COMUNE DI MELIZZANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

RIELABORATO COME DA DELIBERA G.P. n 888 del 2-5-85

TAV. 7

norme di attuazione

DATA : 7 86
AGG. : 12 86
3 87

COMUNE DI MELIZZANO
— BENEVENTO —

Copia conforme all'originale adottato con deliberazione consiliare 31/3 - 1987 n. 37 rettificata con la successiva 15/5 - 1987 n. 50 e conservato presso il Comune di Melizzano.

Melizzano lì, 16 / 3 / 1988

VISTO IL SINDACO
« Dott. M. Torillo »

IL SEGR. COM.LE
« Dott.ssa L. Amendola »

Il progettista
Ing. F. PERRIGNI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

art. 34
art. 43

TITOLO IV
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 49 - Rispetto, salvaguardia e vincoli ..... pag. 51

CAPO I - FASCE DI RISPETTO

Art. 50 - Protezione di attrezzature, reti ed emergenze 51
Art. 51 - Rispetto stradale ..... R_1 52
Art. 52 - Rispetto ferroviario ..... R_2 54
Art. 53 - Rispetto del demanio idrico ..... R_3 55
Art. 54 - Rispetto di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti ..... R_4 56
Art. 55 - Rispetto cimiteriale ..... R_5 56
Art. 56 - Rispetto di aree archeologiche, monumenti ed emergenze ..... R_6 57

CAPO II - SALVAGUARDIA DELLE RISORSE DEL SISTEMA

Art. 57 - Risorse del territorio e popolazione utente 58
Art. 58 - Caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione ..... S_1 58
Art. 59 - Fonti e sorgenti ..... S_2 59
Art. 60 - Aree verdi di pregio ..... S_3 59

CAPO III - VINCOLI E TUTELA

Art. 61 - Finalità e procedure integrative 61
Art. 62 - Tutela dell'assetto idrogeologico ..... V_1 61
Art. 63 - Vincolo boschivo ..... V_2 61
Art. 64 - Tutela dei beni ambientali ..... V_3 62
Art. 65 - Tutela delle cose di interesse storico ed artistico ..... V_4 62
Art. 66 - Protezione dal rischio sismico ..... V_5 63

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 67 - Negozi 63
Art. 68 - Strade locali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e loro modifiche 63
Art. 69 - Costruzione sul confine e in aderenza 64
Art. 70 - Oneri e superfici di urbanizzazione 6
Art. 71 - Case a schiera .....
Art. 72 - Servizi igienici .....
Art. 73 - Volumi per attività commerciali e artigianali .....

Art. 74 - Allineamento agli edifici esistenti ..... pag. 66
Art. 75 - Interventi sugli edifici da demolire 66
Art. 76 - Attrezzature di interesse turistico 66
Art. 77 - Ampliamenti e sopraelevazioni 68
Art. 78 - Autorimesse 69
Art. 79 - Provvedimenti antisismici 69
Art. 80 - Lotti minimi nelle zone residenziali 70
Art. 81 - Riutilizzazione di lotti già edificati 70
Art. 82 - Volumi agettanti, balconi e sporti 71

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 83 - Costruzioni in corso difformi dalle norme vigenti 72

TAB. A - SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATO 73
TAB. B - COEFFICIENTE DI AMPLIAMENTO 74
TAB. C - INCREMENTO DEGLI INDICI URBANISTICI 75
ALL. D - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 76

INDICE ANALITICO 80

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1
(Applicazione del Piano)

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dai grafici del piano urbanistico e dalle presenti norme di attuazione, comprensive di tabelle ed allegati.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Le zone disciplinate dalle seguenti norme ma non riportate nei grafici di piano, si intendono non previste, anche se normativa e simbologia sono riportate nella tabella riassuntiva e nelle legende dei grafici di piano.

Art. 2
(Norme generali)

I manufatti esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con le previsioni del P.R.G., potranno subire trasformazione soltanto per essere adeguati alle presenti norme, a meno che non sia diversamente prescritto dalle norme specifiche di zona.

