



Societa' Mediterranea di Progettazione srl

INGEGNERISTICA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

Amm.re Unico Dott. Ing. Salvatore Grasso

Codice MED0011

COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA

PROVINCIA DI CATANIA

VISTO
IL COMMISSARIO AD ACT

PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE
DEI COMMISSARIO AD ACTA
N. 21 DEL 12 GEN 2017
ED ALLEGATO ALLA STESSA

Il segretario Comunale



DATA
18/10/2006

AGG.

ALL. N.

TITOLO

C

NORME URBANISTICHE

SCALA 1:

Progettista: Dott. Ing. Salvatore Grasso
Consulenza e collaborazione alla progettazione: Dott. Ing. Sonia Grasso
Collaborazione aspetti ambientali: Eures srl

COMMITTENTE
Amm.ne Comunale
Castiglione di Sicilia

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE - CATANIA

visto ai sensi dell'art. 13 della
Legge 2-2-74, n° 64 e con rife-
rimento alla nota di pari data e
numero.

294251 Catania, il 08 AGO. 2012

IL DIRIGENTE TECNICO GEOLOGO
(Dott. Claudio Marino)

IL DIRIGENTE DELLA U.O. 6
Coordinamento geologico ed assetto
idrogeologico Protezione Civile
Dott. Ing. S. Rinaldi



IL SINDACO

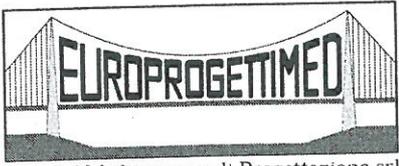


IL PROGETTISTA
Dott. Ing. S. Grasso

IL COMMISSARIO AD ACTA
(Gent. S. CANDOLFO)

EUROPROGETTIMED srl - Via del Rotolo,9 - 95126 CATANIA-TEL. (095) 493747-7124254-Fax (095) 498290 e-mail

info@europrogettmed.it - www.europrogettmed.it



INGEGNERISTICA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

Codice MED0011

Amm.re Unico Dott. Ing. Salvatore Grasso

COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA

PROVINCIA DI CATANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

ALL. N. C	TITOLO NORME URBANISTICHE	DATA 18/10/2006
SCALA 1:		AGG. _____

Progettista: Dott. Ing. Salvatore Grasso
 Consulenza e collaborazione alla progettazione: Dott. Ing. Sonia Grasso
 Collaborazione aspetti ambientali: Eures srl

COMMITTENTE
 Amm.ne Comunale
 Castiglione di Sicilia

IL SINDACO

IL PROGETTISTA
 Dott. Ing. S. Grasso





- I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Società Mediterranea di Progettazione srl

ARCHITETTURA - INGEGNERIA - URBANISTICA

COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA (PROVINCIA DI CATANIA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE DEL PRG

CAP. I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1 - CRITERI DI APPLICAZIONE

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

Art. 2 - PARAMETRI URBANISTICI

- 1 - **Ai - Ambito d'intervento**
 - È una porzione di territorio delimitato graficamente oppure definito parametricamente. Nell'ambito di intervento l'attuazione del P.R.G. può richiedere un intervento urbanistico unitario, preliminarmente agli interventi edilizi.
- 2 - **St - Superficie territoriale (mq od ha)**
 - È la superficie totale di un "ambito d'intervento" Ai, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Essa comprende:
 - la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
 - la superficie fondiaria (Su) destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione delle sue previsioni;
 - le aree stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
 - le aree di rispetto (Sr) di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.Non comprende, invece:
 - le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
 - le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PRG - di pertinenza degli edifici.
- 3 - **Sf - Superficie fondiaria (mq od ha)**
 - È la porzione di superficie territoriale (St), avente un azzonamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale St:

- a) le aree per l'urbanizzazione secondaria (Sus) delimitate dal PRG;
- b) le aree stradali (Ss) pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG;
- c) le aree di rispetto (Sr).

La superficie fondiaria Sf non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup) non definite nel PRG, ma derivanti da redazioni di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati, cioè le aree stradali, le aree verdi attrezzate e le aree di parcheggio, nonché le aree di urbanizzazione secondaria (Sus) quando siano previste parametricamente dalle norme vigenti o dal piano attuativo di utilizzazione dell'area, ad esclusione delle urbanizzazioni primarie all'interno dei singoli lotti quando trattasi di piano attuativo e quando le stesse sono a stretto servizio degli edifici da realizzare nel lotto.

In definitiva: la superficie fondiaria si ottiene detraendo alla superficie territoriale le strade pubbliche o aperte al pubblico transito (esistenti o previste nel P.R.G.) e le superfici di urbanizzazioni primarie e secondarie, gli spazi pubblici o di uso pubblico, nonché le aree di rispetto.

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

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

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

- Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PRG o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa dev'essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione e per gli interventi di recupero.

Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI1 - **Ae - Area edificabile (mq)**

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

- a) le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'Ivf o l'Isf che vengono a realizzarsi non superino del 30% quelli consentiti dal PRG.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (V_e) o la massima superficie di piano (S_{lp}) consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

2 - **Lmin - Lotto minimo (mq) e Lmax - Lotto massimo (mq)**

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

3 - **Sc - Superficie coperta**

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

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato purché interamente coperte da un strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

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

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

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

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

Esso può essere:

- FONDIARIO - **Ivf** - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf;
- TERRITORIALE - **Ivt** - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale St.

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

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

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

Il volume costruibile comprende di solito:

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

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

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

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

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

Per gli edifici su pilotis, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte porticata, purché risulti da un'impegnativa (da trascrivere sui Registri immobiliari) il vincolo permanente a portico della zona computata.

7 - Volume effettivo costruito - mc

È il volume effettivamente realizzato e perciò esistente, sia entro che fuori terra.

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

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

8 - Volumi tecnici - mc

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

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

- per isolare l'edificio o le parti sottostanti non abitabili di esso (camere d'aria, intercapedini, vespai, ecc.);
- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che - per esigenze tecniche o funzionali - non possono collocarsi nei locali abitabili;
- per accedere a detti impianti, al fine di compiersi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

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

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

9 - Altezza degli edifici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10- Altezza dei piani

È l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta l'altezza è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano d'imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o che presentano comunque sporgenze di travi, l'altezza è la media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

Art. 4 - POSIZIONE DEGLI EDIFICI

1 - Allineamento - **All.** (m).

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

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

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

2- La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.
- 3 - Distacco - Dis. (m).
È la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.
- 4 - Criteri di misura e verifica delle distanze
1- La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

a) nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 120 cm. di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;
b) nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente fino a 9 m; i primi 70 cm. se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 m ma più di 5 m; se la strada è larga in media meno di 5 m. si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità. Nel caso di allineamento stradale le sporgenze non possono in ogni caso insistere sulla carreggiata se l'altezza tra l'intradosso della sporgenza e la sede stradale è minore di metri 5,00.
c) Per verificare la distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali dei fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

Art. 5 - TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO

- 1 - Per “tipo edilizio residenziale” s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.
- 2 - Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:
tipo a: edifici lineari di 2 o più piani ft - a cortina oppure isolati (palazzine) -
tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, con uno o due piani ft, isolate, binate oppure a schiera.
- 3 - Si dice “fronte” il tratto di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo “ingombro visuale”, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un “fronte” è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell'edificio, visibili da un qualsiasi punto d'osservazione.

- 4 - Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dove è ammessa la residenza. In ogni zona, purché nell'ambito di un PA, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo del fronte o per composizione della schiera.

Art. 6 - PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE

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

Art. 7 - MODALITÀ APPLICATIVE

- 1 - L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce intervenuti a datare dall'adozione del presente PRG.
- 2 - All'atto della domanda di concessione edilizia, l'Amministrazione comunale verificherà se l'area interessata è - in tutto od in parte - di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.
- 3 - Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'Amministrazione comunale verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendano demolire.
- 4 - L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la concessione dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal regolamento edilizio, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Art. 8 - OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

- 1 - Ai sensi della legge urbanistica nazionale e della leggi urbanistiche vigenti nella Regione Siciliana il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal PRG e dalle presenti norme urbanistiche .
- 2 - La disciplina urbanistica si applica:
 - a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;

- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a concessione o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
 - alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
 - a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.
- 3 - Gli immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Art. 9 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

- 1 - L'altezza delle costruzioni è regolata - oltre dalle prescrizioni di legge - dalle norme urbanistiche del PRG e dei relativi piani attuativi; da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private; e - per le nuove costruzioni - dal rapporto tra i fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.
- 2 - In caso di piani attuativi, l'altezza degli edifici - e quindi i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati su cui essi prospettano - può essere definita in base a studi che dimostrano il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.
- 3 - Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
- 4 - I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati. Sono anche consentite - sui tetti piani praticabili - le strutture di arredo (serre, stenditoi ecc.) le cui caratteristiche escludano la permanenza di persone.

Art. 10 - ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE

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

Art. 11 - POSIZIONE DEGLI EDIFICI

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

Art. 12 - ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI

- 1 - Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice “manufatto” qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce “edificazione” un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.). Si considerano dunque “edifici”, anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhome) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.
- 2 - Salvo diversa prescrizione del PRG, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e - se del caso - dall'edificio che lo fronteggia, le distanze minime fissate dal D.M. 2-4-1968 n.1444.

Gli arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi m 2,00. Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore alla media delle altezze dei fabbricati, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

 - a) In zona D¹ si applicano le norme della zona C.
 - b) In zona E e nelle zone esterne al Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della strada gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art. 26 D.P.R. 495/1992, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolo. I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dal D.P.R. 495/1992, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG. In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate appena citato.

¹ In assenza di specifiche norme relative alle zone omogenee

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
 - le cabine di distribuzione elettrica;
 - le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
 - le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m 1,50 e la massima non superi m 2;
- f) nelle zone F e G ed I in assenza di specifiche norme di zone si applicano le norme della zona C;
- g) In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi m 2,00 sono da assimilare agli edifici.
- 3- Nelle varie zone l'Amministrazione comunale può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) e le siepi. Le alberature da alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 3 m dal ciglio stradale. Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

Art. 13 - ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI

- 1 - L'Amministrazione comunale, nella stessa concessione od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:
- per evitare od eliminare frontespizi nudi;
 - per motivi di ordine ambientale o panoramico;
 - per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
 - per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
 - per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'Amministrazione comunale congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.
- 2 - Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Art. 14 - DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI ARRETRAMENTO DAI CONFINI

- 1 - Un edificio non può mai sorgere sul confine di zona omogenea, salvo che ciò sia previsto da un piano attuativo oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso. Le pareti finestrate o

non debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5 da esso e di m 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini.

- 2 - Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di ml 5,00.
- 3 - Le suddette norme non si applicano alle autorimesse fuori terra ed ai fabbricati accessori o pertinenziali; laddove ammessi, questi debbono osservare, dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti, una distanza minima di m 3,50; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m 3,00, essi possono sorgere in confine, purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata al fronte edificato esistente, se cieco.
- 4 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m 3,00 e massima superiore a m 4,00, sono considerati come "pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.
- 5 - Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.
- 6 - Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

Art. 15 - EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI

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

Art. 16 - REGOLAMENTARITÀ DEI CORTILI

1 - CORTILE

È un'Area scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o recinzioni. È destinato essenzialmente ad illuminare e/o aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente ad altre funzioni (transito pedonale e veicolare, parcheggio, etc...)

