per attività artigianali, per la distribuzione di merci, all'ingrosso e ad dettaglio, per attrezzature turistiche e di servizio ( tutte con le relative pertinenze) e solo in ampliamento alle aziende esistenti ed operanti alla data di formazione del piano.

In ogni caso i fabbricati esistenti alla data di formazione del Piano ed aventi destinazione agricola possono essere ampliati "una tantum" fino ad un massimo del 20%, purché ne sia documentata la diretta utilizzazione nella conduzione del fondo. Su tali fabbricati sono comunque consentiti interventi di MO e MS.

Per le costruzioni di cui ai punti B. e C. necessarie alla realizzazione dei programmi di sviluppo di cooperative, associazioni, ecc., il computo dei volumi può esser effettuato in base ai terreni conferiti o impegnati dai soci per il raggiungimento degli scopi sociali.

La *copia autenticata delle mappe* di cui al 3° e al 4° comma del presente articolo costituisce documentazione obbligatoria a corredo della domanda di concessione; quella delle *note di trascrizione* di cui agli stessi è propedeutica al rilascio della concessione.

Per le costruzioni di cui ai punti B, C, D, E ed F sono comunque consentiti alloggi per il titolare e il custode con il limite di due UIa per ciascuna azienda.

## Art. 42

### (Zone agricole normali, En)

Nelle zone agricole normali sono consentite tutte le costruzioni elencate all'Art. 41 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici :

1. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'Art. 41/A :

If = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.);

0.03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)  
 De = m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 6.00, riducibili a m 3.00 con VdC  
 Dc = m 5.00 per PF; per PNF m 3.00, riducibili a m 1.50 con VdC  
 VL = 1.00 m/m per NC ed AP; 0.20 per SE  
 H = libera per gli impianti; m 8.00 per le abitazioni  
 SI = consentiti ampio cortile (AC) e patio (P);  
 Parcheggi: secondo tab. A  
 Sono consentite solo case unifamiliari o bifamiliari  
 Pollai e porcilaie debbono distare non meno di m 15.00 dagli altri edifici non facenti parte della stessa proprietà o azienda agricola; non meno di m 10.00 dal confine

2. Per le costruzioni di cui all'Art. 41/B:

Q = 0.30 mq/mq  
 De = m 20.00  
 Dc = m 10.00  
 VL = 1.00 m/m

3. Per le costruzioni di cui all'Art. 41/C :

Q = 0.10 mq/mq  
 Sm = 3.000 mq  
 De = Gli edifici dell'azienda dovranno osservare rispetto a quelli *esterni* distanze minime pari a :  
 · m 60.00 se destinati agli allevamenti di cui ai punti C/2 e C/3 dell'Art. 41  
 · m 55.00 se destinati agli altri allevamenti  
 · m 10.00 se destinati ad altri servizi dell'azienda.  
 All'*interno* dell'azienda gli edifici non direttamente interessati al processo produttivo dovranno rispettare una distanza minima pari a :  
 · m 30.00 rispetto a quelli destinati agli allevamenti di cui ai punti C/2 e C/3 dell'Art. 41.  
 · m 15.00 rispetto agli altri allevamenti.  
 La distanza minima tra gli impianti strettamente produttivi facenti parte della stessa azienda è regolata dalla VL interna.  
 Dc = Hf/2, con un minimo di:  
 · m 55.00 per gli allevamenti di cui ai punti C2 e C3 dell'Art. 41  
 · m 30.00 per gli altri allevamenti  
 · m 5.00 per gli altri edifici a servizio dell'azienda.  
 VL = 1.00 m/m sul perimetro del lotto; 0.20 all'interno

4. Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive di cui all'Art. 41/D.

Il Piano si attua mediante IED integrato da VdC.

Si applicano gli stessi indici e modalità delle zone D4 definiti all'Art. 40 con

la sola differenza che la VdC va estesa m 1000 intorno al perimetro dell'area oggetto di concessione.

5. Per le costruzioni destinate alle industrie nocive di cui all'Art. 41/A:

Sm = 10.000 mq

Q = 0.20 mq/mq

De = Gli edifici destinati ad attività industriali nocive devono essere ubicati nelle zone agricole normali a non meno di m 1.000 dal limite del più vicino abitato sotto vento dominante, di m 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione, di m 100 dalle strade esistenti statali o provinciali e m 50 dalle strade di P.R.G. o comunali.

Dc = m 25.00

6. Per gli ampliamenti delle costruzioni destinate alle attività di cui all'art. 41/F:

Gli ampliamenti delle aziende legittimamente esistenti possono configurarsi al massimo al 50% della superficie aziendale purchè venga rispettata ove ricorre, la compatibilità ambientale regolata dalle norme vigenti in materia;

C. Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* possono realizzarsi campeggi liberi, campeggi attrezzati, ristoranti e bar, nonché la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti in residenze a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

- il *campeggio libero* può localizzarsi nei fondi di immediata pertinenza delle abitazioni; a tal fine per queste ultime sono consentiti l'integrazione e/o il potenziamento dei servizi igienici nella misura massima del 20% del volume esistente, in aggiunta ad altri ampliamenti eventualmente ammessi
- il *campeggio attrezzato* può realizzarsi nelle sole zone Eb, mediante intervento diretto ed applicando gli indici della zona G6
- le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di formazione del Piano mediante ampliamento delle stesse fino al 30% del massimo volume residenziale consentito sul fondo o di quello preesistente, se maggiore, ed alla integrazione dei servizi igienici nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.
- *ristoranti e bar* possono essere realizzati applicando i seguenti indici:

Uf = pari al doppio di quello preesistente calcolato considerando utile l'intera superficie, nel caso di riconversione di edifici rurali; pari a 0.30 mq/mq nel caso di nuova costruzione

Q = 0.20

De = m 20.00

Dc = m 15.00

VL = 1.00 m/m

Hf = 6.00 ml  
Parcheggi: come da tab. A.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da VdC estesa m 1.000 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Per gli edifici di cui ai punti 1 e 2 non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua.

Per gli edifici di cui ai punti 3, 4, 5 e 6 non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature, corsi d'acqua, canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta all'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Per gli edifici di cui al punto 6 il rilascio della Concessione Edilizia, della licenza di abitabilità e di quella di uso è subordinata alla esibizione delle prescritte autorizzazioni per l'attività prevista. Per quelli di cui al punto uno della documentazione di esercitare direttamente l'attività agricola o di essere figlio/a del proprietario o degli aventi titolo per intervenire o di essere inclusi negli speciali elenchi AIRE.

#### Art. 43

*(Zone agricole a bosco e pascolo, Eb)*

In tali zone sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai commi A, B, e C dell'art. 41 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante IED applicando i corrispondenti indici riportati all'art. 42, con la sola eccezione dei seguenti :

1. Per le costruzioni destinate al servizio dell'agricoltura, di cui all'Art. 39/A:

Sm = 10.000 mq

If = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali; 0.03 mc/mq per le abitazioni e relativi accessori (garages, depositi, ecc)

In ogni caso si applicano in tali zone le norme di cui alla Legge 1.3.75 n.47.

#### Art. 44

*(Zone agricole a coltivazione pregiate, Ep)*

In tali zone sono consentite le costruzioni di cui ai commi A., B. ed F. dell'Art. 41 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante IED integrato da VdC applicando gli indici corrispondenti riportati all'Art. 42, con la sola eccezione del seguente:

1. Per le costruzioni di servizio diretto dell'agricoltura, di cui all'Art. 41/A:

If = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali; 0.05 mc/mq per le abitazioni.

#### Art. 45

*(Zone agricole di completamento dei nuclei rurali, Ec)*

Queste zone sono destinate al completamento dei gruppi di abitazione formati

nel tempo nelle aree di insediamento sparso.

Esse comprendono le aree identificate nelle tavole di zonizzazione 7a e 7b nonché quelle racchiuse da un perimetro distante m 100 dal poligono circoscritto ai gruppi di due o più edifici distanti tra loro non più di m 100.