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 3
(Definizione degli indici urbanistici)

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

S_t = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto S_m, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria di quartiere (zone G_1 e P) nonchè la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va perciò misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. (strade classificate A, B, C, D, E_1, E_2, nodi stradali e parcheggi, secondo le definizioni di cui all'art. 43 delle presenti norme) nonchè delle strade pubbliche esistenti sul perimetro dell'area e al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area, purchè classificate del tipo E_3, E_4, F, G.

Salvo diverse indicazioni specificamente previste dalle presenti norme, la superficie territoriale va misurata, altresì, al netto delle superfici destinate ad attrezzature di interesse generale (zone F).

S_f = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, si intende quella area classificata edificatoria inclusa in una zona omogenea e che risulta dalla superficie territoriale S_t deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2.

Nelle zone e nei casi indicati dalle presenti norme la S_f può comprendere, eventualmente come superficie virtuale, anche le parti del lotto destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e/o di interesse generale.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto.

S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate a:

a) Strade classificate E_3, E_4, F e G all'art. 43 delle presenti norme;
b) Spazi di sosta e parcheggio classificati P_5;
c) Aree di verde primario classificato P_3.

S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Comprende le aree destinate a:
a) Opere per la pubblica istruzione, P_1;
b) Verde pubblico attrezzato a parco, sport o gioco, P_4;
c) Attrezzature pubbliche, P_2;

S_m = Superficie minima di intervento
Quantità di area minima richiesta dalle norme dele diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti oppure ambito predeterminato graficamente dalle tavole di piano come unità minima per gli interventi urbanistici preventivi oppure parte del territorio perimetrato da strade pubbliche esistenti e/o di piano, quest'ultime comprese (mq).

Q = Rapporto massimo di copertura
E' misurato in percentuale di superficie coperta (S_c) rispetto alla superficie fondiaria (S_f). E' riferito a tutte le opere edificate (mq/mq).

I_t = Indice di fabbricabilità territoriale
Esprime il volume massimo costruibile (V) per ogni ha di superficie territoriale (S_t) (mc/ha).

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria
Esprime il volume massimo costruibile (V) per ogni mq di superficie fondiaria S_f (mc/mq).

U_t = Indice di utilizzazione territoriale
Esprime la massima superficie utile (S_u) realizzabile per ogni ha di superficie territoriale (S_t) (mq/ha).

U_f = Indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la massima superficie utile (S_u) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S_f) (mq/mq).

S_u = Superficie utile
La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso scale e vani ascensori) fuori ed entro terra.

Sono *escluse* da tale computo le superfici destinate a:

* le strutture portanti verticali fino al limite massimo, calcolato sulla S_u di piano, del:
  - 25% se in muratura;
  - 10% se in calcestruzzo armato;
  - 5% se in acciaio o legno.

* autorimesse di cat. S_2/d, se di altezza netta non superiore a m

2.20 e con il limite di 5 mq per ogni 100 mc di costruzione.

* cantine, legnaie e magazzini in genere (cat. S_2/c,f) di altezza netta non superiore a m 2.20, con il limite globale di 8 mq per ogni 100 mc di costruzione.
* servizi tecnici (cioè centrale termica e/o di condizionamento), con il limite di 2 mq per ogni 100 mc.
* porticati di uso pubblico.
* porticati di uso privato, se di altezza netta non superiore a m 2.50.
* sottotetti aventi altezza netta media non superiore a m1.70,e/o on altezza superiore a m 2.00 per una parte non maggiore del 20% della superficie totale del sottotetto.

Sono invece *incluse* nel computo della superficie utile le superfici destinate a:

* strutture portanti verticali eccedenti i limiti di cui al comma precedente.
* autorimesse, cantine, legnaie, magazzini e porticati di uso privato di altezza superiore a quelle indicate nel comma precedente.
* la parte di autorimesse, cantine, legnaie e magazzini che,pur avendo altezza netta non superiore a m 2.20, ecceda i limiti planimetrici indicati al comma precedente, limitatamente alla parte eccedente.
* sottotetti con altezza netta media superiore a m 1.70.
* parte dei sottotetti aventi altezza netta superiore a m 2.00 quando l'estensione di tale parte supera il 20% della superficie totale del sottotetto, limitatamente alla parte eccedente.
* servizi tecnici, per la parte eccedente il limite indicato al comma precedente.
* corpi agettanti chiusi, anche se con superfici completamente vetrate (bow windows).
* balconi coperti e/o incassati i cui lati chiusi superino il 70% del perimetro del balcone stesso.