2 - CORTILE APERTO

Un cortile si dice "aperto" se confina, anche per un breve tratto, con una strada o un altro spazio pubblico.

3 - CORTILE CHIUSO

Un cortile si dice "chiuso" se è delimitato lungo tutto il perimetro da edifici, da fabbricati accessori o da recinzioni (verso altri spazi privati).

4 - CORTILE COMUNE

Si dice tale un cortile indiviso appartenente a più di una della proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o si prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è quindi da considerarsi "comune" un cortile gravato di servitù a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce, ecc.) ma appartenente a un solo proprietario.

5- Ai fini della regolamentarità la comproprietà del cortile non pone generalmente problemi di sorta; li pone invece ai fini dello sfruttamento edilizio delle proprietà cointeressate, quando la ripartizione in "quote" del cortile non risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile comune si può presumere "ripartito" in proporzione allo sviluppo, sul cortile, delle "fronti" delle singole proprietà.

6 - Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questo deve essere "regolamentare": a tal fine, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano - entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso - non dev'essere inferiore ad 1/4.

7 - Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione comunale e regolarmente trascritta, ai fini del calcolo della superficie delle pareti che lo delimitano, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.

- 8 - Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.
- 9 - Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrini o cavedi.
- 10 - Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nel rispetto dell'indice di sfruttamento ammesso, delle norme del Codice Civile delle presenti norme urbanistiche, nonché nel rispetto di tutte le norme di sicurezza di cui alle vigenti disposizioni legislative per usi eccezionali previsti ed autorizzazione o rizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche ecc.).

CAP. II

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 17 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

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

Art. 18 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

- 1 - Il PRG si attua:
 - con piani attuativi (PA), quando ciò è prescritto dalla legge urbanistica regionale, è previsto dal PRG o è deliberato dall'Amministrazione comunale (attuazione indiretta);
 - con singole concessioni od autorizzazione negli altri casi (attuazione diretta);
 - con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.
- 2 - Sono piani attuativi:
 - il piano Particolareggiato di attuazione per l'edilizia economica e popolare o piano di zona (PZ), di cui alla L.167/1962 e successive modificazioni;
 - il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L.865/1971;
 - il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) di cui all'art. 28 della L.457/1978;
 - i piani di lottizzazione (PL) anche di ufficio (PLU) di cui all'art. 28 della legge urbanistica nazionale.
 - i piani particolareggiati di recupero degli agglomerati abusivi ex L.R. 37/85.
- 3 - Nel caso di piano attuativo, l'Amministrazione comunale può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della legge urbanistica nazionale; unità minime d'intervento ex art. 28 della L.457/1978), realizzando - all'interno delle stesse - la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.
- 4 - Nel caso di intervento diretto mediante concessione l'Amministrazione comunale può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

Art. 19 - PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITÀ EDIFICATORIE

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

Art. 20 - ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PIANO ATTUATIVO

- 1 - I piani attuativi, sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli elaborati previsti dalla legge regionale 71/78 e s.m.i. art. 9
- 2 - Gli agglomerati abusivi che ricadono in zone di recupero urbanistico sono normati ai sensi della L.R.37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21 - INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

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

Art. 22 - ATTUAZIONE DIRETTA CON CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE

- 1 - L'attuazione d'interventi edilizi non manutentivi e/o conservativi è di norma soggetta a concessione. I frazionamenti di U.I. sono soggetti ad autorizzazione edilizia.
- 2- Il rilascio della concessione è diretto - cioè non subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo - nei seguenti casi:
 - nelle zone B residenziali di completamento, quando non sussistano esigenze di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica o quando non è espressamente indicato graficamente o parametricamente dal PRG;
 - nelle zone D produttive quando - in zona di completamento - non sussistano esigenze di ristrutturazione urbanistica o quando in zona di espansione - esista già una soddisfacente urbanizzazione e comunque in armonia alle vigenti disposizioni regionali in materia.
- 3- Oltre agli ambiti d'intervento con l'obbligo di piani attuativi preliminarmente delimitati dal PRG, altri piani attuativi possono essere deliberati dall'Amministrazione comunale ovunque ed in qualunque momento essa ne rilevi l'esigenza, notificando tale decisione ai proprietari interessati; qualora tale decisione sia conseguente a domande di concessione non ancora rilasciate, l'Amministrazione comunale può sospendere ogni determinazione su di esse ma deve adottare il piano attuativo entro sei mesi dalla richiesta di concessione di più vecchia data.
- 4 - Sono ammessi inoltre con concessione diretta:
 - gli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati dalla L.1089/1939;
 - gli interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'Amministrazione comunale;
 - gli interventi per opere di pubblica necessità aventi carattere di urgenza.

Art. 23 - TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI

- 1 - Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessati, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti dalle leggi vigenti. Le emergenze monumentali, individuate con numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente PRG, sono da conservare e da restaurare, nonché da assoggettare a vincoli di tutela, e per gli stessi, l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito studio nel quale, sentita la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente, verranno precisati gli interventi ammessi e le modalità operative.
- 2 - Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture e superfetazioni ad edifici d'interesse storico-architettonico - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - debbono pertanto concorrere:
 - a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
 - a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;

-a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

Art. 24 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (ZONE A)

- 1 - È di norma vietata in assenza di Piano Attuativo:
 - ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti;
 - ogni costruzione - anche provvisoria - su aree in edificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità.
Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un PA, purché siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti di recente e privi di valore).
- 2 - Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il piano attuativo può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Slp esistente e dell'altezza massima.
- 3 - Gli edifici pubblici o d'uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di piano attuativo, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.
- 4 - Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di straordinaria manutenzione.
- 5 - Salvo apposita previsione di piano attuativo, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere.
Pertanto:
 - le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti;
 - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici, se alberati o sistemati a verde, debbono restare inalterati;
 - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti;
 - l'arredo urbano dev'essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
 - eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
 - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.
- 6 - Lo skyline (o profilo) del nucleo dev'essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

Art. 25 - OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI

- 1 - Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui D.L. 42/2004 il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autorizzati o noetici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
- 2 - Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'Amministrazione comunale, prima di permettere l'intervento, può richiedere il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.
- 3 - Nelle zone A gli interventi edilizi soggetti a concessione sono tutti subordinati al nulla osta della Regione.

Art. 26 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO

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

Art. 27 - SALVAGUARDIA ECOLOGICA

- 1 - Il PRG persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rinterrati, accatastamento o deposito all'aperto di materiali), deve essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione comunale.
- 2 - A norma delle vigenti disposizioni regionali, è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.

- 3 - Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di concessione. Esse possono essere sistemate a verde alberato, od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.
Nel caso di sistemazione a verde, l'Amministrazione comunale può fissare - anche nella stessa concessione - la "densità di piantumazione", cioè il numero minimo di alberi per ettaro o frazione di esso, nonché l'indice di permeabilità ovvero la percentuale di Superficie da mantenere e terra naturale in rapporto a quelle da pavimentare e/o asfaltare.
- 4 - È vietata l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti; le cave abbandonate devono essere sistemate secondo le modalità di legge da concordare con l'Amministrazione comunale.

Art. 28 - TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

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

Art. 29 - EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO

- 1 - Nelle aree che il PRG classifica edificabili - qualunque ne sia la destinazione d'uso - la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità.
Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:
 - le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;
 - la parte inedificata del lotto può essere "terrazzata" con muri di sostegno "scalari", aventi ciascuno l'altezza massima di m. 2,50, misurata dal terreno sottostante. Il terrazzamento

può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni. Muri di sostegno e terrapieni non debbono compromettere la stabilità e l'estetica della zona.

- 2 - In zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.
- 3 - In tutte le zone, oltre che nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento, anche nei casi di ristrutturazione che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di concessione dev'essere corredata di una perizia geologica che ne garantisca la fattibilità.

Art. 30 - AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO PREVISTE NEL P.R.G.

1 - OBIETTIVI

Idrogeologico: tutela dell'habitat, riassetto idrogeologico, potenziamento delle aree boschive e pascolative.

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

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

2 - MODALITÀ D'INTERVENTO

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

3 - PARAMETRI EDILIZI

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

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

4 - NORME SPECIFICHE D'INTERVENTO

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

Gli interventi di ricostruzione sono ammessi - sempre con nullaosta dell'autorità competente - senza aumento di volume e/o di superficie lorda di piano.

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

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

Art. 31 - RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

Art. 32 - ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PL

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

essere inferiore agli oneri di urbanizzazione deliberati dall'Amministrazione comunale a carico degli interventi a concessione diretta. Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.

4 - Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

5 a) Se le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono previste nello strumento urbanistico generale, esse devono essere reperite tutte nell'ambito della lottizzazione come appresso:

- Superficie totale pari a mq. 18 per abitante da insediare (da calcolare sulla base di mc. 100 di costruzione prevista) nella misura sottoindicata:
- mq. 4,50 per attrezzature scolastiche;
- mq. 2,00 per attrezzature comunitarie;
- mq. 9,00 per verde ed attrezzature sportive;
- mq. 2,50 per parcheggi.

Per gli interventi che ricadono in zona "C" se specificamente individuate nelle sottozone di cui alle presenti norme che abbiano carattere di contiguità o siano in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio per verde ed attrezzature sportive dovrà essere di mq. 15,00, anziché di mq. 9.

5 b) Se le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nello strumento urbanistico generale, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- mq. 2,50, per abitante da insediare, per gli spazi di sosta o parcheggio;
- mq. 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nel caso che ricadano all'esterno dell'intervento lottizzatorio, possono essere monetizzate; nel caso, invece, che ricadano all'interno lottizzatorio, vanno rapportate agli abitanti da insediare. In quest'ultimo caso appare opportuno che la superficie minima di lottizzazione abbia la dimensione atta a consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

6 - Opere ed oneri a carico dei lottizzanti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione del verde attrezzato, alla realizzazione della Fognatura, della rete idrica, della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas - ove esista - e della pubblica illuminazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione della attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive.

Si prescrive:

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

7 - **Convenzione**

Il piano di lottizzazione va corredato da una convenzione che deve prevedere:

- a) gli oneri e le prescrizioni sopraelencate, sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda le aree relative;
- b) i termini per la cessione delle aree o per le opere di cui sopra non superiori a 10 anni salvo per i Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, per i quali i termini suddetti vengono ridotti al periodo di validità degli stessi programmi;
- c) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.
- d) prima del rilascio delle Concessioni edilizie devono essere cedute le aree previste; le opere di urbanizzazione devono essere realizzate prima dell'inizio dei lavori relativi alla concessione edilizie rilasciate.

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

Previsti dall'art. 15 della L.R. 71/78, riguardano i complessi insediativi quali complessi turistico-alberghieri, campeggi, ecc.

Per questa fattispecie di interventi il lottizzante deve eseguire, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

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

Art. 33 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE

- 1 - Le strade private aperte al pubblico transito debbono avere:
 - un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;

- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
 - una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di 10 m. dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
 - adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;
 - un adeguato impianto d'illuminazione.
- 2 - In zona residenziale, le strade private che sono in fondo cieco o servono meno di venti alloggi od hanno una lunghezza minore di 80 m. debbono avere, una carreggiata di almeno m. 6,00 più un marciapiede di almeno m. 1,50;
Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di m. 80 o non sono a fondo cieco debbono avere la carreggiata di almeno m. 6,50 ed un marciapiede di almeno m. 1,50. Se la strada è a fondo cieco è richiesta una piazzola terminale di giro idonea alla manovra (cul de sac) avente un raggio interno minimo non inferiore a mt. 7 .
- 3 - In zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere carreggiata di m. 7,50 ed un marciapiede di m. 1,50. Le eventuali recinzioni debbono distare m. 4,50 dall'asse della strada.
Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio. (7,50 mt. di raggio minimo).