In queste zone sono consentite solo le costruzioni di cui ai paragrafi A ed F dell'art. 41 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante IED nelle aree identificate sulla tavole di zonizzazione; mediante IED integrato da VdC negli altri casi.

Si applicano i seguenti indici :

1. Per le costruzioni di cui all'art. 41/A:

CU = 15 UI/ha

If = 0.8 mc/mq

Q = 0.50 mq/mq

De = m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 6.00, riducibili a m 4.00 con VdC

Dc = m 75.00 per PF; per PNF m 3.00, riducibili a m 2.00 con VdC

VL = 0.50 m/m per NC ed AP; 0.30 per SE

H = m 8.00

2. Per le costruzioni di cui all'art. 41/F:

valgono gli indici di cui all'art. 42/6.

Per gli edifici di cui ai punti 1 e 6 valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 42.

Per le costruzioni residenziali sono consentite soltanto case isolate, binate o a schiera.

In tale zona sono altresì consentite costruzioni per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico con le norme specifiche di ciascuna attrezzatura. E' pure ammessa la costruzione di ricoveri per animali, nella misura prevista dall'Art. 41/A a distanza minima di ml 5.00 dai confini di proprietà e ml 20.00 dalle abitazioni.

La costruzione di concimaie è consentita purché distino non meno di ml 25.00 dalle abitazioni esistenti o in progetto.

Gli edifici dovranno sorgere ad almeno 10 m dal ciglio delle strade comunali o provinciali e a m 6.00 da quelle vicinali o consortili.

#### Art. 46

##### *(Zone agricole di riserva degli abitati, Er)*

In tali zone è consentito l'esercizio delle attività agricole nelle forme e nei modi esistenti alla data di formazione del Piano.

Sono consentite nuove costruzioni solo per le attività di cui al punto A dell'Art. 41.

Il Piano si attua mediante IED applicando gli indici di cui al punto 1 dell'Art. 42 con le seguenti differenze:

Non sono consentite stalle e concimaie nonché l'accorpamento e/o l'asservimento di cui agli artt. 10 e 41 delle presenti norme.

Capo V  
Standards Urbanistici

Art. 47  
(Aree di uso pubblico)

In sede di attuazione del P.R.G., nell'ambito delle zone residenziali, di quelle produttive nonché di quelle agricole, vanno riservati i lotti di uso pubblico specificamente destinati alle funzioni di cui al D.M. 2.4.68 (standards) individuati nelle tavole di zonizzazione e che ricadono nelle particelle catastali esistenti alla data di formazione del Piano. Tuttavia la localizzazione spaziale delle aree di uso pubblico può anche essere modificata con le modalità previste al 4° comma dell'art. 6 o con un Piano esecutivo esteso almeno ad un intero ambito di gestione del P.R.G. identificato nella tav. 8. In tal caso le aree di uso pubblico verranno riservate in misura non inferiore a quella originariamente prevista dal Piano o prescritta dalla norma specifica di zona.

Le superfici (edificate e non) di uso pubblico possono anche essere reperite in lotti e/o in volumi a destinazione residenziale a condizione che la destinazione di uso pubblico specifica sia compatibile con quella del lotto e/o volume residenziale, che venga preventivamente redatto un Piano esecutivo e che la commistione funzionale sia trascritta nelle forme di legge a favore del Comune.

Ogni qualvolta per effetto dell'intervento si abbia un aumento del carico urbanistico (CU) vanno prioritariamente cedute al Comune le superfici per parcheggi di urbanizzazione primaria, nella misura prevista dalla tab. A.

Il valore delle aree di uso pubblico cedute gratuitamente può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Art. 48  
(Per l'istruzione, P1)

Il Piano si attua mediante IED , applicando i seguenti indici :

Sm = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura  
If = 3.00 mc/mq  
Q = 0.40 mq/mq  
De = minimo assoluto di m 10.00  
Dc = minimo assoluto di m 5.00  
VL = 1.00 m/m  
SI = consentiti patio (P) e ampio cortile (AC)  
Parcheggi: secondo tab. A.

I volumi e le aree destinati ad asili nido possono anche essere reperite, nel rispetto della vigente normativa scolastica, nell'ambito delle zone e/o dei volumi residenziali, sempre che sia prevista la commistione funzionale.

Art. 49  
(Per attrezzature d'interesse comune, P2)

Il Piano si attua mediante IED , applicando i seguenti indici :

Sm = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura  
If = 3.0 mc/mq  
Uf = 1.00 mq/mq  
Q = 0.60 mq/mq  
De = come le norme di zona  
Dc = come le norme di zona  
VL = come le norme di zona  
SI = consentiti tutti i tipi  
Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A

La commistione funzionale con manufatti a destinazione residenziale con aree a destinazione viaria e con le aree P1, P2 e P3 è consentita compatibilmente con le norme specifiche di ciascuna attrezzatura.

Art. 50  
(Per verde primario, P3 )

Il verde primario è costituito dalle aree destinate al gioco bambini, alla sosta delle persone nonché alla rete pedonale di connessione tra residenze, le aree stesse e le attrezzature di uso pubblico.

Il Piano si attua mediante IED .

In tali aree sono consentite attrezzature per il gioco e la sosta; sono altresì consentiti chioschi per la vendita di bevande, bar e simili, aventi carattere precario e con il limite di mc 20.00, per ciascuna delle aree individuate nei grafici di Piano.

E' consentita la commistione funzionale con le aree a destinazione residenziale, viaria e con le aree P1, P2 e P5.

Art. 51  
(Per verde secondario, P4 )

Nelle aree destinate a verde secondario sono consentite le costruzioni che integrino la destinazione dell'area e cioè: attrezzature per il gioco e lo sport, spazi da spettacolo all'aperto, bar e simili.

Costruzioni e/o attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservire ad uso pubblico gratuito e di sistemare a parco le aree di pertinenza delle costruzioni stesse.

In ogni caso la concessione di cui sopra è subordinata all'impianto del parco sulle aree di pertinenza (quella cioè assunte a base dell'indice Uf), con una piantumazione di non meno di 50 unità di alto fusto e 70 di medio fusto per ettaro.

Le essenze ad alto fusto eventualmente esistenti dovranno essere conservate e potranno essere scomutate dalla piantumazione minima prescritta.

Il Piano si attua mediante IED , applicando i seguenti indici :

Sm = pari a quella individuata nelle tavole di zonizzazione  
If = 0.05 mc/mq in generale; 0.30 mc/mq nelle zone A1, A2 e B2

Uf = 0.015 mq/mq in generale; 0.10 mq/mq nelle zone A1, A2 e B2  
H = 4.00 ml  
De = secondo le norme specifiche di zona  
Dc = secondo le norme specifiche di zona  
VL = secondo le norme specifiche di zona  
Parcheggi: secondo tab. A.

Non è consentita la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso. La licenza di esercizio degli impianti è subordinata alla stipula di una convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale, che definisca:

- la durata della concessione
- le fasce orarie riservate gratuitamente al Comune, che potrà poi definirne autonomamente le modalità d'uso
- l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di manutenzione e gestione delle attrezzature
- quant'altro occorre per il conseguimento dei fini di utilità pubblica cui l'area è destinata.
- la penale in caso di inadempienza.

#### Art. 52

##### *(Spazi di sosta e parcheggi di urbanizzazione primaria, P5)*

Gli spazi di sosta e parcheggio possono essere realizzati sia su aree aventi tale specifica destinazione sia in regime di commistione funzionale con altre destinazioni d'uso: in sede di IUP con le aree a destinazione viaria, residenziali, nonché con quelle classificate P1, P2 e P3; in sede di IED con le aree a destinazione residenziale.

In sede di attuazione del P.R.G. mediante IUP gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti nella quantità fissata nella norma specifica di zona o prevista dal Piano nell'ambito dell'IUP .