S_c = Superficie coperta

Area compresa nella linea di inviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi di tutti i piani fuori terra, ~~con esclusione delle parti~~ agettanti, come balconi, sporti di gronda e pensiline.

Sono compresi nei contorni lordi le superfici dei corpi agettanti chiusi (bow windows) e/o delle superfici coperte o scoperte comunque incluse nella S_u dei vari livelli.

H_f = Altezza delle fronti

Serve alla determinazione dei distacchi da osservare per/da ciascuna fronte del fabbricato.

L'altezza è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

* media del marciapiede o del terreno;
* piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle due quote:

* soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);
* bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture, se queste hanno pendenza superiore al 45%.

H = Altezza del fabbricato

Media dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume

La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde misurata da pavimento a pavimento; per i sottotetti, da pavimento a soffitto .

D_e = Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima tra le linee di inviluppo che definiscono la S_c dei fabbricati.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

D_c = Distacco dai confini

E' la minima distanza tra la linea di inviluppo che definisce la S_c del fabbricato e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

SI = Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

AC = Ampio cortile. Spazio interno con normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25.00.

P = Patio. Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a m 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00.

C = Cortile. Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m 8.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

CH = Chiostrina. Spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00, agetti o rientranze superiori a cm 5, eccetto la gronda o il cornicione, che possono raggiungere i cm 30.

CF = Commistione funzionale. Si intende per commistione funzionale la contemporanea presenza in uno stesso lotto e/o volume edificato di differenti destinazioni d'uso, sia pubblico che privato, disciplinate da differenti norme di zona.

SV = Superficie virtuale. In caso di commistione funzionale è la superficie teorica alla quale si applicano gli indici specifici fissati dalle presenti norme; è data dalla S_f o S_t effettiva maggiorata dalle superfici a destinazione specifica, nella misura di volta in volta prevista dalle norme di zona.

VL = Visuale libera. Definisce la porzione di calotta celeste fruibile dagli spazi pubblici, di uso pubblico o comuni a più unità immobiliari.
È data dal rapporto tra l'altezza H_f e la distanza della fronte cui si riferisce dalla mezzeria dello spazio pubblico o corte comune su cui la fronte stessa prospetta; nel caso di fronti con altezze variabili o assortite la VL va verificata per ciascuna porzione di fronte. Si applica a pareti finestrate e non.

Opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e l'arredo del verde classificato P_3.

Opere di urbanizzazione secondaria sono opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parchi per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

Opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono i condotti di fognature, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con le reti principali e le zone già urbanizzate, ecc.

Art. 4

(Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

Gli *indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale* (I_t

e U_t) si applicano nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli artt. 5 e 6 delle presenti norme.

Gli *indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria* (I_t e U_f) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto e si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione dell'intervento urbanistico preventivo, sia nel caso di edificazione in zone o casi che non lo richiedono.

Nei casi di edificazioni successive ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