Art. 34 - ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI

- 1 - Ogni fabbricato dev'essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità. Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura. Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.
- 2 - Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi; valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.
- 3 - Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunali gli edifici residenziali artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarsi. L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista. Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 100 m.

Art. 35 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1 - Ai fini dell'urbanizzazione primaria, nei PL debbono restare a parcheggio ed a verde primario di uso pubblico congrue aree, secondo le previsioni del PRG o secondo le prescrizioni di legge. In mancanza di indicazioni specifiche sono prescritte le seguenti dotazioni minime inderogabili (esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie od alla manovra).
 - a) Nelle zone residenziali:
 - parcheggi di uso pubblico: 2,5 di parcheggio effettivo ogni 100 mc di volume edificato o frazione;
 - nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico: 4,5 mq di area ogni 100 mc di volume edificato o frazione.
 - b) Nelle zone produttive:
 - parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq di superficie lorda di piano o frazione ;
 - verde attrezzato di uso pubblico o frazione: 10 mq di area ogni 100 mq di superficie lorda di piano.
- 2 - Il nucleo elementare di verde in zona residenziale deve avere l'estensione minima di mq 200; l'area che gli si destina dev'essere inoltre, per forma e giacitura, idonea ad essere attrezzata per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi. Il campo gioco dev'essere compiutamente attrezzato.
- 3 - L'attrezzatura minima di un campo di gioco per bambini deve comunque avere :
 - una fossa di sabbia delle dimensione minima di mq 16;
 - due altalene biposto, di cui una adatta per bimbi sino a 3 anni;
 - uno scivolo con fossa di sabbia per attudire le cadute;
 - un castello svedese in elementi tubolari, preferibilmente in acciaio.
- 4 - L'Ente pubblico si riserva in sede di approvazione di prescrivere le aree che vanno cedute e le autorizzazioni primarie che vanno realizzate

Art. 36 - USO EDILIZIO DEL TERRENO

- 1 - L'edificabilità di un'area si calcola in base all'Ivf (od Isf) fissato dalle presenti norme.
- 2 - Ad ogni volume edilizio - costruito o da costruire - deve corrispondere un'area di pertinenza: il rilascio della concessione comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG per tale area, come prescritto da RE.

Art. 37 - AREE DI PERTINENZA

- 1 - I parcheggi di superficie, le attrezzature per il gioco od il soggiorno all'aperto e le eventuali opere di difesa civile debbono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.
- 2 - Le opere di difesa civile, nel caso di edifici esistenti, possono essere allestite anche in riduzione della superficie filtrante.

- 3 - Gli spazi inedificati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive, la cui altezza deve permettere la visibilità da e per l'esterno. L'Amministrazione comunale, sentita la commissione edilizia, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quella proposta, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

Art. 38 - DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI

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

Art. 39 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI

- 1 - Si definisce “posteggio” lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817,818 e 819 del codice civile.
- 2 - Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art. 18 della L. 6-8-1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art. 5/1-2 del DI 2-4-68, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli.
- a) **Abitazioni:** 1 mq ogni 10 mc, garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B si applicano le disposizioni di cui all'art.40 della LR 21/73 così come modificato dall'art. 31 della LR 21/73.
- b) **Esercizi pubblici:**
- Alberghi: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio ogni 3 posti letto dichiarati in licenza.;
 - Motel: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio interno per ogni camera da letto dichiarata in licenza.;
 - Sale da spettacolo: per gli edifici di nuova costruzione (teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, discoteche, etc..) posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio per spettatore;
- c) Case di cura private: è da prevedere 1 mq ogni 13 mc costruiti fuori terra (DM 5 agosto 1977).

d) Esercizi Commerciali: posteggi non inferiori a quanto previsto dallo studio commerciale e comunque non inferiori a quanto previsto dall'art. 17 del D.P. 11/7/2000

3 - Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere morfologico del terreno (scalinate, impedimenti di carattere naturale e/o artificiale) che giuridico (zone pedonalizzate ect).

4 - Salvo diverse e più ampie disposizione di legge i posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

autovetture:

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

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

5 - Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

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

I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono quindi essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono distarne almeno m. 5; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venirne disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione. In contiguità con l'area stradale, le rampe d'accesso ai parcheggi devono avere un tratto orizzontale di m. 5.00, salvo difficoltà orografiche che impongono una leggera pendenza.

6 - Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono rispettare quanto previsto dall'art. 17 del D.P. 11/7/2000.
- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché l'Amministrazione comunale realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

- 7 - I posteggi d'uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'Amministrazione comunale, dev'essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la concessione.
- 8 - La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione (DPR.16.12.92 n° 495), nonché alle normative sulle barriere architettoniche (DM 503/1996) ed a quelle antincendio laddove previsto per legge.

Art. 40 - FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE

- 1 - Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme urbanistiche e del regolamento edilizio.
- 2 - Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'Amministrazione comunale può prescrivere, anche nella concessione ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m. 2,20 e m. 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna dev'essere di almeno m. 2,50; una minore altezza fino a m. 2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.
- 3 - Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di concessione; al fine del suo rilascio, le cabine:
 - non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della S_{lp} costruibili né ai fini del rapporto di copertura;
 - in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
 - le cabine elettriche se ubicate su spazi pubblici, devono rispettare le norme sulle barriere Architettoniche (L. 503/96) e quelle del nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 495/1992)

CAP. III

DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE

Art. 41 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

- 1 - Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee, in armonia a quanto previsto dal D.M. 1444/68. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PRG redatte alla scala 1:2000 e 1:10.000. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui al presente regolamento e deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal P.R.G., attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal regolamento edilizio.
- 2 - Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno - a norma dell'art. 10 della L.R. 37/1985 - le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva Autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario, e comporta - se dovuto - il conguaglio del contributo di concessione.
- 3 - Il regolamento edilizio elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti norme urbanistiche.
- 4 - I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'Amministrazione comunale può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. Ogni altro intervento - che non sia previsto dalle norme transitorie - può essere consentito solo se - nell'ambito di una convenzione - il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'Amministrazione comunale può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

Art. 42 - ZONE RESIDENZIALI (ZONE A-B-C)

- 1 - ²Utilizzazioni ammesse e Destinazioni d'uso consentite.
È consentita la variazione di destinazione d'uso all'interno delle zone omogenee A-B-C per le destinazioni appresso riportate.
Sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali d'iniziativa pubblica o privata; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione; autorimesse pubbliche e private e relativi servizi di manutenzione e riparazione

² Verificare puntualmente quando si rende necessario il cambio d'uso.

autoveicoli; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti). Ai fini predetti, si considerano “di servizio” le attività artigianali, concernenti:

- la cura della persona (sarto, parrucchiere, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, ecc.);
- la cura della casa (elettricista, idraulico, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-tv., ecc.);
- la cura dei beni di consumo durevoli (ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozziere, verniciatore d'automezzi e falegnami, considerati incompatibili con la funzione abitativa).

Possono essere tollerate le attività esistenti all'adozione del PRG, anche se superano tali limiti, nei limiti delle disposizioni legislative nazionali e regionale in vigore.

È comunque escluso, ai sensi dell'art.10 della LR 37/85, il cambio di destinazione d'uso residenziale con le destinazioni per attività produttive che non risultano compatibili con la residenza.

Restano escluse le destinazioni di cui all'elenco delle industrie insalubri di 1^a categoria ai sensi del D.M. 5/9/1994 e s.m.i.. Le industrie insalubri di II categoria sono consentite limitatamente alle zone B-C, a condizione che vengano rispettate tutte le normative in materia ambientale, di inquinamento di sicurezza ecc. e vengano eseguiti tutti gli interventi di abbattimento degli agenti inquinanti (poveri, fumi, rumore, luci smaltimento reflui rifiuti e scarti ecc.), con eccezione di quelle esplicitamente escluse dalla leggi vigenti

Art. 43 - ZONA A

“Gli interventi nel centro storico, nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato e nello spirito dell'art. 55 della L.R. 71/78, dovranno tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di una riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano. Pertanto, in linea generale, non saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte del tessuto urbano mentre saranno consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria, purché mantengano l'impianto tipologico strutturale ed il partito architettonico con l'eliminazione delle superfetazioni degradanti e con la riqualificazione dei prospetti.

Per quanto riguarda l'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici l'Amministrazione comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore e, nelle more, si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino la conservazione, mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche della tradizione locale con divieto, comunque, di uso di malte cementizie e rivestimenti a base di resine sintetiche.

In ogni caso l'intervento sugli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio. La manutenzione degli apparati litici a faccia vista dovrà essere realizzata mediante puliture con acqua nebulizzata o simili al fine di non pregiudicare la “patina originaria”. Sarà vietato in ogni caso il ricorso a sabbiature e getti d'acqua ad alta pressione ed altre tecnologie abrasive.

Nel restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo o altro materiale non originale comprese le vetrinette espositive. Saranno vietati gronde e pluviali in p.v.c. Circa il controllo della compatibilità degli interventi in centro storico si prescrive che nelle more del piano particolareggiato saranno consentiti con semplice autorizzazione o concessione da parte del Sindaco gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con il

mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con la eliminazione delle superfetazioni degradanti e la conservazione e ripristino delle strutture storicizzate.

I provvedimenti autorizzativi e gli allegati elaborati tecnici saranno contestualmente inviati alla Soprintendenza BCA territorialmente competente per eventuali azioni di vigilanza e tutela.

Interventi di “ridisegno” dell'impianto o del partito architettonico saranno sottoposti, invece, al preventivo parere della Soprintendenza per le valutazioni di compatibilità.

Resta comunque vietato, fino all'approvazione del piano particolareggiato, l'edificazione di aree libere o da quelle rese libere da crolli o abbattimenti di edifici, e ciò al fine di non pregiudicare la corretta formazione del suddetto piano salvo il caso di ripristino di tessuti urbani fortemente degradati e da recuperare per contrastare ulteriori “abbandoni” e degradi. In questo caso le nuove strutture dovranno rispettare il disegno urbano e le densità edilizie ammesse non potranno superare il 50% delle preesistenti, giusto art. 7 punto I comma 2° del D.M. 2-4-1968 n° 1444 (sugli standards)”

a) le zone “A” di centro storico, sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di risanamento conservativo ai sensi della LR 70/76.

b) Vi si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi D.L. 42/2004, che degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse tipologico ed ambientale individuate e segnalate dal PRG. Vi si perseguono inoltre:

- il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;

- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;

- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;

- la permanenza degli attuali abitanti; - la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;

- l'attento controllo - sia preventivo che in corso d'opera - dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

Le presenti norme urbanistiche dettano specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso dei materiali, anche in riferimento e ad integrazione delle apposite norme di regolamento edilizio.

Art. 44 - ZONA - A1 (Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse)

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

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

Gli interventi debbono prevedere anche il restauro la riqualificazione degli spazi esterni, senza alterazione delle originarie sistemazioni, nonché la conservazione e il potenziamento delle alberature e degli elementi di finitura e di arredo esistenti.

Per tutti gli interventi da effettuare occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. Sezione Architettonica e Urbanistica.