Per l'attuazione del Piano mediante IED in ordine agli spazi di sosta e parcheggio si possono avere, viceversa, i seguenti casi :

1. i lotti *interessati totalmente* da previsioni di sosta e parcheggio possono essere edificati a condizione che venga realizzata dal proprietario, in regime di commistione funzionale ed asservita ad uso pubblico, una equivalente superficie di parcheggio. In tale caso gli indici di zona si applicano ad una SV pari a 2,5 volte la superficie del lotto/parcheggio.
2. i lotti *interessati parzialmente* dalle previsioni di sosta e parcheggio (P5) possono essere utilizzati con le modalità previste all'art. 4
3. i lotti *non interessati* da previsioni P5 possono essere utilizzati a condizione che siano reperite e cedute al Comune superfici per parcheggio nella quantità prescritte dalle norme di zona in rapporto alla destinazione d'uso delle aree e/o del manufatto così come specificato alla Tab. A allegata alle presenti norme. Tali superfici, che non comprendono quelle di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150 del 17.8.1942, possono essere ricavate nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché queste soddisfino alle seguenti condizioni:
  - distino non più di m 150 dal perimetro del lotto

- siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura e spese del proprietario
- siano direttamente accessibili dalla strada pubblica.

Le superfici così reperite vengono computate con le modalità di cui al punto b) del comma 8 dell'art. 4; se le aree esterne reperite e cedute gratuitamente sono classificate P5 dal Piano si sommano a quelle del lotto.

Negli spazi di sosta e parcheggio è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi, a condizione che l'interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di parcheggi previsti.

In caso di commistione funzionale le aree P5 possono essere coperte dai manufatti in tutto o in parte a condizione che:

- l'altezza libera sia non inferiore a m 5,00
- le eventuali rampe di accesso abbiano pendenza non superiore al 10%
- l'interasse tra gli elementi portanti verticali sia tale da lasciare luci libere aventi dimensioni multiple intere di m 2,50 e sviluppo complessivo non inferiore all'80% del fronte stradale.

#### Art. 53

*(Zone per l'istruzione superiore, F1)*

In tale zona il Piano si attua mediante IED, applicando i seguenti indici :

Sm = pari alle norme specifiche per ciascuno tipo di attrezzatura  
 If = 5.00 mc/mq  
 Q = 0.60 mq/mq  
 De = minimo assoluto di m 10.00  
 Dc = minimo assoluto di m 5.00  
 VL = secondo la normativa di ciascuna zona contigua  
 SI = consentiti tutti i tipi  
 Parcheggi: come da tab. A.

#### Art. 54

*(Zone per attrezzature sanitarie, F2)*

In tale zona il Piano si attua mediante IED, applicando i seguenti indici:

Sm = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura  
 Q = 0.60 mq/mq  
 De = minimo assoluto di m 20.00  
 Dc = minimo assoluto di m 10.00  
 VL = secondo la normativa di ciascuna zona contigua  
 SI = secondo le norme sanitarie specifiche  
 Parcheggi: come da tab. A.

#### Art. 55

*(Zone a parco urbano, F3)*

Tali zone sono destinate essenzialmente al tempo libero e allo sport; oltre al parco, pertanto, potranno realizzarsi in tali zone anche gli impianti pubblici ricreativi, sportivi e culturali.

In tali zone il Piano si attua mediante IED .

Qualora dai grafici di Piano risulti la previsione di attrezzature, queste potranno realizzarsi applicando i seguenti indici :

Uf = (comprendente gli impianti coperti e scoperti) 0.40 mq/mq

De = 2 H con minimo di m 20.00

Dc = H con minimo di m 10.00

VL = secondo la normativa di ciascuna zona contigua

H = 15.00 ml

Parcheggi: secondo tab. A.

#### Art. 56

*(Zone per attrezzature d'interesse generale, F4 )*

Tali zone destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle di urbanizzazione secondaria nonché per le strutture di alimentazione o recapito di reti o servizi (quali centrali, autorimesse, ecc.).

Il Piano si attua mediante IED , applicando le norme specifiche per ciascuna attrezzatura e la VL prescritta per ciascuna delle zone contigue.

#### Art. 57

*(Zone a destinazione viaria, G1)*

Nelle aree a destinazione viaria possono realizzarsi solo gli interventi finalizzati a conservare, potenziare ed integrare la rete cinematica del territorio, così come definita dai grafici di Piano.

Le aree a destinazione viaria comprendono :

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi connessi alla viabilità primaria e/o alle attrezzature di interesse generale.

Il Piano si attua mediante IED o mediante IUP sulla base delle prescrizioni delle tavole di zonizzazione.

Per le *strade* l'indicazione grafica di Piano ha valore di massima nelle aree non urbane, fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; nelle aree urbane (A1, A2, B2, C1, C2 e C3) ha valore esecutivo salvo che per le parti di cui è ammessa la commistione funzionale e/o la differente definizione di tracciato in sede di IUP; in ogni caso nella realizzazione della rete cinematica vanno rispettate le caratteristiche geometriche e funzionali minime di cui alla seguente classificazione<sup>7</sup> :

---

<sup>7</sup> Le strade di cui ai punti A, B, C e D corrispondono a quelle di cui al D.M 1.4.68: pertanto, in mancanza di indicazioni grafiche, si intendono normate da tale decreto; quelle di cui ai punti E1, E2, E3 ed E4 corrispondono alla classificazione delle strade urbane riportate nel Bollettino Ufficiale del Consiglio

- A. Autostrade, con funzione nazionale ed interregionale; sono accessibili solo attraverso le stazioni previste ed indicate nelle tavole del P.R.G.; larghezza minima definita dall'ente realizzatore.
- B. Strade di grande comunicazione, con funzione prevalente interregionale e regionale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G.; larghezza minima definita dall'ente realizzatore.
- C. Strade principali, con funzione prevalentemente comprensoriale o intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie purché distanti non meno di m 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.; larghezza minima m 10.50.
- D. Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne o dai lotti, sempre con l'obbligo di dare la precedenza; in ogni caso le immissioni dovranno distare tra loro almeno m 150; larghezza minima m 8.00
- E. Strade locali, con funzione prevalentemente agricola o urbana; sono accessibili anche dai lotti da qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza; larghezza minima nelle zone agricole m 5.00, nelle aree urbane la larghezza minima dipende dalla funzione specifica assegnata dal Piano alla strada, secondo il seguente prospetto :

*Categoria*

*Funzione*

*Larghezza minima*

*(ml)*

E1	di penetrazione	19.00
E2	di scorrimento	15.50
E3	di quartiere o di zona	10.50
E4	locale o di ambito	8.00

- F. Strade interne, con funzione di distribuzione degli autoveicoli nelle aree urbane; larghezza minima: m 6.50 in generale; m 5.00 per strade a fondo cieco; m 4.00, per rami a senso unico di svincoli complessi.
- G. Ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.  
La larghezza delle strade ciclabili è multipla di m 1.25 con un minimo di ml 2.50.  
La larghezza minima delle pedonali è di m 2.00, con un'altezza netta minima di m 3.00

I *nodi stradali* sono i luoghi di confluenza di due o più strade. In corrispondenza di tali confluenze la fascia di rispetto, anche se non riportata nei grafici, si intende estesa come precisato all'art. 5 del D.M. 1.4.68.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quei nodi esistenti che risultano difformi dalle presenti norme e/o dalle indicazioni grafiche del P.R.G..

---

Nazionale delle Ricerche. A tale bollettino, pertanto, si rinvia per le altre caratteristiche da rispettare.

I *parcheggi* sono le aree o le attrezzature destinate alla sosta dei veicoli.

Di norma tali aree o attrezzature sono ubicate in fregio alla rete viaria fondamentale o a servizio di specifiche attrezzature di interesse generale.

Su tali aree è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi ad interasse multiplo di quello dei posti-macchina.

Sono altresì consentite attrezzature e manufatti destinate alla sosta (autosilos, garages e simili).

Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici :

$S_m$  = pari a quella riportata nei grafici di Piano

$U_f$  = 3.00 mq/mq

Le aree e le attrezzature per parcheggi possono essere realizzate e gestite da privati in base ad apposita convenzione.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo e a quello n. 67, valgono le seguenti definizioni :

- ciglio stradale: è la linea limite delle sede o piattaforma stradale e comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese banchine o altre strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.)
- larghezza stradale: è la distanza tra i due cigli stradali delimitanti l'arteria
- triangolo d'incrocio o di visibilità: è quello risultante dall'applicazione delle norme di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68
- strada a fondo cieco: è tale se percorribile nei due sensi solo a seguito di inversione di marcia; le strade di Piano o quelle interne agli IUP si considerano tali solo se, oltre a tale condizione, terminano con uno slargo circoscritto ad un cerchio di raggio pari alla larghezza stradale.
- strada principale: sono considerate principali le strade classificate E1 ed E2

#### Art. 58

*(Zone a destinazione ferroviaria, G2 )*

In tali zone sono consentiti solo gli impianti e gli edifici necessari all'esercizio della linea, alla sua conservazione ed al suo potenziamento.

Il Piano sia attua mediante IED.

Qualora l'intervento preveda la costruzione di fabbricati, tettoie o cabine, rispetto alle proprietà esterne all'area di proprietà dell'Ente, vanno rispettati i seguenti indici:

$D_e$  = m 10.00

$D_c$  = m 5.00

$V_L$  = secondo la normativa di ciascuna zona contigua

#### Art. 59

*(Zone cimiteriali, G3)*

In tali zone sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento.

Art. 60  
(Zone per il tempo libero, G4)

Tali zone sono destinate alle attività normalmente praticate nel tempo libero.

Sono perciò consentiti campi da gioco, impianti sportivi, struttura da spettacolo, aree da sosta, attrezzature per il ristoro quali bar, ristoranti, discoteche e simili.

Il Piano si attua mediante IUP esteso almeno all'intera zona, o all'ambito individuato nella griglia di gestione del Piano, applicando i seguenti indici :

It = 0.10 mc/mq  
Uf = 0.20 mq/mq  
H = m 10.50  
De = m 10.00  
Dc = m 5.00  
VL = 0.5 m/m  
Parcheggi: secondo tab. A.

Fino alla redazione del Piano urbanistico preventivo sono consentiti IED integrati da VdC con le modalità di cui all'Art. 51, ma applicando i seguenti indici :

Sm = pari all'ambito di gestione  
Uf = 0.06 mq/mq  
H = 8.00 ml  
De = m 15.00  
Dc = m 7.50  
VL = 0.7 m/m  
Parcheggi: secondo la tab. A

Ad integrazione delle attrezzature per il tempo libero sono altresì consentite abitazioni unifamiliari per vacanze nella misura max di 8 UIa/ha a condizione che vengano incluse in un piano globale di utilizzazione dell'intera area o dell'ambito di IUP e che venga stipulata una convenzione che preveda:

- la contestuale realizzazione di attrezzature, aree verdi, a parco ed abitazioni;
- l'assunzione da parte dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle altre attrezzature eventualmente previste dal Piano (parchi, club sportivo, ecc.)
- l'asservimento ad uso pubblico delle aree destinate dal Piano a parco (G7) o a verde secondario (P4)
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri di manutenzione e gestione delle attrezzature
- l'uso parziale delle attrezzature previste, riservato gratuitamente al Comune, in fasce orarie predeterminate, delle quali poi il Comune deciderà autonomamente l'utilizzo
- quant'altro occorre per il conseguimento dei fini di utilità pubblica
- le penali in caso di inadempienza.

In ogni caso manufatti e parcheggi dovranno mantenere una distanza dai corsi d'acqua non inferiore a m 50.00 e dovranno essere realizzati con materiali locali lasciati in vista.

Le aree scoperte vanno piantumate con essenze che ne garantiscano la totale ombreggiatura entro 3 anni dal rilascio del certificato di abitabilità e/o utilizzazione.

Art. 61  
(Zone archeologiche, G5)

In tali zone sono consentite le sole opere necessarie alla conservazione, alla integrazione e all'ampliamento del patrimonio archeologico esistente in conformità dei progetti regolarmente approvati dagli organi preposti alla tutela di tale patrimonio.

Qualora le zone o gli edifici non siano specificamente tutelati, nella zona stessa sono ammessi esclusivamente interventi di :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e/o risanamento
- conservazione morfologica
- ampliamento, limitato a quanto previsto all'art. 15.

Art. 62  
(Zone per campeggi, G6)

Tali zone sono destinate all'esercizio dei campeggi, consistenti nella predisposizione di aree attrezzate per consentire lo stazionamento di tende, roulotte, camper e simili.

In ciascuna area sono consentite:

- piazzole di sosta - eventualmente attrezzate con punti fissi di erogazione di acqua ed energia elettrica - e relative corsie di accesso
- aree per gioco, sport e spettacolo
- costruzioni destinate ai servizi comuni, igienici e di amministrazione

Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici :

$S_m = 10.000 \text{ mq}$   
 $I_f = 0.05 \text{ mc/mq}$   
 $D_e = m 10.00$   
 $D_c = m 5.00$   
 $V_L = 0.5 \text{ m/m}$   
 $H = 5.00 \text{ ml}$   
Parcheggi: secondo tab. A

Ripartizione percentuale delle superfici a differente destinazione d'uso:

- piazzole e corsie di accesso: max 0.50 Sf
- gioco, sport e spettacolo: min 0.40 Sf
- servizi comuni: max 0.10 Sf

Ciascuna area di campeggio potrà contenere non più di cento piazzole attrezzate e dovrà essere dotata di idoneo impianto di smaltimento dei liquami dei servizi comuni e di raccolta dei rifiuti solidi.

In ogni caso per la realizzazione del campeggio non potranno essere abbattuti alberi di alto fusto; qualora l'area non fosse già naturalmente alberata o lo fosse in parte, dovrà essere piantumata con essenze che per qualità, forza e numero siano tali da garantire nell'arco di 3 anni il totale ombreggiamento delle piazzole e delle relative corsie di accesso.

Non è consentito connettere le piazzole di sosta con la rete di smaltimento dei liquami.

#### Art. 63

##### *(Zone a parco comprensoriale, G7)*

Tali zone sono destinate al tempo libero e alle attività ricreative dell'intera popolazione del comprensorio.

Il Piano si attua mediante progetto esecutivo esteso all'intera zona o all'ambito individuato nelle tavole di gestione che preveda:

- parcheggi periferici
- manufatti per le soste e il ristoro (banchine, sedili, tavoli da picnic, barbecues, fontanelle)
- strutture per gioco e attività sportive (radure libere, piste per varie discipline, campi gioco, maneggio)
- percorsi pedonali ed equestri
- strutture per l'informazione naturalistica (chiosco centrale, pannelli esplicativi, cartellini con nomenclatura botanica)
- servizi (servizi igienici, contenitori dei rifiuti, illuminazione di punti specifici)

#### Art. 64

##### *(Zone idrotermali, G8)*

Tali zone sono destinate allo sfruttamento delle risorse idrotermali esistenti.

Il Piano si attua mediante IUP o progetto esecutivo esteso all'intera zona.

In tali zone possono realizzarsi le opere e gli interventi previsti nelle concessioni minerarie nonché le strutture alberghiere e di ristoro funzionalmente connesse al termalismo applicando gli indici e le modalità previste per la zona C4.

#### Art. 65

##### *(Rispetto, salvaguardia e vincoli)*

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

- garantire a reti, infrastrutture ed emergenze *le fasce di rispetto* previste dalla vigente legislazione o, comunque, adeguate alla funzione
- assicurare la *salvaguardia delle risorse* del territorio
- richiamare le procedure amministrative derivanti dalle applicazioni delle leggi di *vincolo e tutela* di livello nazionale o regionale.

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

In ogni caso le aree interessate dalle prescrizioni particolari sono comunque computabili ai fini dell'applicazione degli indici di zona, salvo diversa prescrizione riportata nel presente titolo.

#### Art. 66

##### *(Protezione di attrezzature, reti ed emergenze)*

In prossimità di attrezzature, delle reti di flusso e trasporto, di corsi d'acqua e coste, nonché di emergenze storiche, archeologiche e tradizionali gli interventi permessi dalla normativa di zona sono sottoposti ad ulteriori limitazioni di distanza o di qualità al fine di proteggere sia attrezzature, reti, ecc. sia i manufatti che vanno a realizzarsi.