Nel caso di *intervento diretto, la superficie S_f*, corrisponde: a) alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico nonchè a zone classificate P_1, P_2, P_3, P_5, F_1, F_2, F_3, G_2; b) all'intera superficie del lotto al lordo della parte destinata a uso pubblico, qualora questa venga ceduta al comune per l'intera parte ricadente nel lottoe gratuitamente; c) alla SV calcolata sommando alla superficie lorda del lotto quella di uso pubblico, quest'ultima computata con le modalità previste dalla norma specifica di zona , qualora questa venga asservita ad uso pubblico in regime di commistione funzionale, gratuitamente, nella forma, dimensione e posizione previste dal Piano.
E' facoltà degli aventi diritto optare per uno dei tre regimi di applicazione degli indici, ma questi non sono tra loro integrabili nè utilizzabili parzialmente per uno stesso lotto.
Il *parametro D_e* si applica per (o da) pareti finestraTE in tutti i casi di I.E.D.. In tali casi, tuttavia, sono possibili distanze inferiori per (o da) pareti non finestrate a condizione che le stesse siano di lunghezza non superiore a m 9.00 e che la distanza tra i fabbricati risultante sia comunque superiore al minimo intervallo di isolamento prescritto dalla legislazione antisismica; distanze inferiori ai ml 4.00 (ma comunque non inferiori a ml 2.00) possono essere stabilite con la ulteriore condizione che: vi sia reciproco asservimento per atto pubblico tra i fondi finitimi; venga stabilita servitù di pubblico passaggio a favore del Comune sulla intera striscia di larghezza pari alla distanza media tra i due fabbricati e di lunghezza che va dal confine del lotto con la strada a quello opposto; che vengano adottati provvedimenti strutturali (concatenazione degli edifici, volte di protezione, ecc.) atti a garantire la protezione del passaggio ai sensi della normativa antisismica vigente.

Nel caso di edifici che formino oggetto di *intervento preventivo* con previsioni planivolumetriche, l'indice D_e di cui alla norma di zona si riferisce a pareti finestrate di edifici diversi, o di corpi di uno stesso edificio; in tal caso, comunque, possono prevedersi distanze minori da stabilirsi sulla base di analisi tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio esistente alla levata aerofotogrammetrica IGM del 1956 (o a quella più prossima a tale anno) integrate da S.I.A. esteso all'intera area analizzata.

COMUNE DI PROVINCIA DI BENEVENTO

Il *parametro* D_c si applica per pareti finestrate in tutti i casi di I.E.D., in tali casi posson essere comunque ammesse distanze inferiori per pareti non finestrate di lunghezza non superiore a m 9.00. Nei casi di I.U.P. il parametro D_c si applica solo per il confine esterno all'area oggetto dell'intervento.

Nelle zone e nei casi in cui è consentita la *commistione funzionale* il volume e le superfici realizzabili in ciascun lotto risultano dall'applicazione degli indici fondiari alle superfici fondiarie a destinazione residenziale nonchè alle superfici virtuali ammesse per le altre destinazioni d'uso consentite. La superficie territoriale, alla quale si applicano gli indici terrritoriali residenziali, risulta dalla S_t, effettiva maggiorata delle superfici virtuali massime consentite per ciascuna delle ulteriori destinazioni d'uso delle quali è prevista la commistione funzionale.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5
(Modalità di attuazione del Piano)

Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) e l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).

Costituiscono interventi urbanistici preventivi:

* i piani di recupero di cui alla legge n. 457/78 e assimilati (P.R.);
* i piani di edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni(P.E.E.P.)
* i piani di insediamento produttivo (P.I.P.);
* le lottizzazioni convenzionate, sia d'iniziativa privata (L.C.) che d'iniziativa pubblica (L.C.U.);

Costituiscono interventi edilizi diretti:

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

La norma di zona e le prescrizioni particolari definiscono di volta in volta le modalità di attuazione ammesse.

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

Nei casi previsti dalle presenti norme l'intervento edilizio diretto può essere integrato da uno Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) di iniziativa privata esteso all'ambito di volta in volta prescritto.

Art. 6
(Intervento urbanistico preventivo, I.U.P.)

Nelle zone e nei casi in cui è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico esecutivo, consistente in piani di lottizzazione (LC, LCU) o in piani particolareggiati (P.E.E.P., P.I.P., P.R., P.P.) riferiti ad almeno un ambito individuato nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento.

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

Il piano esecutivo deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonchè gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Sono ammesse varianti al disegno del P.R.G. interno all'ambito dell'I.U.P. purchè non risultino aumentati i volumi complessivi nè venga modificata la ripartizione percentuale delle destinazioni d'uso; non è modificabile il disegno di P.R.G. della fascia perimetrale interna (della profondità di m 15) dell'ambito cui è riferito l'I.U.P..