Art. 45 - ZONA - A2 (Residenziale dei nuclei antichi)

- a) I nuclei antichi delimitati dal PRG sono considerati “zone di recupero edilizio” ai sensi dell'art. 27 della L n. 457/1978. Nell'ambito di tali zone, il PRG delimita le aree da assoggettare a PR e disciplina gli interventi edilizi nelle aree che non vi sono assoggettate.
- b) Modalità attuative.

- Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica;
- Piano di Recupero di iniziativa privata esteso almeno ad un isolato;
- Intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari.

I P.P.R. debbono prevedere il restauro conservativo degli edifici aventi valore storico-architettonico individuati negli elaborati grafici di P.R.G.

I P.P.R. analizzano lo stato di fatto edilizio (situazione igienico - sanitaria, stato di conservazione, destinazione d'uso, ecc.) e definiscono - in idonea scala, di cui alle norme vigenti, le possibilità edificatorie dei lotti o delle aree d'intervento; le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli edifici; gli standard urbanistici ed edilizi particolari; le specifiche modalità d'intervento ulteriore (area a concessione singola, immobili da acquisire all'uso pubblico, ecc.). Essi possono anche imporre interventi di “diradamento edilizio”, attraverso la riduzione del volume edificato.

I Piani debbono essere redatti nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) area di intervento estesa ad uno o più isolati interi;
- 2) costituzione di cortine edilizie continue posizionate sui preesistenti allineamenti stradali;
- 3) la superficie coperta dagli edifici non può superare il 75% dell'area dell'intero isolato;
- 4) l'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici circostanti;

Con intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (interventi di cui ai punti a, b, c dell'art.20 della L.R. 71/78).

Per tutti gli interventi da effettuare in questa Zona occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

- c) Le tipologie consentite non debbono discostarsi da quelle storiche preesistenti; è consentita la formazione di cortili chiusi, mentre non sono consentite chiostrini e cavedi nel caso di nuove costruzioni.

- ZONA B (Residenziale consolidata e/o di saturazione e di completamento)

a) Individuazione

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

b) Obiettivi

Il PRG ne conferma di massima, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la riqualificazione. Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, il PRG prevede di assoggettarlo ad un PA (di ristrutturazione urbanistica) promosso dall'Amministrazione comunale o dai privati interessati.

c) Modalità d'intervento

- Con singola concessione
- Con concessione ed impegnativa (di assunzione degli oneri, di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione), nelle zone la cui edificabilità richieda la realizzazione di opere urbanizzative mancanti o comporti la cessione di aree (per servizi pubblici o per altri motivi).
- Con PR o PA preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica individuate successivamente dall'AC.

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

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

- a) per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 9 e l'altezza massima di ml. 11.
- b) per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11.
- c) per i lotti di terreno avente superficie superiore a 200 mq. valgono gli indici previsti nelle singole sotto zone omogenee.
- d) il rapporto di copertura massimo consentito per i casi di cui alle lettere a-b è pari ai 4/5 di superficie coperta.

d) Norme speciali d'intervento

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

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

SOTTOZONA B1

- **Definizione:** Parte urbana consolidata relativa al Centro Urbano.
- **Attuazione :** Con interventi diretti attraverso concessione e Autorizzazione e P.A.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 3.50 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 11.50 \text{ mt}$;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 3$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.70 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00*
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale nel rispetto delle normative antisismiche
 - Superficie minima della lottizzazione: = - mq.
 - Lotto minimo edificabile: = - mq.
 - Indice di piantumazione: $I_p = - P/\text{ha}$
- (*) sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art.39 della LR 19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso consentite

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

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente. Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrini ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o isolati
-Copertura **a terrazzo** o a falde con tegole con pendenza non superiore al 35%
I lotti devono aprirsi per un fronte non inferiore a mt. 12.00, salvo che non si debba realizzare una soluzione unitaria armonizzando architettonicamente il nuovo prospetto a quelli degli edifici contigui.

Note particolari:

A- Per la redazione di PA

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.
- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva.
- L'altezza massima, per casi giustificati, potrà prevedersi in deroga al limite previsto nel PRG., fatti salve le normative sismiche
- È consentita l'edificazione in aderenza.

B- Generalità

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

In zona B1 i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Le tipologie dell'attività commerciali sono quelle indicate dallo Studio Commerciale

SOTTOZONA B2

- **Definizione:** Parte urbana consolidata di completamento relativa alle frazioni.
- **Attuazione :** Con interventi diretti attraverso concessione e Autorizzazione.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 3.20 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 10.50 \text{ mt}$;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n. = 3$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00
 - b-dai confini del lotto = nulla o mt; 5.00
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale nel rispetto della normative antisismiche.
 - Superficie minima della lottizzazione: = - mq.
 - Lotto minimo edificabile: = - mq.
 - Indice di piantumazione: $I_p = - P/\text{ha}$
- (*) sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art.39 della LR 19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

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

Interventi consentiti

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione. Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L. 457/78, sia pubblici che privati.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea B.

Tipologie consentite

- Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente. Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrini ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o isolati
- Copertura a **terrazzo** e/o falde con tegole con pendenza non superiore al 35%

Note particolari:

A- Per la redazione di PA

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.
- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva.
- L'altezza massima, per casi giustificati, potrà prevedersi in deroga al limite previsto nel PRG.
- È consentita l'edificazione in aderenza.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.
Le tipologie dell'attività commerciali sono quelle indicate dallo Studio Commerciale

Art. 46 - ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

a) Individuazione

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

b) Obiettivi

Sviluppare nuovi insediamenti abitativi esterni ai Centri edificati, in Zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso PA. Si distinguono in: C1, C2, CS.

c) Modalità d'intervento

Attraverso piani attuativi pubblici e privati e per i lotti minimi previsti per singola sottozona. Per lotti di superficie inferiore a quella minima prevista per la lottizzazione, nel caso che sia impossibile ottenere la dimensione d'intervento pari al lotto minimo il PA è esteso all'unità di intervento effettivamente disponibile.

In assenza del piano attuativo sono ammesse per l'edilizia esistente:

- con Autorizzazione diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art. 5 della LR 37/85, risanamento conservativo;
- con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche - possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione;

Per le zone C, vengono disciplinati dalle presenti norme urbanistiche:

- l'ambito d'intervento del piano attuativo (piano di lottizzazione o piano di lottizzazione d'ufficio);
- l'edificabilità massima consentita (Ivf) ed altri parametri edilizi;
- le cessioni delle aree pubbliche individuate graficamente o parametriche;
- il lotto minimo;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi.

d) Limiti di distanza tra i fabbricati

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12.00. Per fabbricati tra i quali siano interposte strade adibite a traffico veicolare si applicano le restanti norme di cui al punto 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Sono fatte salve disposizioni più restrittive di cui al decreto Min. LL.PP. Del 16/1/1996 e successive ordinanze Presidente Consiglio Ministri 3274 del 20/3/2003.

SOTTOZONA C1

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

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 1.50 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 7.50 \text{ mt}$;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.40 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a-dai fabbricati: = $m.10.00$ o come da DM 1444/68
 - b-dai confini del lotto = $nulla$ o 5.00 mt ;
 - c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
 - Superficie minima della lottizzazione: = $\text{mq. } 2000$
 - Lotto minimo edificabile: = $- 400 \text{ mq.}$
 - Indice di piantumazione: $I_p = - 30 \text{ P/ha}$
- (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

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

Note particolari:

A- Per la redazione di piani attuativi

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG le stesse possono essere monetizzate.
- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e devono obbligatoriamente essere cedute.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.
Le tipologie dell'attività commerciali sono quelle indicate dallo Studio Commerciale

SOTTOZONA C2

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

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 1.20 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 7.50 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.35 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a - dai fabbricati: = $m.10.00$ o come da DM 1444/68
 - b - dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt ;
 - c - dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
- Superficie minima della lottizzazione: = 3.000 mq .
- Lotto minimo edificabile: = $\text{mq. } 500$
- Indice di piantumazione: $I_p = 50 \text{ P/ha}$
- (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

Interventi consentiti

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

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

Tipologie consentite

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

Note particolari:

A- Per la redazione di PA

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG PRG, le stesse possono essere monetizzate.
- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e devono obbligatoriamente essere cedute.

B- Generalità

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

Le tipologie dell'attività commerciali sono quelle indicate dallo Studio Commerciale

SOTTOZONA C3

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

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 1.20 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 7.50 \text{ mt}$;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.35 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a-dai fabbricati: = $m.10.00$ o come da DM 1444/68
 - b-dai confini del lotto = $nulla$ o 5.00 mt ;
 - c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
 - Superficie minima della lottizzazione: = intero comparto
 - Lotto minimo edificabile: = 600
 - Indice di piantumazione: $I_p = 60 \text{ P/ha}$
- (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

- Ville mono o plurifamiliari isolate
- Copertura a terrazzo o con falde e tegole con pendenza non superiore al 35%

Note particolari:

A- Per la redazione di piani attuativi

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG, , le stesse possono essere monetizzate.
- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e devono obbligatoriamente essere cedute.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.
Le tipologie dell'attività commerciali sono quelle indicate dallo Studio Commerciale

Art. 47 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI RECEPITI

Nella presente zona le costruzioni devono avere le caratteristiche urbanistiche ed edilizie di cui al Piano di approvato giusta delibera di C/C e giusto schema di convenzione stipulato tra Ente e lottizzante

I parametri dimensionali relativi ai singoli P.di L. si intendono qui riportati e trascritti ed hanno valore per l'intero periodo di efficacia giuridica del P. di L.

A seguito di scadenza dell'efficacia del P. di L. gli interventi edilizi non ancora completati dovranno rispettare i parametri sottoriportati:

- 1) - L'altezza massima degli edifici è di ml. 10.50.
- 2) - Il rapporto massimo tra l'area coperta di ciascun edificio e l'area totale del lotto è di 3/10.
- 4) - Ciascun fabbricato deve essere costruito in modo che tra pareti finestrate di edifici fronteggianti la distanza minima sia pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non sia minore ai ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata nel caso di edifici fronteggianti per un sviluppo superiore a ml. 12.00.
- 5) - La distanza minima dal confine dei lotti deve essere di ml. 5.00.
- 6) - Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata:
 - a) ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
 - b) ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.01 e ml. 15.00.
 - c) ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

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

Nel caso di gruppi di edifici inseriti in un piano di lottizzazione convenzionato con previsioni piano - volumetriche sono consentite distanze inferiori a quelle dei commi precedenti, ma comunque non inferiori a m. 10.00 ed all'altezza del fabbricato più alto.
- 7) - Gli edifici debbono essere del tipo aperto, non sono ammessi cortili e chiostrine;
- 8) - Debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione, ed interamente all'esterno degli edifici. Detto obbligo viene stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione di vincolo permanente;
- 9) - La superficie minima del lotto è di mq. 500.00;
- 10) - È obbligatoria la piantagione di un albero di alto fusto ogni 150.00 mq. di area scoperta;
- 11) - Non sono ammesse costruzioni accessorie.