Tali limitazioni sono definite dal Piano con riferimento a ciascuna attrezzatura e in rapporto al tipo di intervento, secondo la normativa specificata agli articoli seguenti.

La disciplina di protezione fissata da leggi regionali o nazionali è garantita da quella di Piano; pertanto la dimostrazione del rispetto delle seguenti norme esonera il richiedente dell'obbligo di ulteriori autorizzazioni o vidimazioni dell'autorità preposta alla tutela della rete o infrastruttura interessata.

Poiché le norme di legge assorbite da quelle del presente capo fissano dei valori minimi di protezione le fasce di rispetto di cui al presente capo possono risultare più retrittive, in rapporto a particolari esigenze specificamente identificate nelle presenti Norme di Attuazione o nei grafici di zonizzazione. In tal caso sono prevalenti.

Se, viceversa, nei grafici o nelle Norme di Attuazione del Piano non sono riportate indicazioni, distanze e modalità di protezione di reti, infrastrutture, ecc. vanno applicate le distanze e/o le modalità minime prescritte dalle relative leggi, anche se il Piano disciplina diversamente casi analoghi.

Nelle fasce di rispetto che interessano una zona agricola sono comunque consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data di formazione del Piano fino ad un massimo del 10% del volume preesistente a condizione che ne sia documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo da parte degli aventi diritto ai sensi del 2° comma dell'Art. 41 delle presenti norme. In ogni caso tali interventi potranno concedersi "una tantum" e dovranno essere realizzati in maniera che l'ampliamento mantenga in ogni punto una distanza dalla rete o dalla struttura da rispettare non inferiore a quella minima del manufatto preesistente.

Gli ampliamenti di cui al comma precedente non sono consentiti nella zona R2.

In tutte le fasce di rispetto sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti alla data di formazione del Piano.

#### Art. 67

##### *(Rispetto stradale, R1)*

Sulla base della combinata applicazione delle definizioni di cui all'art. 57 delle presenti norme e dei grafici di Piano in prossimità di tutte le strade esistenti e di quelle di cui il Piano prevede la realizzazione o la modifica gli interventi sul territorio sono sottoposte alle seguenti ulteriori prescrizioni :

##### A. Costruzioni

A.1. Nelle zone agricole la distanza minima da mantenere dal ciglio stradale, in rapporto alle diverse categorie di strade, è pari a:

m 60.00, per le strade classificate di tipo A  
 m 40.00, per quelle di tipo B  
 m 30.00, per quelle di tipo C a funzione comprensoriale  
 m 20.00, per quelle di tipo C a funzione intercomunale e per  
 quelle di tipo D ed E  
 m 10.00, per quelle di tipo E che siano comunali classificate di  
 interesse locale con apposita delibera, o che siano consortili; per  
 quelle di tipo D ed E, nel tratto contiguo alle zone agricole di  
 completamento (Ec)  
 m 5.00, per quelle di tipo E classificate vicinali nell'apposito  
 stradario comunale

A.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, D ed F), la distanza minima da osservare dal ciglio stradale dipende dalla larghezza e/o dalla categoria della strada, secondo il seguente prospetto:

*categoria strada      arretramento*

A	m 25.00, salvo riduzioni concedibili dalla ANAS
B o C	pari alla fascia R1, riportata, nei grafici di Piano
D	pari alla fascia R1, se riportata nei grafici di Piano; come quello di cat. E, se non riportata
E1	pari alla fascia R1, se riportata; m 12.00 se non riportata
E2	pari alla fascia R1, se riportata; m 10.00 se non riportata
E3	m 10.00
E4	m 7.50
F	m 5.00, in generale; m 2.00 per strade a fondo cieco; a filo nei casi di IUP
G	m 1.00, nei casi di intervento diretto; a filo nei casi di IUP

Per le strade non principali (E3, E4, F e G) l'arretramento può essere ridotto alla metà a condizione che sia trasferita al Comune gratuitamente e con atto pubblico la intera parte del lotto compresa tra il ciglio stradale da un parte e, dall'altra, la spezzata costituita dal fronte del fabbricato e dalle parallele al ciglio condotte dai punti estremi del fronte stesso.

## B. Recinzioni

B.1. Nelle zone agricole le recinzioni fiancheggianti le strade debbono

mantenere una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza della parte piena; qualora questa superi l'altezza di m 3.00 le recinzioni si considerano, ai fini della distanza minima da osservare, come "costruzioni" e sono quindi disciplinate dalle norme di cui al punto A.1. del presente articolo. In prossimità dei nodi stradali, all'interno dei triangoli d'incrocio, non sono comunque ammesse recinzioni di altezza superiore a m 0.80

B.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, Ec ed F) le recinzioni vanno costruite a distanza dal ciglio stradale pari alla metà della corrispondente fascia R1; le aree residue possono essere delimitate con siepi e piantumate, comunque rispettando le norme di cui al successivo punto C2

#### C. Piantumazioni

C.1. Nelle zone agricole lungo le strade è consentito piantare :

- alberi o siepi di altezza superiore a m 1.00, a distanza non minore di m 3.00
- siepi di altezza non superiore a m 1.00, a distanza non minore di m 1.00.

In prossimità dei nodi stradali non sono consentiti alberi o siepi interne ai triangoli di incrocio

C.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, Ec ed F) gli alberi possono essere piantati a distanza non minore di m 1.00 dal ciglio stradale.

#### D. Escavazioni

Lungo le strade, i nodi stradali e i parcheggi, non possono essere praticati fossi, canali o escavazioni aventi distanze dal ciglio stradale minore della profondità, con un minimo assoluto di m 3.00

Nelle fasce di rispetto stradale sono comunque consentite stazioni di rifornimento per autoveicoli, bar, motel e simili in conformità delle prescrizioni dell'ente responsabile della tutela della strada.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo valgono le definizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 57.

#### Art. 68

##### *(Rispetto ferroviario, R2)*

Gli interventi consentiti dalle specifiche norme di zona e ricadenti in prossimità delle linee e degli impianti ferroviari debbono osservare distanze dal ciglio delle scarpate o dal piede dei rilevati che, in rapporto al tipo di intervento e alla natura delle linea, sono così specificate:

##### A) per le *ferrovie*:

- costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie:
  - m 30.00 dalla zona di occupazione della più vicina rotaia
- siepi, muri e recinzioni di altezza superiore a m 1.50:

- m 2.00, con minimo di m 6.00 dalla più vicina rotaia
- siepi, muri e recinzioni di altezza fino a m 1.50:
- m 1.00, con minimo di m 5.00 dalla più vicina rotaia
- alberi di altezza superiore a m 4.00:
  - distanza minima dalla rotaia più vicina dal ciglio della scarpata o dal piede del rilevato pari alla massima altezza raggiungibile dalla specie vegetale aumentata di m 2.00
- canali, fossi ed escavazioni:
  - distanza non minore della profondità, con minimo assoluto di m 3.00; distanze maggiori debbono essere osservate, in relazione alla natura dei terreni, al fine di non arrecare comunque danno alla linea
- fornaci, fucine e fonderie:
  - m 50.00 dalla più vicina rotaia
- boschi:
  - m 50.00 dalla più vicina rotaia.

B) per le *tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia*:

- costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici manufatti di qualsiasi specie:
  - m 2.00, con minimo di m 6.00 dalla più vicina rotaia

Eventuali deroghe alla prescrizione del presente articolo sono consentite in conformità di quanto prescritto dall'art. 60 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

In ogni caso sono da osservare le ulteriori prescrizioni di cui al citato D.P.R. nonché quelle di cui alla legge 20.3.1865, al R.D. 9.5.1912 n. 1447 e alla legge 12.9.1968 n. 1202.

#### Art. 69

(*Rispetto del demanio idrico, R3*)

Gli interventi comunque interessanti le acque pubbliche, di superficie e sotterranee, sottostanno alle norme di cui alle leggi: R.D. 25.7.1904 n. 523; 11.7.1913 n. 959; 11.12.1933 n. 1775; 24.7.1981 n. 729 così come delegate alle Regioni ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 24.7.977 n. 616.

In ogni caso nelle fasce lungo il confine del demanio idrico è vietata ogni nuova edificazione per una profondità di :

- m 25, per i fiumi al di sopra dei 500 metri s.l.m
- m 50, per i fiumi al di sotto di tale quota
- m 10, per i torrenti di scarsa portata
- m 160, per i laghi.

Nelle fasce di rispetto R3 sono comunque consentite costruzioni prefabbricate ad elementi recuperabili, rispondenti alle norme di zona e a condizione che la gestione sia data a titolo precario.

#### Art. 70

(*Rispetto di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti, R4*)

Lungo il tracciato di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti gli interventi consentiti dalle norme di zona sono altresì sottoposti alla normativa di protezione specifica di ciascuna rete.

La rappresentazione grafica della fascia soggetta a tale normativa ha valore puramente indicativo; le distanze minime da osservare e le prescrizioni specifiche, infatti, variano in rapporto alle caratteristiche delle linee in conformità delle norme di leggi vigenti, che sono :

- per i metanodotti:  
C.M. Interni n. 38 del 15.5.1952  
D.P.R. 12.1.1971 n. 208
- per gli elettrodotti:  
R.D. 11.12.1933  
D.P.R. 21.6.1968 n. 1062
- per gli acquedotti:  
punto 2.3. dell'allegato n. 3 alla Del. 4.2.1977 del Comitato dei Ministri di cui all'art. 2 della legge 10.5.1976 n. 319.

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

#### Art. 71 (Rispetto cimiteriale, R5)

Nelle aree circostanti le zone a destinazione cimiteriale esistenti o in progetto, così come riportate nei grafici di Piano, non è ammesso ubicare nuove costruzioni.

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

Sono consentiti altresì, a titolo precario e con il limite di 30 mc cadauno, chioschi per la vendita di fiori.

#### Art. 72 (Rispetto di aree archeologiche, monumenti ed emergenze, R6)

Nelle aree in diretto rapporto visuale con quelle di interesse archeologico (G5) o con gli elementi puntuali classificati V4 o S1 sono consentite solo le attività esistenti alla data di formazione del Piano.

Se si tratta di zone agricole è ammessa, per le costruzioni di cui all'Art. 41/A, l'integrazione degli accessori rurali nei limiti consentiti dalla normativa specifica di zona e subordinatamente alla integrazione della documentazione con VdC estesa m 300.00 intorno all'area o elemento R6 o alla maggiore distanza da cui l'elemento è pienamente visibile.

#### Art. 73 (Risorse del territorio e popolazione utente)

Il territorio e la popolazione che lo usa costituiscono un sistema, articolato in due sottosistemi di risorse disponibili e di bisogni della popolazione.

La protezione e la salvaguardia delle risorse del territorio, vanno assicurate in rapporto all'evoluzione del sistema e con specifico riferimento alla cultura della popolazione utente, con il fine di garantire lo sviluppo di questa e la valorizzazione di quelle.

Le risorse che il Piano tutela sono perciò quelle identificate nei grafici integrate da quelle che successivamente venissero segnalate come tali da associazioni o gruppi di cittadini.

Tali nuove risorse vengono inserite nel Piano sulla base di richiesta motivate analiticamente, che applicano gli stessi criteri adottati nella redazione del Piano e che vengono riconosciute fondate dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

La deliberazione del Consiglio Comunale le classifica per analogia in una delle categorie individuate dal Piano e ad esse si applicano le relative norme.

Le richieste di autorizzazione e/o di concessione per interventi localizzati negli ambiti di salvaguardia così definiti vanno integrati dagli studi analitici specificati negli articoli seguenti.

#### Art. 74

##### *(Caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione, S1)*

Indipendentemente dalla eventuale applicazione delle norme cui alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, il Piano identifica sia le emergenze sia gli ambiti territoriali in cui l'insediamento anche sparso, o le coltivazioni o la morfologia del sito presentano caratteri che per singolarità, ricorrenza, particolare pregio o tradizioni correnti meritano di essere conservati a testimonianza e a valorizzazione della cultura della popolazione e delle risorse globali del territorio.

L'ambito di tutela comprende le aree perimetrate nelle tavole di zonizzazione nonché quelle comprese nel raggio di m 150 dalle emergenze identificate dal Piano o classificate tali ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 73.

In tale ambito, quindi, qualsiasi richiesta di intervento, compreso le modifiche della destinazione d'uso, deve essere obbligatoriamente integrata da uno studio di compatibilità (VdC) che dimostri che l'intervento progettato è tale da non alterare i caratteri tipologici e morfologici del territorio né quelli culturali della popolazione.

In particolare, se si tratta di nuove abitazioni o di ampliamento di quelle esistenti, lo studio deve dimostrare, anche con l'ausilio di fotografie significative, che la nuova edificazione non contrasta con quella preesistente, segnatamente per ciò che concerne copertura, balconate e scale esterne.

Il Piano si attua mediante IED integrato da VdC negli *ambiti territoriali*; mediante IUP costituito da PR di iniziativa pubblica per le *emergenze* individuate nelle tavole di zonizzazione.

Tale IUP può essere integrato dalle schede di iniziativa pubblica o privata prodotte successivamente con la stessa metodologia del PR e deliberate con le modalità di cui al 4° comma dell'art. 73.

#### Art. 75

##### *(Fonti e sorgenti, S2)*

Indipendentemente dalle norme relative alla tutela delle acque pubbliche il Piano identifica le risorse idriche considerate terapeutiche o comunque ritenute di pregio nella cultura locale.

L'ambito di tutela comprende sia le aree perimetrate nelle tavole di zonizzazione sia quelle comprese nel raggio di m 100 dalle sorgenti (emergenze) identificate dal

Piano o classificate tali con la procedura di cui al 4° e 5° comma dell'art. 73.

E' consentito lo sfruttamento idrotermale di tali risorse in conformità di un Piano di utilizzazione esteso all'intero ambito di tutela e corredato da specifica relazione idrogeologica.

Se l'ambito di tutela investe zone agricole fino alla redazione di tale Piano sono consentite le costruzioni di cui all'Art. 41/A, applicando gli indici di cui all'Art. 42/A.

In ogni caso per la richiesta di concessione la documentazione prevista all'art. 7 del RE va integrata con certificato redatto da un geologo iscritto all'albo professionale attestante e comprovante che le opere richieste non alterano o arrecano nocimento al regime delle acque superficiali o profonde dell'intero ambito.

#### Art. 76 (*Aree verdi di pregio, S3*)

Il Piano individua i parchi e i giardini (anche se non inclusi negli elenchi di cui alla legge 1.6.1939 n. 1089) nonché gli orti che, per la qualità o l'imponenza delle essenze vegetali, del disegno, dell'integrazione con l'ambiente costruito circostante o semplicemente per l'uso che ne fa o l'accezione che ne ha la popolazione meritano di essere tutelati sia nella destinazione d'uso che nell'aspetto.

Nelle aree verdi così individuate, pertanto, è obbligatorio tutelare e mantenere le essenze vegetali e le coltivazioni esistenti.

Il Piano si attua perciò con le norme specifiche di zona ma con la ulteriore limitazione che non può essere coperta la parte del lotto classificata S3.

Nei parchi e nei giardini è consentito l'impianto di attrezzature sportive, (quali piscine, campi da tennis, bocce, ecc), a condizioni che tale impianto non comporti costruzioni di volumi nè abbattimento di alberi di alto fusto e subordinatamente all'impegnativa, trascritta nelle forme di legge, di non richiedere l'indennizzo relativo in caso di esproprio dell'area.

Negli orti sono consentiti gli avvicendamenti colturali ma non la modifica del tipo di coltivazione.

Le aree classificate verdi di pregio possono essere computate ai fini della realizzazione degli interventi consentiti dalla norma specifica di zona.

Gli elementi vegetali isolati che per rarità, età, portamento, interesse botanico, singolarità ambientale o ricorrente accezione nella cultura della comunità sono ritenuti di pregio, vanno considerati "emergenze" e come tali tutelati i sensi dell'art. 74.