La destinazione d'uso dei P. di L. di edilizia residenziale è quella delle zone residenziali

SOTTOZONA PEEP

- Definizione:** Parte urbana di espansione a carattere semintensivo da attuare mediante un piano per l'edilizia economica e popolare e/o Programma costruttivo
- Attuazione :** Mediante Piani Attuativi pubblici - Prog. Costruttivo privato

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 2.00 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 9.50 \text{ mt}$;
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 3$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.30 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a - dai fabbricati: = $m.10.00$ o come da DM 1444/68
 - b- dai confini del lotto = nulla o $\text{mt}; 5.00$
 - c- dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
 - Superficie minima della lottizzazione: = per intero comparto
 - Lotto minimo edificabile: = $\text{mq. } 500$
 - Indice di piantumazione: $I_p = 65 \text{ P/ha}$
- (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

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

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

- Edifici mono o plurifamiliari in linee, a schiera ed isolati, secondo le tipologie previste per l'edilizia popolare.
- Copertura a terrazzo o con tegole con pendenza non superiore al 35%

Note particolari:

Nell'ambito del piano di zona dovrà essere riservata un'aliquota non inferiore al 10% e non superiore al 40% dell'area complessiva destinata a residenza da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari. Interventi per le singole costruzioni sopracitate potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per edilizia popolare, salvo l'osservanza per le prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art.16 della legge 457/78.

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

SOTTOZONA CS1

- **Definizione:** Parte extraurbana di nuovo insediamento a carattere stagionale ultraestensivo
- **Attuazione :** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.80 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima: $h. \text{ max} = 7.50 \text{ mt}$; 10,00 metri per attività turistico alberghiere
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 0.30 \text{ mq/mq}$;
 - Distanze:
 - a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
 - Superficie minima della lottizzazione: = per interi comparti
 - Lotto minimo edificabile: = 800 mq.
 - Indice di piantumazione: $I_p = 70 \text{ P/ha}$
- (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali, compatibili con le residenze e a carattere turistico-alberghiero. Nel caso di interventi turistico alberghieri e/o ricettivi in genere è garantito un incremento della volumetria pari al 30% di quella prevista per usi residenziali

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

- Ville mono o plurifamiliari isolate, residenze turistico-alberghiere ed attività ricettive in genere
- Copertura con tegole con pendenza non superiore al 35%

Note particolari:

A- Per la redazione di PA

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG le stesse possono essere monetizzate.
 - Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare, e devono obbligatoriamente essere cedute.
- Nel caso di interventi per attività ricettive alberghiere si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978 (Complessi insediativi in ambito chiuso)

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.
Nel caso di impianti turistici alberghieri va imposto un vincolo di destinazione non inferiore a 20 anni.

Art. 48 - Zone D – (Industriali, artigianali e commerciali)

a) Individuazione

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

In dette zone è consentita di norma l'installazione di attività insalubri di 1[^] e 2[^] classe di cui al D.M. 5/9/199 con esclusione delle sottozone omogenee dove dette attività sono specificatamente escluse

b) Destinazioni d'uso consentite

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

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

c) Obiettivi

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

d) Modalità di intervento

Come riportato per le singole sottozone.

e) Norme speciali di intervento

Come riportato per le singole sottozone.

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

SOTTOZONA D1

- Definizione: Produttiva Industriale, Artigianale Consolidata e di Completamento.

- Attuazione : Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Con singola e/o Autorizzazione per gli interventi conservativi e manutentivi.

Con PA per le aree inedificate;

Con singola concessione per interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento. L'Amministrazione comunale si riserva di chiedere - quando necessario - che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale Ivt = 3.00 mc/mq;

- Altezza massima:

per nuovi edif.produttivi h. max= 10.00 mt;

per edifici complementari h. max= 7.50 mt;

- Numero di elevazioni fuori terra = -

- Rapporto di copertura Rc = 0.35 mq/mq;

- Distanze:

a-dai fabbricati = 10.00 mt.

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

c-dai confini stradali = 5.00

- Superficie minima del Piano Attuativo: = - mq.

- Lotto minimo edificabile: = 500 mq.

- Indice di piantumazione: Ip = 60 P/ha

Destinazioni d'uso consentite

Edilizia industriale e/o artigianale infrastrutture alla stessa connesse.

Interventi consentiti

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

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

Sono ammesse le industrie insalubri di 1^a e 2^a categoria.

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive a carattere industriale e per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custode

Note particolari:

A- Per la redazione di piani attuativi

-La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

-Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.

-È prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno m.10 sul fronte di accesso, da sistemare a verde, ed è imposto l'obbligo di realizzare il prescritto parcheggio.

-L'alloggio per il custode è escluso se la SIp produttiva realizzata risulta inferiore a 400 mq.

- La superficie dall'alloggio custode non può in ogni caso superare la sup. utile di mq. 95

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali delle zone D.

SOTTOZONA D2

- **Definizione:** Produttiva Artigianale di previsione e/o Commerciale.
- **Attuazione :** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati
 - Con singola Autorizzazione per gli interventi conservativi e manutentivi.
 - Con PA per le aree in edificate;
 - Con singola concessione per interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento. L'Amministrazione comunale si riserva di chiedere - quando necessario - che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto. Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: $I_{vt} = 3.00 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima:
 - per nuovi edif.produttivi h. max= 10.00 mt;
 - per edifici complementari h. max= 7.50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = -
- Rapporto di copertura $R_c = 0.35 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = 10.00 mt.
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = 5.00 mt.
- Superficie minima del Piano Attuativo: = Per interi comparti
- Lotto minimo edificabile: = mq.
- Indice di piantumazione: $I_p = 60 \text{ P/ha}$

Destinazioni d'uso consentite

Edilizia artigianale ed infrastrutture alla stessa connesse. Edilizia commerciale per medie e grandi strutture divendita. Per le attività commerciali vedi "Norme Tecniche" del piano commerciale.

Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.
Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico.
Sono ammesse le industrie insalubri di 1^a e 2^a categoria.

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive a carattere artigianale e per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi. la superficie utile per alloggi custode non può superare in ogni caso mq. 95.

Note particolari:

A- Per la redazione di PA

- La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.
- Deve essere precisata la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in funzione della loro compatibilità con l'ambiente, e con le esigenze sociali.
- dovranno essere specificate le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.
- È prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno m 10 sul fronte di accesso, da sistemare a verde, ed è imposto l'obbligo di realizzare il prescritto parcheggio.
- La creazione dell'alloggio per il custode è esclusa se la SIp produttiva realizzata risulta inferiore a 400 mq.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali delle zone D.

SOTTOZONA D3

- **Definizione:** Produttiva per attività Commerciali di previsione (Secondo le prescrizioni dello studio commerciale)

- **Attuazione :** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati per l'intera area di intervento.

- Con singola Autorizzazione per gli interventi conservativi e manutentivi.
- Con PA per le aree in edificate;
- Con singola concessione per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e i ampliamento.

L'Amministrazione comunale si riserva di chiedere - quando necessario – che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto. Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: $I_{vt} = 3.00 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima:
 - per nuovi edif.produttivi h. max= 10.00 mt;
 - per edifici complementari h. max= 7.50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = -
- Rapporto di copertura $R_c = 0.35 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati = 10.00 mt.
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt.
 - c-dai confini stradali = 5.00 mt.
- Superficie minima del Piano Attuativo: = Per interi comparti
- Lotto minimo edificabile: = mq. 500
- Indice di piantumazione: $I_p = 60 \text{ Piante/ha}$

Destinazioni d'uso consentite

Edilizia commerciale all'ingrosso di grande distribuzione ecc.. (Medie e Grandi strutture di vendita - Centri Commerciali)

Interventi consentiti

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

Le attività insalubri di 1^a e 2^a classe previste dal D.M. 5/9/1994 sono consentite limitatamente alle attività di vendita.

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

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive a carattere commerciale (come da studio commerciale)

Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi. (95 mq)

Si consente la realizzazione di complessi ricettivi di tipo alberghiero, ristoranti, sale convegno, cinema, palestre ed in genere di attrezzature a servizio dei complessi commerciali, con una superficie coperta complessiva non superiore al 15% della superficie totale del piano attuativo.

Note particolari:

A- Per la redazione di PA

- La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.
- Deve essere precisata la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in funzione della loro compatibilità con l'ambiente, e con le esigenze sociali.
- Dovranno essere specificate le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.
- È prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno m 10 sul fronte di accesso, da sistemare a verde, ed è imposto l'obbligo di realizzare il prescritto parcheggio.
- La creazione dell'alloggio per il custode è esclusa se la SIp produttiva realizzata risulta inferiore a 400 mq.

B- Generalità

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali delle zone D.
Vanno altresì rispettate le disposizioni di cui allo studio commerciale.

- ZONE E (Agricole)

a) Utilizzazioni ammesse

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

A1) Le attività di sfruttamento artigianale di risorse naturali ai sensi dell'art. 22 comma 1° della L.R. 71/78 sono quelle relative a:

- lavorazione pietre locali e argille
- Prima lavorazione del legno
- lombricoltura e produzione di compost

A2) Le attività per la lavorazione o trasformazione prodotti agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 22 comma 1° della L.R. 71/78 sono:

- Impianti per zootecnia ed allevamenti e stalle, (bovini, ovini, caprini, suini, ovicoli, equini ecc.)
- Ricoveri per animali domestici e da cortile, Cliniche veterinarie, canili, gattili, maneggi, scuderie e similari.
- allevamenti ittici e piscicoltura,
- Impianti per la prima trasformazione e/o lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici (Palmenti e relative cantine, frantoi, mulini, caseifici ecc.)

A3) Le opere necessarie alla conduzione del fondo sono altresì ammesse del fondo e cioè gli edifici rurali quali: silos, magazzini, locali per la prima conservazione e vendita dei prodotti del fondo, magazzini per il ricovero di attrezzi, materiali e mezzi per l'agricoltura, fertilizzanti, sementi, concimi, antiparassitari; rimesse o ricoveri per automezzi agricoli, impianti tecnologici legati all'agricoltura, fienili, serbatoi, vasche, silos, serre fisse ecc.

Per gli interventi di cui alle lettere A1-A2 si applicano i parametri urbanistici ed edilizi della L.R. 71/1978

Per gli interventi di cui alla lettera A3 si applicano i parametri di cui alla lettera b-c-d-e dell'art. 22 della L.R. 71/1978 e s.m.i. il rapporto di copertura non può essere superiore ad 1/20 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.

A4) Residenze: sono consentite nei limiti della volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolare modo dall'art.39 della LR 19/72 e successive modifiche ed integrazioni, laddove non specificamente escluso per motivi di tutela ambientale.

Non sono cumulabili gli interventi di cui ai punti A1, A2, A3.

Gli interventi del punto A4 sono cumulabili con gli interventi in Zona agricola A1, A2, A3.

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

Sono consentite attività agrituristiche e di turismo rurale nell'intero territorio agricolo del Comune con le modalità di cui alle norme vigenti.

b) Obiettivi

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

b) Modalità d'intervento

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;
- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti;

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela D.L. 42/2004 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza BCA. Si precisa all'uopo che ai sensi dell'art. 4 della predetta legge sono soggetti a tutela monumentale gli immobili dichiarati di rilevante interesse storico - artistico di cui agli elenchi relativi) nonché tutti i complessi di proprietà pubblica di Enti riconosciuti la cui esecuzione risalga da oltre 50 anni.

Nelle zone omogenee "E" destinate a verde agricolo in aree soggette a vincolo paesaggistico non sono ammessi "insediamenti produttivi" (lettere A1-A2 del presente articolo) secondo gli indici previsti dall'art. 22 della Legge Regionale 71/78 in quanto la citata norma conduce irrimediabilmente alla realizzazione di manufatti che risultano incompatibili per la tipologia e consistenza con le esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale. Per le suddette zone potrà ammettersi soltanto la realizzazione di fabbricati con funzioni di servizio o abitative, nonché quelle strettamente correlate alle esigenze dello stesso fondo in cui insisteranno, gli impianti a servizio del fondo entro il limite massimo previsto per il punto A3 del presente articolo.

Fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi del D.L. 42/2004, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici, è ammessa, nelle parti del territorio destinate ad usi singoli, la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e della destinazione d'uso.

I parametri urbanistici fissati si intendono come massimi, gli interventi proposti dovranno essere proporzionati alla effettive esigenze produttive del fondo e/o dell'attività imprenditoriale agricola che si intende realizzare,

Il dimensionamento dell'impianto dovrà essere dimostrato attraverso idonea relazione agronomico-tecnica dalla quale si evinca il nesso di strumentalità tra gli impianti ed il fondo anche al fine del dimensionamento degli stessi, ovvero tra intervento produttivo ed iniziativa imprenditoriale.

SOTTOZONA E1

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola normale.
 - **Attuazione:** Con concessione per interventi ex novo con autorizzazione per interventi manutentivi e di restauro conservativo;

Indici urbanistici ed edilizi

Residenza (A4)

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.03$ mc/mq per residenze ed attività equiparate;
- Altezza massima: h. max = 6.50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = 2
- Distanze:
 - a - dai fabbricati: = 10.00 mt;
 - b - dai conf.del lotto = 5.00 mt;
 - c - dai conf. stradali: = 10.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)
- Lotto minimo resid.: = 5.000 mq.

Attività Produttive (A1- A2)

- Rapporto di Copertura = come da art. 22 L.R. 71/1978 e s.m.i.
- Altezza massima: h. max = 7,50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = 2 + Seminterrato
- Distanze:
 - a - dai fabbricati: = come da art. 22 L.R. 71/1978 e s.m.i.
 - b - dai conf.del lotto = 5.00 mt;
 - c - dai conf. stradali: = 10.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)
- Lotto minimo: = 2.500 mq.

Attività per la conduzione del fondo (A3)

- Rapporto di Copertura = 1/20 del fondo
- Altezza massima: h. max = 7,50 mt;
 - Numero di elevazioni fuori terra = 2 + Seminterrato
 - Distanze:
 - a - dai fabbricati: = 10.00 mt;
 - b - dai conf.del lotto = 5.00 mt;
 - c - dai conf. stradali: = 10.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)

Destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni denominate A1-A2-A3-A4

Tipologie consentite

secondo le necessità aziendali gli edifici devono essere isolati secondo le tipologie rurali, o le tipologie per impianti produttivi connessi alle attività consentite nella zona
 I depositi attrezzi e similari, devono avere altezza alla gronda non superiore a 2.60 mt, sono prescritte tipologie e materiali della tradizione dei luoghi.

Note particolari:

Rispetto delle distanze di cui all'art.15 della LR 78/76.
 Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.
 Per eventuali cambi di destinazione d'uso vale quanto previsto dal 2° comma dell'art. 6 della LR 17/94 sono suggerite tipologie e materiali di finitura della tradizione dei luoghi.

SOTTOZONA E2

- **Definizione:** Territorio agricolo extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli paesaggistici, ambientali e naturalistici.

- **Modalità attuative:**

- come per zona E1.

- Indici urbanistici ed edilizi :

Residenza (A4)

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.02$ mc/mq per residenze ed attività equiparate;

- Altezza massima: h. max = 3,50 mt;

- Numero di elevazioni fuori terra = 1 + seminterrato o mansarda

- Distanze:

a - dai fabbricati: = 10.00 mt;

b - dai conf.del lotto = 5.00 mt;

c - dai conf. stradali: = 10.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)

- Lotto minimo resid.: = 10.000 mq.

Attività per la conduzione del fondo (A3)

Rapporto di Copertura = 1/30 del fondo

- Altezza massima: h. max = 4,50 mt;

- Numero di elevazioni fuori terra = 1 + Seminterrato

- Distanze:

a - dai fabbricati: = 20.00 mt;

b - dai conf.del lotto = 10.00 mt;

c - dai conf. stradali: = 20.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)

Destinazioni d'uso consentite

Sono consentiti gli interventi residenziali (A4) e per la conduzione del fondo (A3)

Non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 (let. A1-A2) e S.m.i..

Non sono consentite le coltivazioni di cave

Tipologie consentite

secondo le necessità aziendali gli edifici devono essere isolati secondo le tipologie rurali, o le tipologie per impianti produttivi connessi alle attività consentite nella zona

I depositi attrezzi e similari, devono avere altezza alla gronda non superiore a 2.60 mt,

sono prescritte tipologie e materiali della tradizione dei luoghi. ,

Note particolari:

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

Rispetto delle distanze di cui all'art.15 della LR 78/76.

Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.

Per eventuali necessità di cambio di destinazione d'uso vale quanto previsto dal 2° comma dell'art. 6 della LR 17/94.

E' fatto divieto della dismissione o depauperamento degli elementi antropici tradizionali quali muretti a secco, elementi dell'architettura rurale, sistemi di terrazzamento

Gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. 40/1995 potranno essere ricostruiti nel rispetto della tipologia, delle finiture e degli elementi decorativi esistenti.

SOTTOZONA E3

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di inedificabilità assoluta (Cimitero, depuratore, fascia rispetto dei boschi).

- **Modalità attuative:**

- Con concessione per interventi di ristrutturazione edilizia o Autorizzazione per interventi relativi a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- Nuovi interventi edilizi sono consentiti solo se previsti da specifiche disposizioni normative di settore e/o per specifiche deroghe.

- Indici urbanistici ed edilizi:

//

Destinazioni d'uso consentite

Sono consentiti gli interventi connessi all'attività agricola.

Tipologie consentite

È obbligatorio il rispetto delle caratteristiche tipologiche e decorative degli edifici oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

Note particolari

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione ovvero ampliamenti volumetrici di nessun genere. Sono consentite eventuali deroghe previste per legge.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, in sito diverso

E' consentita la demolizione e fedele ricostruzione dell'edilizia preesistente nel rispetto degli elementi tipologici (se trattasi di edilizia tradizionale). Gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. 40/1995 potranno essere ricostruiti nel sito preesistente, nel rispetto della tipologia, delle finiture e degli elementi decorativi e delle destinazioni esistenti

Art. 49 - ZONE F - ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE

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

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

L'intervento sulle zone F compete in via primaria all'Amministrazione Pubblica.

Può essere consentito l'intervento privato in regime di projet financing ovvero mediante regime di convenzionamento. In tal caso la convenzione deve fissare il regime giuridico dei suoli, le modalità e le forme di utilizzazione del bene, in grado di garantire la finalità pubblica dell'intervento

Art. 50 - ZONA ATTREZZATURE DI QUARTIERE (di interesse comune a carattere residenziale)

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

Esse trovano posto in tutte le zone e seguono particolari normative di settore, e comunque non superiori ai parametri edilizi ed urbanistici fissati per le zone "B".

Art. 51 - SOTTOZONA "AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO"

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

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

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

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

- Parametri edilizi:

- RC = 0.50 mq/mq;
- Parcheggi = 10 mq/100 mc;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 60 Ip/ha

Sottozona "Aree per le attrezzature di interesse comune"

Gli edifici sono così ripartiti:

- **Religiosi:** Chiese e servizi religiosi
- **Culturali:** biblioteche, musei, cinema, auditorium, teatro, sale pubbliche, etc..

- **Sociali, assistenziali e sanitari:** centri sociali, consultori, ambulatori, pronto soccorso, centri assistenziali, centri diurni, etc..
- **Amministrativi e pubblici servizi:** delegazioni comunali, centri civici, uffici pubblici (di Enti Comunali, Provinciali, Regionali), uffici postali e telefonici, centri civici, mercati e centri commerciali al minuto, etc..

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

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

- Parametri edilizi:

- RC = 0.50 mq/mq.
- Parcheggio = 10 mq/100 mc.
- Altezze e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 60 P/ha

SOTTOZONA “AREE A VERDE PUBBLICO”

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

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

Giardini pubblici:

Sono costituiti da aree che fanno parte della dotazione a verde voluta dalla legge sugli standards. Esse saranno attrezzate a giardino all'italiana con aiuole, alberature e fontane che verranno messe al servizio degli abitanti dei quartieri vicini.

Sono consentite le costruzioni limitate al servizio della zona con altezza massima di ml. 3,50, una densità volumetrica fondiaria di 0,05 mc/mq, con RC = 0.02 mc/mq. all'ampiezza del lotto interessato; superficie pavimentata massima pari al 20 % dell'intera area del lotto.

Elevazione fuori terra = n° 1

Esecuzione mediante un progetto unitario.

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

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

Indice di piantumazione = 120 P/ha.

Superficie pavimentata non superiore al 20% dell'area d'intervento.

Parchi:

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

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

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

Può consentirsi la costruzione di edifici per alloggio custode.

$$I_{vf} = 0.05 \text{ mc}$$

Altezza massima ml. 3,50

Esecuzione mediante piano particolareggiato e/o Progetto di OO.PP. a cura del Comune, sulla base delle seguenti prescrizioni:

- 1) dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.
- 2) creazione di adeguati parcheggi lungo le strade.
- 3) organizzazione del territorio con sentieri pedonali che valorizzano i punti di migliore visuale, con mantenimento ed integrazione delle zone verdi esistenti.

Superficie pavimentata non superiore al 15% dell'area d'intervento.

- Distanze dai fabbricati = 10.00 m.

- Distanze dai confini del lotto = 5.00 m.

SOTTOZONA SPORT”

Sono ripartite aree per il gioco e lo sport possono essere sia al “chiuso” che all’aperto e figurano nelle immediate vicinanze dei centri abitati.

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

I parametri edilizi sono quelli discendenti dalle norme di settore.

SOTTOZONA “AREE PER IL PARCHEGGIO”

Sono ricavate in aggiunta a quelle già esistenti, sono state ubicate in prossimità delle viabilità esistenti e di progetto di cui costituiscono una necessaria appendice, devono essere idoneamente pavimentate e dotate di almeno un albero ogni due posti auto.

Per parcheggi a raso di superficie superiore a 1000 mq. è obbligatoria superficie o pavimentazione drenante per almeno il 50% della superficie.

Possono essere realizzati su più livelli fuori terra sia interrati che in elevazione (silos), in tal caso la superficie sarà quella utile di piano.

Per le aree di parcheggio è consentita la recinzione di tipo leggero

Art. 52 - ZONA G: ATTREZZATURE NON NORMATE DAL D.M. 1444/68

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

Possono essere realizzati su più livelli fuori terra sia interrati che in elevazione (silos), in tal caso la superficie sarà quella utile di piano.

Sono così distinte:

- G1 - Centrale Enel
- G2 - Area adibita a manifestazioni
- G3 - Caserma Carabinieri
- G4 - Depuratore acque reflue
- G5 - Serbatoi idrici
- G6 - Mattatoio
- G7 - Centro raccolta differenziata
- G8 - Cimitero
- G9 - Strutture sanitarie

Per dette zone si applicano le normative tecniche di settore anche in riferimento ai parametri edilizi da utilizzare.

Art. 53 - ZONA H - ATTREZZATURE SPECIALI

Sono aree destinate ad infrastrutture di trasporto: di tipo ferroviario.

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

Art. 54 ZONA I- ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE - ALBERGHIERE E RICREATIVE

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

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

SOTTOZONA II

- **Definizione:** Attrezzature turistico - ricettive -alberghiere e ricreative consolidate e di previsione.
- **Attuazione:** Mediante PA - concessione o Autorizzazione.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 1.50 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 8.50 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.30 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68
 - $I_p = 50$

Destinazioni d'uso consentite

Attrezzature turistico - ricettive -alberghiere e ricreative, quali alberghi, motels, pensioni, villaggi turistici, complessi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari secondo le normative vigenti.

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

- Libere
- Copertura a falde con tegole con pendenza non superiore al 35%

Note particolari:

Si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della LR 71/78
Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

SOTTOZONA I2

- **Definizione:** Attrezzature ricettive a carattere ultraestensivo
- **Modalità attuative:** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati ai sensi dell'art.15 LR 71/78.
- **Estensione minima dell'area di intervento** = Intero comparto.

- Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.30 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 8.50 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0,30$ -
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = 10.00 mt.
 - b-dai confini del lotto = come per le zone C
 - c-dai confini stradali: = come per le zone C
 - $I_p = 120 \text{ P/ha}$

Destinazioni d'uso consentite

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

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

- Libere
- Copertura a falde con tegole con pendenza non superiore al 35%

Note particolari:

Si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della LR 71/78
Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

SOTTOZONA I3

- **Definizione:** Attrezzature sportive di interesse territoriale con annesse attività turistico - ricettive -alberghiere e ricreative di nuova realizzazione.
 - **Attuazione :** Mediante PA pubblico o privato

- Indici urbanistici ed edilizi:

-Indice volumetrico territoriale: $I_{vt} = 0.24$
 - Indice volumetrico territoriale per attività turistico - ricettive = mc/mq. 0.12
 Altezza massima: h. max = 60
 - Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
 - Rapporto di copertura: $R_c = - \text{mq/mq}$
 - Distanze:
 a-dai fabbricati: = come per le zone C
 b-dai confini del lotto = come per le zone C
 c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68 (*)
 - Superficie minima della lottizzazione: = intero comparto
 - Lotto minimo edificabile: = - mq.
 - Indice di piantumazione: $I_p = 120 \text{ P/ha}$
 (*)vedi norme generali per le zone C

Destinazioni d'uso consentite

Impianti sportivi e relativi servizi di pertinenza funzionali al corretto ottimale uso degli stessi.
 Attrezzature turistico - ricettive -alberghiere e ricreative, quali alberghi, motels, pensioni, villaggi turistici, complessi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari.

Interventi consentiti

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

Tipologie consentite

Secondo le esigenze tecniche ed in armonia alle vigenti norme in materia.

Note particolari:

Si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della LR 71/78
 Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C. In caso di inadempienza da parte dei privati il comune può subentrare attraverso un piano attuativo pubblico.

Art. 55 - CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

1 - Utilizzazioni ammesse.

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

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

Nel caso in cui l'area che s'intende convertire ad altro uso partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge rimane soddisfatto. Sulle aree pubbliche o da rendere pubbliche, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti; l'Amministrazione comunale può concedere - per convenzione - interventi d'iniziativa privata intesi:

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

Art. 55.1 - AREE STRADALI

1 - Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

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

2 - Articolazione delle strade

La rete stradale si articola ai sensi del decreto 5/11/2001:

RETE	STRADE CORRISPONDENTI SECONDO CODICE	
	in ambito extraurbano	in ambito urbano
a - rete primaria (di transito, scorrimento)	autostrade extraurbane strade extraurbane principali	autostrade urbane strade urbane di scorrimento
b - rete principale (di distribuzione)	strade extraurbane principali	strade urbane di scorrimento
c - rete secondaria (di penetrazione)	strade extraurbane secondarie	strade urbane di quartiere
d - rete locale (di accesso)	strade locali extraurbane	strade locali urbane

RETE PRIMARIA

- movimento servito: transito, scorrimento
- entità dello spostamento: distanze lunghe
- funzione nel territorio: nazionale e interregionale in ambito extraurbano, di intera area urbana in ambito urbano
- componenti di traffico: componenti limitate

RETE PRINCIPALE

- movimento servito: distribuzione dalla rete primaria alla secondaria ed eventualmente alla locale
- entità dello spostamento: media distanza
- funzione nel territorio: interregionale e regionale in ambito extraurbano, interquartiere in ambito urbano
- componenti di traffico: componenti limitate

RETE SECONDARIA

- movimento servito: penetrazione verso la rete locale
- entità dello spostamento: distanza ridotta
- funzione nel territorio: provinciale e interlocale in ambito extraurbano, di quartiere in ambito urbano
- componenti di traffico: tutte le componenti

RETE LOCALE

- movimento servito: accesso
- entità dello spostamento: breve distanza
- funzione nel territorio: interlocale e comunale in ambito extraurbano, interna al quartiere in ambito urbano
- componenti di traffico: tutte le componenti

Art. 55.2 - ATTIVITÀ CONNESSE AL TRAFFICO

- 1 - Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio debbono essere ammessi solo se conformi alle norme e prescrizioni definite dalle specifiche disposizioni di settore; Gli impianti possono essere ubicati in tutte le aree di sosta, e nelle fasce di rispetto stradali, anche a destinazione agricola.
Nelle more della redazione del programma di localizzazione degli impianti di carburante è fatto divieto installare gli stessi nelle Z.T.O. A-B e in tutte le zone esterne al centro abitato come perimetrato ai sensi del nuovo codice della strada, con le eccezioni di cui al successivo punto 3.
- 2 - Possono essere autorizzate strutture prefabbricate di facile rimozione, quali chioschi³ per ricovero e vendita di beni connessi all'attività in argomento ed eventuali piccoli punti ristoro (per una superficie utile massima di mq. 15 + servizi igienici adeguati alle norme sulle barriere architettoniche in centro urbano e mq. 30 + superficie per i servizi igienici adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, in zone esterne al centro urbano) nonché le pensiline, tettoie ed altre strutture connesse alla destinazione (impianti per lavaggio automatico, impianti elevatori di autovetture e similari).
- 3 - Nessuna limitazione è imposta agli impianti ubicati all'interno di rimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.
- 4 - I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente alle distanze regolamentari degli edifici esistenti nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del DPR 12-1-1971, n° 208.
- 5 - I depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

Art. 55.3 - ZONE DI RISPETTO

- 1 - **Obiettivi**
Sono destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature - pubblici o di pubblico interesse - nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.
- 2 - **Criteri generali di applicazione del vincolo**
Salvo diversa disposizione di legge o deroga consentita per legge, sono ineditabili:
 - le fasce di rispetto delle strade;
 - le zone di rispetto cimiteriale;
 - le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori ecc.);
 - le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;

- le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG. Il vincolo deve ritenersi operante anche se non rappresentato graficamente nelle tavole di progetto.
- Le zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

3 - **Modalità d'intervento**

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'Autorizzazione. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero. Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici non in contrasto richiedono l'Autorizzazione; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

4 - **Disposizioni specifiche**

a) Fasce di rispetto delle strade

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

b) Servizi canalizzati

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

c) Cimiteri

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 21 ottobre 1975, n° 803) ed il R.D. 1265/34. Nonché la L. n. 166/2002. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti laddove previsti dalle presenti norme interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

(i commi che precedono hanno sostituito i commi quarto, quinto, sesto e settimo, in forza dell'articolo 28, comma 1, lettera b), della legge n. 166 del 2002) Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

d) Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse

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

e) Attrezzature speciali

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

CAP. IV ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 56 - CLASSIFICAZIONE MERCEOLOGICA

1 - Ai sensi dell'art. 3 D.P. 11/2000, i settori e raggruppamenti merceologici sono i seguenti:

a) **Settore alimentare**

Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

b) **Settore non alimentare**

Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature e prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento).

Art. 56.1 - TIPOLOGIE DIMENSIONALI

1 - Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono le seguenti:

a) **esercizi di vicinato**: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.;

b) **medie strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq.;

c) **grandi strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

d) **grandi strutture di vendita di livello inferiore**: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di cui alla lettera b), fino a 5.000 mq.;

e) **grandi strutture di vendita di livello superiore**: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 5.000 mq.

3 - Per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

4- Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 2, primo comma, lettera d), della legge regionale 22-12-1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa".

Art. 57 - DEFINIZIONI CONCERNENTI GLI ESERCIZI

1 - Ai fini della presente normativa si definiscono ai sensi della L.R. 28/99

a) per "**commercio all'ingrosso**", l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad

utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione e può essere svolta su aree pubbliche o private;

b) per “**commercio al dettaglio**”, l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

c) per “**commercio al dettaglio**” su aree pubbliche l'attività di vendita di cui alla legge regionale 1-3-1995, n. 18;

d) per “**superficie di vendita di un esercizio commerciale**”, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

e) per “**centro commerciale**” una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini della presente legge per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Le caratteristiche del centro in relazione al numero minimo degli esercizi commerciali ed al rapporto tra la superficie della grande struttura in esso presente e le piccole e medie imprese sono individuate nel contesto degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, definiti ai sensi dell'art. 5, primo comma. Si intende altresì per centro commerciale, ed è sottoposto alle disposizioni di cui agli artt. 8 e 9 della presente legge quella composta anche di soli esercizi di vicinato purché non appartengano allo stesso titolare e la somma delle superfici di vendita di questi esercizi inseriti in un complesso edilizio a destinazione specifica sia almeno pari alla superficie di una media struttura;

f) per “**generi di largo e generale consumo**” i prodotti alimentari ed i prodotti non alimentari di cui all'allegato, II raggruppamento;

2- Si definisce centro commerciale un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

- Rientrano nella definizione di centro commerciale i Factory Outlet Centre, ovvero i centri commerciali costituiti da punti di vendita gestiti direttamente o indirettamente da produttori di beni che vi localizzano propri punti di vendita.

- Vengono assimilati ai centri commerciali, ai fini delle procedure di programmazione di cui al Titolo II del presente provvedimento, anche le “aree commerciali integrate” o “parchi commerciali”, vale a dire aree connotate dalla compresenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta.

- Si definisce area commerciale integrata o parco commerciale un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per

ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. L'area commerciale integrata viene definita di livello superiore se comprende grandi strutture di vendita di livello superiore e comunque se la sua superficie territoriale totale supera i 5 ettari.

- Si individuano 4 tipi di centro commerciale:

a) **mercato coperto:** aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;

b) **centro commerciale locale urbano:** è costituito da almeno 6 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;

c) **medio centro commerciale:** è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 2.500 e 5.000 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;

d) **grande centro commerciale:** è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili a esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30 per cento del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.

- Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Art. 58 - PROGRAMMAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

1 - Ai sensi della L.R. 28/99 lo studio commerciale dovrà tenere conto dei seguenti criteri e obiettivi:

a) favorire la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore;

b) assicurare, nell'individuare i limiti di presenza delle medie e grandi strutture di vendita, il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive e la pluralità delle insegne, nonché, per il settore dei generi di largo e generale consumo, un rapporto equilibrato tra gli insediamenti commerciali e la capacità di domanda della popolazione residente e fluttuante;

c) rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento e valorizzare l'attività commerciale al fine della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda quartieri degradati, in modo da ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;

d) preservare i centri storici, attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale;

e) salvaguardare la rete distributiva nei piccoli comuni ubicati in zone di montagna, in zone rurali e nelle isole minori, attraverso la creazione di servizi commerciali polifunzionali;

f) favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio interessato, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali, prevedendo eventuali forme di incentivazione;

g) stabilire criteri e modalità ai fini del riconoscimento della priorità nelle domande di apertura, di ampliamento e trasferimento di una media o grande struttura di vendita, che prevedano la concentrazione di preesistenti strutture di vendita e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;

h) assicurare, avvalendosi dei comuni e delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, un sistema coordinato di monitoraggio riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva, attraverso l'acquisizione del parere dell'Osservatorio regionale per il commercio.