#### Art. 77 (*Finalità e procedure integrative*)

Il Piano riporta l'ambito di applicazione delle procedure speciali previste da leggi nazionali o regionali a tutela dell'assetto idrogeologico, del patrimonio boschivo, dei beni ambientali, di quelli culturali, a protezione dal rischio sismico o a salvaguardia delle prescrizioni dei piani urbanistici di livello sovracomunale ( PTC, ASI, Piani Paesistici, ecc.).

In tali ambiti la procedura ordinaria di rilascio della concessione va integrata con quella prevista dalla specifica legge e riportata negli articoli seguenti.

Art. 78  
(*Tutela dell'assetto idrogeologico, VI*)

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, qualsiasi iniziativa che comporti la trasformazione del suolo (sbancamenti, movimenti di terreno, apertura di nuove strade, scavi, nuove costruzioni, ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Dipartimentale della Agricoltura e Foreste, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267.

In tali zone, a norma del R.D. 16.5.1920 n. 1125, prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Dipartimentale delle foreste, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Art. 79  
(*Vincolo boschivo, V2*)

Nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi delle leggi n. 3267 del 30.12.1923; n. 1126 del 16.5.1926; n. 1102 del 3.12.1971; n. 47 del 3.3.1975 le modifiche di qualsiasi genere dello stato dei luoghi, compreso la modifica delle colture e delle destinazioni d'uso, sono soggette a preventiva autorizzazione dei competenti uffici regionali delegati ai sensi dell'art. 69 del D.P.R. n. 616.

Pertanto le richieste relative ad interventi ricadenti in tali ambiti, vanno integrate con la citata autorizzazione e con una VdC estesa m 500 intorno all'immobile oggetto dell'intervento

Art. 80  
(*Tutela dei beni ambientali, V3*)

Nelle aree sottoposte a tutela ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497 e delle disposizioni regionali emanate o emanande in forza dell'art. 82 del D.P.R. n. 616/77, o della legge 431/87, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo parere favorevole delle competente Sovrintendenza o degli uffici regionali delegati.

Il parere può essere anche direttamente provocato dall'interessato prima della richiesta di concessione.

Art. 81  
(*Tutela delle cose di interesse storico ed artistico, V4*)

Gli immobili tutelati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 non possono essere oggetto di interventi di qualsiasi genere (compreso le modifiche della destinazione d'uso) senza il preventivo nulla-osta della competente Sovrintendenza.

In caso di assoluta urgenza possono essere seguiti i soli lavori provvisori di assicurazione indispensabili ad evitare danni notevoli, purché ne sia data comunicazione immediata alla Sovrintendenza competente e a questa venga inviato, nel più breve tempo possibile, il progetto dei lavori definitivi per l'ottenimento del prescritto nulla-osta.

#### Art. 82

*(Salvaguardia delle prescrizioni dei piani urbanistici sovracomunali, V5)*

Nelle aree investite dai piani urbanistici che ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni sono prevalenti rispetto al P.R.G. comunale (PTC, piani ASI, PEEP, ecc.) sono consentiti solo gli interventi che siano contemporaneamente conformi sia alle prescrizioni del P.R.G. sia a quelle del Piano di livello superiore, se vigente.

#### Art. 83

*(Protezione dal rischio sismico, V6)*

Indipendentemente dalla destinazione di zona l'uso del territorio è comunque subordinato alle prescrizioni derivanti dall'indagine geologico-terracina allegata al P.R.G..

Sulle tavole di Piano sono riportate i vari ambiti desunti dalla "zonizzazione in prospettiva sismica", ai quali si applicano le prescrizioni specifiche riportate in tale indagine, prevalenti rispetto a quelle di Piano eventualmente contrastanti.

#### Art. 84

*(Strade locali esistenti alla data di formazione del P.R.G. e loro modifiche)*

Le strade locali esistenti nelle zone di ristrutturazione, di saturazione, di completamento e di espansione (B e C) alla data di formazione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale.

Soltanto in sede di IUP si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G..

#### Art. 85

*(Autorimesse)*

Nei fabbricati esistenti è comunque consentita la realizzazione di nuove aperture di accesso a locali destinati ad autorimessa privata nella misura di una apertura per ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione.

Nelle zone A1 e A2 tali aperture sono consentite a condizione che siano conformi agli schemi-tipo approvati dall'Amministrazione Comunale. Eventuali deroghe agli schemi-tipo sono consentite previa VdC relativa alle cortine stradali nelle quali l'apertura va realizzata esteso m 30.00 per lato ed integrato da documentazione fotografica dell'intero ambito investito.

Nella zona B2 le aperture conformi agli schemi-tipo possono essere consentite mediante semplice autorizzazione.

E' altresì consentita la costruzione di autorimesse in aderenza o in confine a condizione che abbiano una superficie lorda non superiore a 40 mq e altezza non superiore a m 2.50 rispetto al terreno circostante o alla quota di pavimento del più basso dei piani abitabili degli edifici esistenti nei lotti limitrofi e distanti meno del parametro Dc dai confini del lotto

Art. 86  
(*Provvedimenti antisismici*)

Per ottemperare alle prescrizioni della legislazione antisismica volta a tutelare l'incolumità delle persone nelle strade e nelle aree sottoposte a servitù di pubblico passaggio sono sempre consentiti elementi strutturali orizzontali di concatenazione o contrasto (quali cordali, puntoni, ecc.) o di protezione del passaggio (quali voltoni, terrazzi di copertura, ecc) proiettantisi su suolo pubblico.

Tali strutture possono realizzarsi sia nelle zone edificate (A1, A2, B1 , B2 e C1) che in quelle di espansione (C2 e C3) a condizione che abbiano altezze nette sul piano stradale non inferiori a :

- m 5.00 per le aree destinate al traffico veicolare
- m 3.00 per le aree destinate ai passaggi pedonali

e che siano comunque giustificate da una VdC estesa m 30.00 intorno agli immobili oggetto dell'intervento.

Art. 87  
(*Volumi aggettanti, balconi e sporti*)

Balconi chiusi lateralmente o grigliati, volumi chiusi o vetriati (bow windows) aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici finitimi esistenti o realizzabili. Essi, perciò, devono essere costruiti sul confine o distarne in proiezione orizzontale almeno m 3.00 in media. Per i balconi aperti tale distanza deve essere non minore di m 1.50.

L'aggetto dei balconi aperti su parete prospettante verso un confine di proprietà (o un edificio) non può superare la misura di  $D_e/8$  ( $D_c/4$ ) relativo alla parete stessa.

In ogni caso volumi aggettanti e balconi (chiusi, grigliati, aperti, ecc.) non possono oltrepassare la linea di visuale libera. Gli sporti di coronamento degli edifici (cornicioni non praticabili) possono oltrepassarla per non più di 50 cm.

Balconi e sporti possono aggettare su spazi pubblici a condizione che mantengano un'alterna netta non inferiore a :

- m 3.00 su marciapiedi e passaggi pedonali
- m 5.00 su aree veicolari.

Art. 88  
(*Scale esterne*)

Le scale esterne non chiuse - cioè quelle che siano liberamente aperte per almeno 3/4 del perimetro - sono equiparate ai balconi ai fini del computo della  $SU$  e della verifica dei parametri  $D_e$   $D_c$ .

Esse tuttavia non possono ridurre la  $VL$  degli edifici esistenti nel lotto nè di quelli esistenti o realizzabili in quelli circostanti.

Art. 89  
(*Negozi*)

La costruzione di nuovi negozi nonché l'adeguamento funzionale di quelli esistenti sono disciplinati oltre che dalle norme specifiche di zona, anche da quelle dei piani di cui alla legge 11. 6.1971. n. 426.

Fino all'entrata in vigore di tali piani la realizzazione di nuovi negozi o la trasformazione di quelli esistenti sono soggetti alle seguenti ulteriori norme :

- in tutte le *zone residenziali* la costruzione o la ristrutturazione di superfici a destinazione d'uso commerciale è subordinata alla condizione che la SU sia non inferiore a :

- mq 20 nelle zone di interesse ambientale (A), di ristrutturazione e di saturazione (B)
- mq 40 nelle zone di completamento, di espansione e a rotazione d'uso (C)

- nelle *zone agricole* la costruzione o la ristrutturazione di superfici destinate alla vendita di beni di consumo corrente o per l'artigianato di servizio è subordinata alla condizione che la SU sia non inferiore a:

- mq 15 nelle zone En
- mq 40 nelle zone Ec

#### Art. 90

##### *(Controllo del carico urbanistico)*

Nell'attuazione del Piano va verificato che gli interventi che si realizzano non superino le capacità urbanistiche globali previste dal Piano nè riducano le dotazioni di superfici e attrezzature di uso pubblico.

Tale verifica va condotta sulla base degli ambiti di gestione preventivamente definiti ed utilizzati in sede di dimensionamento per garantire l'equilibrio tra le esigenze della comunità e le risorse territoriali esistenti o future.

Poiché gli indici che determinano la capacità urbanistica delle aree sono stati fissati con riferimento alla struttura delle proprietà esistenti alla data di formazione del Piano se l'intervento si riferisce ad un immobile derivante da frazionamento o trasferimento successivi a tale data, dovrà essere allegata alla richiesta di concessione un Prospetto di Utilizzazione Urbanistica (PUT) dell'area interessata e di quella originaria dal quale risulti ammissibile l'ulteriore CU richiesto.

Tale elaborato va sottoscritto e dichiarato rispondente al vero dal proprietario richiedente, dal tecnico progettista e dal proprietario originario. La dichiarazione di quest'ultimo può essere sostituita da quella del tecnico se asseverata da giuramento.

L'Ufficio tecnico comunale:

- confrontata la richiesta con le altre eventualmente autorizzate e/o realizzate sulla particella originaria, e riconosciuta veritiera
- verificato che il CU richiesto non supera quello previsto dal Piano nell'ambito di gestione

certifica compatibile l'ulteriore CU richiesto con quello esistente, autorizzato e/o realizzato nell'ambito, salvo conferma della Commissione edilizia.

All'atto del rilascio della concessione edilizia l'Ufficio Tecnico Comunale provvede ad annotare l'ulteriore CU autorizzato su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

Sulla base di tali mappe nei certificati di destinazione urbanistica che verranno rilasciati per la particella residua o per altre da questa frazionata verrà fatta obbligatoria menzione del CU ancora disponibile.

#### Art. 91

##### *(Modifiche al disegno di Piano)*

Il disegno del Piano esprime l' articolazione ottimale tra le diverse destinazioni d'uso in rapporto alle condizioni del sistema comunità-territorio esistenti all'epoca di formazione del Piano e delle tendenze evolutive recepite.

In particolare il disegno delle destinazioni di uso pubblico costituisce l'indicazione degli interessi comunitari che vanno privilegiati nella futura azione di adattamento del territorio.

Tuttavia per permettere che il Piano aderisca con continuità all'evoluzione del sistema con gli strumenti di attuazione potranno essere apportate modifiche al disegno a condizione che :

- non venga alterato lo schema di Piano (tavv. 6a e 6b)
- siano rispettate le regole generali di cui all'art. 2
- siano conseguite le stesse finalità e prestazioni pari o migliori di quelle garantite dal disegno originario
- non aumenti il carico urbanistico
- sia rispettata la originaria ripartizione percentuale delle destinazioni d'uso previste dal Piano
- le modifiche introdotte nell'ambito di intervento non costringono a modificare anche il disegno all'esterno.

Le modifiche debbono perciò investire ambiti costituiti da un numero intero di particelle catastali contigue e complete e, con riferimento ai diversi strumenti di attuazione, possono farsi con le seguenti prescrizioni:

con IED, con le modalità di cui agli artt. 4 e 52, se la previsione di Piano da disegnare diversamente ricade completamente nell'ambito costituito da una sola particella o da più particelle intestate allo stesso proprietario e la modifica non investe la fascia perimetrale interna profonda m. 5.00.

con IED+VdC se la previsione da modificare ricade all'interno dell'ambito ma le modifiche ne investono la fascia perimetrale interna (m. 5.00) e/o i confini.

con IUP se la previsione da modificare è interna ad ambiti costituiti da più particelle

catastali di diversi proprietari ma la modifica non investe la fascia perimetrale interna profonda m. 15.00.

con IUP di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito di gestione se la modifica investe la fascia perimetrale.

## Art. 92

### *(Carenza o ambiguità di prescrizioni)*

Le prescrizioni, destinazioni d'uso ecc., disciplinate dalle presenti norme ma non riportate nei grafici di Piano si intendono non previste, anche se normativa e simbologia sono riportate nelle legende. Qualora vi sia contrasto tra previsioni riportate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Tuttavia qualora per carenza o ambiguità di indicazioni sorgano dubbi sulla ammissibilità dell'intervento richiesto o siano possibili differenti interpretazioni le norme di Piano possono essere applicate nel senso più prossimo a quello richiesto applicando le regole generali di cui all'art. 2 e, comunque, a condizione che l'intervento:

- a) garantisca nell'immobile interessato un confort abitativo non inferiore a

- quello minimo prescritto per la zona;
- b) non riduca i diritti dei vicini, comunque interessati;
  - c) risulti più vantaggioso per gli interessi comunitari perseguiti dal Piano.

In tali casi il verificarsi delle tre condizioni va adeguatamente provato dal tecnico progettista; inoltre deve essere esplicitamente riconosciuto dalla Commissione Edilizia, con motivazione analitica.

TABELLA A

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Destinazioni d'uso degli edifici	Superficie parcheggio pubblico
<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale con eventuali volumi produttivi e/o terziari</li> </ul>	1 pm per ogni $U_{Ia}$ — <span style="float: right;">②</span> 2 pm per ogni $U_{Ip}$ o $U_{It}$ <span style="float: right;">⊙</span>
<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale, sia permanente che temporanea, nelle zone a rotazione d'uso <span style="float: right;">e4</span></li> </ul>	2 pm per ogni $U_{Ia}$
<ul style="list-style-type: none"> <li>per attività terziarie</li> </ul>	4 pm ogni 100 mq di SU
<ul style="list-style-type: none"> <li>supermarket e centri di vendita</li> </ul>	10 pm ogni 100 mq di SU
<ul style="list-style-type: none"> <li>magazzini di deposito</li> </ul>	3 pm ogni 100 mq di SU <span style="float: right;">← ⊙</span>
<ul style="list-style-type: none"> <li>cliniche private, ospedali</li> </ul>	4 pm ogni 100 mq di SU
<ul style="list-style-type: none"> <li>alberghi, ristoranti e simili</li> </ul>	10 pm ogni 100 mq di SU
<ul style="list-style-type: none"> <li>teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago</li> </ul>	10 pm ogni 100 mq di SU
<ul style="list-style-type: none"> <li>impianti industriali o artigianali <span style="float: right;">← ⊙</span></li> </ul>	mq. 5 per 100 mq di area del lotto, computata al netto della superficie stradale
<ul style="list-style-type: none"> <li>scuole fino all'obbligo</li> </ul>	3 pm per aula
<ul style="list-style-type: none"> <li>scuole superiori all'obbligo</li> </ul>	4 pm per aula
<ul style="list-style-type: none"> <li>ambulatori, uffici pubblici e simili</li> </ul>	4 pm ogni 100 mq di SU
<ul style="list-style-type: none"> <li>impianti scoperti e comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.)</li> </ul>	1 pm per ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

Al fini dell'applicazione della presente tabella si definisce "posto macchina" un'area che comprende interamente un rettangolo di m 2,50 x 5,00

In ogni caso gli spazi per parcheggio debbono comprendere un numero intero - arrotondato per eccesso - di posti macchina e debbono essere maggiorati delle corsie di accesso, se necessarie. Salvo eventuale maggiore prescrizione specificamente motivata dal Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia.

1000

DEL PARCHEGGIO



PARCHEGGIO DEBONO ESSERE