Art. 58.1 - INDIRIZZI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

1 - Nel definire le scelte di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti al settore commerciale deve perseguire lo studio commerciale gli obiettivi specifici della promozione delle componenti produttive del territorio, dell'integrazione e riqualificazione socio-economica degli insediamenti produttivi e residenziali, del miglioramento della qualità urbana e del servizio commerciale e si attengono agli indirizzi volti a conseguire un razionale ed equilibrato assetto della rete distributiva definiti nei punti successivi con riferimento ai diversi ambiti territoriali.

2 - Nei centri storici e/o nelle altre aree urbane di consolidata presenza commerciale vanno perseguiti gli obiettivi della riqualificazione e salvaguardia del tessuto urbano di antica origine, del consolidamento e qualificazione della capacità attrattiva, della funzione aggregativa e di vivibilità dell'area, contribuendo ad eliminare fenomeni di degrado e di abbandono. Per conseguire tali obiettivi si ritiene necessario porre in essere le seguenti azioni:

a) incentivare processi di qualificazione di area volti al rafforzamento della funzione della struttura urbana centrale, la sua dotazione di servizi e di attrezzature in modo da migliorare la vivibilità dei luoghi di aggregazione e l'efficacia delle attività delle imprese commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande;

b) programmare lo sviluppo e la qualificazione del piccolo commercio di vicinato alimentare e non alimentare puntando a potenziarne l'integrazione e la concentrazione in centri commerciali locali urbani e gallerie commerciali pluripiano, favorendo la continuità della presenza di vetrine commerciali e di attività di servizio lungo i fronti delle strade commerciali, anche attraverso apposite normative urbanistiche di controllo dei cambi di destinazione d'uso;

c) potenziare la gamma dei servizi culturali, artigianali, di ritrovo e intrattenimento, ristoro e svago, quali ulteriori componenti dell'attrattività dell'area;

d) qualificare la presenza del commercio su aree pubbliche, valorizzando in particolare il ruolo polarizzante dei mercati coperti e di altre aree attrezzate nelle parti attualmente degradate del tessuto urbano centrale e della periferia urbana anche con la funzione di attrazione turistica;

e) prevedere l'inserimento di medie e/o grandi strutture, centri commerciali locali urbani e gallerie commerciali pluripiano, di norma nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana, piani di recupero o altri piani urbanistici attuativi o attraverso appositi Progetti di valorizzazione commerciale o di marketing urbano, secondo modalità e in localizzazioni che siano sinergiche con la rete distributiva preesistente;

f) favorire l'accessibilità dell'area con i mezzi pubblici e comunque secondo modalità compatibili con la struttura insediativa, realizzando adeguati parcheggi e provvedendo allo sviluppo dei servizi di trasporto collettivo.

3 - Nelle aree di consolidata presenza commerciale della periferia urbana, considerate come risorsa indispensabile per il miglioramento della vita sociale dei quartieri e per la prevenzione dei fenomeni di degrado, va perseguito l'obiettivo della qualificazione e del

potenziamento degli assi commerciali e dei nuclei di servizio esistenti. Per conseguire tale obiettivo si ritiene necessario porre in essere le seguenti azioni:

- a) integrare e completare la gamma dei servizi lungo gli assi commerciali esistenti;
- b) prevedere la presenza di medie strutture di vendita e di centri commerciali locali urbani, privilegiando la razionalizzazione e l'ampliamento di medie strutture esistenti e favorendo in generale operazioni di ammodernamento delle strutture esistenti e comunque l'insediamento delle medie strutture di vendita su aree già dotate delle necessarie infrastrutture;
- c) tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali presenti;
- d) migliorare l'assetto e l'arredo di piazze, strade commerciali, isole pedonali, ovvero creare nuove aree qualificate di aggregazione urbana e per il commercio su aree pubbliche. Qualora tali aree di periferia urbana siano invece caratterizzate da rilevanti carenze nella rete di servizi commerciali, si dovrà provvedere alla previsione di aree per la realizzazione di centri commerciali locali urbani, con funzione di servizio di quartiere o interquartiere.

Art. 58.2 - DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI

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

Art. 58.3 – NORME TECNICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Per la normativa tecnica si fa espresso riferimento alle “Norme Tecniche” annesse al Piano Commerciale che si intendono parte integranti delle presenti Norme edificatorie.

CAP. V

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 59 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

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

- 2 - Sino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:
 - gli edifici del gruppo b), quando ospitano attività “compatibili” con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo e possono essere eccezionalmente ampliati - sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG - del 15% rispetto alla Slp utilizzata, contro l'impegno del proprietario - da trascrivere sui Registri immobiliari - a rinunciare ad ulteriori ampliamenti; si usano, a tal fine, i parametri della zona;
 - gli edifici abitativi in zona agricola possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo. L'ampliamento - una tantum e da trascrivere - del 15% della Slp esistente è ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico e paesistico;
 - gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologica e funzionale o di restauro conservativo solo se l'Ufficiale sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. È escluso comunque l'ampliamento.

Art. 60 - EDIFICI ABUSIVI

- 1 - Si considerano edifici “abusivi” gli edifici realizzati senza il necessario atto di assenso comunale (licenza edilizia, concessione, autorizzazione) od in vistosa difformità da esso, ovvero mediante una D.I.A. irregolarmente presentata sotto il profilo amministrativo o presentata sulla base di falsi presupposti. L'Amministrazione comunale si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.

- 2 - Gli edifici abusivi, non sanati o insanabili, la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione,

sino alla demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi della L n° 47/1985 e delle L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

- 3 - Gli edifici abusivi in zone di rispetto non possono essere oggetto neppure di opere interne e manutenzione ordinaria, sino alla loro obbligatoria demolizione ovvero sino all'acquisizione al patrimonio comunale.

Art. 61 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE

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

Art. 62 - SALVAGUARDIA DEL PRG

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

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

Ae	Area edificabile
Ai	Ambito d'intervento
All	Allineamento (di un edificio)
AP	Amministrazione Provinciale
Arr	Arretramento (di un edificio)
cpv	Capoverso
DI	Decreto interministeriale
Dis	Distacco dal confine o da altro edificio
DM	Decreto ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
ft	Fuori terra (numero dei piani)
Ip	Indice di piantumazione
Iut	Indice di utilizzazione territoriale
Iv	Indice volumetrico
Ivf	Indice volumetrico fondiario
Ivt	Indice volumetrico territoriale
L	Legge dello Stato
Lmax	Lotto massimo
Lmin	Lotto minimo
LR	Legge della Regione
max	massimo/a
min	minimo/a
PIANO	Strumento urbanistico vigente nel Comune (PRG o PF)
Rc	Rapporto di copertura
RD	Regio Decreto
Sa	Superficie accessoria dei negozi
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sl	Superficie globale lorda dei negozi
Slp	Superficie lorda di piano (contabile, effettiva)
Smin	Superficie minima d'intervento
Sr	Aree di rispetto
Ss	Superficie stradale
Su	Superficie di urbanizzazione
Sup	Superficie di urbanizzazione primaria
Sus	Superficie di urbanizzazione secondaria
St	Superficie territoriale
Sv	Superficie (effettiva) di vendita dei negozi
TAR	Tribunale Amministrativo Regionale
TU	Testo unico
Ve	Volume edilizio
VVF	Vigili del fuoco
Zr	Zona di recupero

INDICE

- NORME URBANISTICHE -

CAP. I	2
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	2
Art. 1 - CRITERI DI APPLICAZIONE	2
Art. 2 - PARAMETRI URBANISTICI	2
Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI	4
Art. 4 - POSIZIONE DEGLI EDIFICI	7
Art. 5 - TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO	8
Art. 6 - PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE	9
Art. 7 - MODALITÀ APPLICATIVE	9
Art. 8 - OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	9
Art. 9 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	10
Art. 10 - ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE	10
Art. 11 - POSIZIONE DEGLI EDIFICI	11
Art. 12 - ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI	11
Art. 13 - ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI	12
Art. 14 - DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI	12
Art. 15 - EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI	13
Art. 16 - REGOLAMENTARITÀ DEI CORTILI	14
CAP. II	16
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG	16
Art. 17 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	16
Art. 18 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	16
Art. 19 - PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITÀ EDIFICATORIE	16
Art. 20 - ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PIANO ATTUATIVO	17
Art. 21 - INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI	17
Art. 22 - ATTUAZIONE DIRETTA CON CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE	18
Art. 23 - TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI	18
Art. 24 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (ZONE A)	19
Art. 25 - OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI	20
Art. 26 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO	20
Art. 27 - SALVAGUARDIA ECOLOGICA	20
Art. 28 - TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE	21
Art. 29 - EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO	21
Art. 30 - AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO PREVISTE NEL P.R.G.	22
Art. 31 - RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE	23
Art. 32 - ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PL	23
Art. 33 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE	25
Art. 34 - ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI	26
Art. 35 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE	27
Art. 36 - USO EDILIZIO DEL TERRENO	27
Art. 37 - AREE DI PERTINENZA	27
Art. 38 - DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI	28
Art. 39 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI	28
Art. 40 - FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE	30
CAP. III	31
DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE	31
Art. 41 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO	31
Art. 42 - ZONE RESIDENZIALI (ZONE A-B-C)	31
Art. 43 - ZONA A	32
Art. 44 - ZONA - A1 (Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse)	33
Art. 45 - ZONA - A2 (Residenziale dei nuclei antichi)	34
Art. 46 - ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	39
Art. 47 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI RECEPITI	43
Art. 48 - Zone D – (Industriali, artigianali e commerciali)	46
Art. 49 - ZONE F - ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE	57
Art. 50 - ZONA ATTREZZATURE DI QUARTIERE (di interesse comune a carattere residenziale)	57
Art. 51 - SOTTOZONA “AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO”	57
Art. 52 - ZONA G: ATTREZZATURE NON NORMATE DAL D.M. 1444/68	59
Art. 53 - ZONA H - ATTREZZATURE SPECIALI	60

Art. 54 ZONA I- ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE - ALBERGHIERE E RICREATIVE.....	60
Art. 55 - CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO	64
Art. 55.1 - AREE STRADALI.....	64
Art. 55.2 - ATTIVITÀ CONNESSE AL TRAFFICO	66
Art. 55.3 - ZONE DI RISPETTO.....	66
Art. 55.4.....	66
CAP. IV	69
ATTIVITÀ COMMERCIALI	69
Art. 56 - CLASSIFICAZIONE MERCEOLOGICA	69
Art. 56.1 - TIPOLOGIE DIMENSIONALI	69
Art. 57 - DEFINIZIONI CONCERNENTI GLI ESERCIZI	69
Art. 58 - PROGRAMMAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA.....	71
Art. 58.1 - INDIRIZZI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	72
Art. 58.2 - DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI.....	73
Art. 58.3 - NORME TECNICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI	73
CAP. V	74
NORME TRANSITORIE E FINALI	74
Art. 59 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA	74
Art. 60 - EDIFICI ABUSIVI.....	74
Art. 61 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE	75
Art. 62 - SALVAGUARDIA DEL PRG	75

Catania, 18/10/2006

Il Progettista
Dott. Ing. Salvatore Grasso