L'I.U.P. è comunque obbligatorio per interventi relativi a volumi superiori a quelli massimi ammessi in ciascuna zona, per gli interventi diretti.

Art. 7
(Intervento edilizio diretto, l'I.E.D.)

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

Salvo specifiche prescrizioni di zona l'I.E.D. è sempre consentito per i lotti direttamente accessibili da aree pubbliche o da aree destinate dal piano alla viabilità di progetto (G_1), e già definite nella tav. 5 oppure interessati in tutto o in parte da previsioni di uso pubblico.

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica,conservazione morfologica, sostituzione edilizia e ampliamento di edifici per i quali il piano preveda la demolizione e/o un nuovo allineamento,so

no subordinati al rispetto delle specifiche previsioni di piano; tali edifici, tuttavia, potranno comunque essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro conservativo e conservazione tipologica.

Art. 8

(Studio di Impatto Ambientale, S.I.A.)

Nelle zone e nei casi nei quali è consentito, l'I.E.D. può essere ulteriormente subordinato ad un preventivo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) dell'intervento a farsi.

Tale S.I.A. consiste in una relazione corredata da grafici e foto che analizza il contesto fisico e sociale nel quale si colloca l'intervento progettato e che dimostri che l'intervento non è in contrasto con tale contesto.

In ogni caso lo S.I.A. deve includere, con riferimento all'ambito per il quale è prescritto, la risposta alle seguenti domande:

1. Quali sono i caratteri della vegetazione o delle coltivazioni prevalenti?

2. Qual'è la clinometria, l'esposizione, la morfologia del sito?

3. Qual'è la tipologia edilizia degli edifici dell'ambito costruiti prima del 1940?
   In particolare, con riferimento a tali edifici:
   3.1. Come sono articolati gli spazi destinati alle varie funzioni? Quali erano queste funzioni? Quali accorgimenti venivano usati per adattare alla vita dell'epoca gli spazi, i materiali allora disponibili?
   3.2. Quali erano le regole di vicinato che influenzavano la tipologia?
   3.3. Quali sono sentite valide ancora oggi? Come si sono trasformate? Ce ne sono di nuove?

4. Quali ne sono i metodi costruttivi, i materiali, le finiture correnti?
   In particolare:
   4.1. Qual'è la forma, quali le dimensioni ricorrenti di:scale interne, portoni, porte, finestre, loggiati, balconi, scale esterne?
   4.2. Con quali materiali sono realizzati?
   4.3. Come sono realizzate le finiture esterne? Di che colore sono?
   4.4. Che forma, quali dimensioni medie hanno le aperture esterne?
   4.5. Quali sono gli elementi decorativi ricorrenti?
   4.6. Qual'è la forma delle coperture? Con quali materiali sono realizzate?

5. Quali sono e come sono regolati i rapporti di vicinato?In particolare:
   5.1. Quali sono le servitù reali, attive e passive, relative all'immobile oggetto dell'intervento?
   5.2. Quali sono i diritti reali gravanti sulle parti comuni?
   5.3. Quali sono gli usi consolidati relativi alle parti comuni?

6. L'intervento a farsi come tiene conto dei valori preesistenti? Come si inserisce nel contesto? Che cosa recupera dei rapporti che prima esistevano tra bisogni di vita e manufatti o adattamenti del territorio che soddisfacevano tali bisogni? In particolare:
   6.1. In che cosa la clinometria, l'esposizione e la morfologia del sito influenzano il progetto?
   6.2. Quali sono le esigenze di ieri ancora oggi valide? Come vengono soddisfatte dal manufatto?
   6.3. Quali sono le nuove esigenze? Come vengono soddisfatte?
   6.4. Come l'intervento a farsi si armonizza con le preesistenze rilevate al punto 4.?
   6.5. Come vengono salvaguardati gli elementi decorativi e/o tipici?

7. Che cosa provoca l'intervento a farsi nell'ambito relativo? In particolare:
   7.1. Come sono rispettati i diritti reali di cui ai punti 5.1. e 5.2.?
   7.2. Come si è tenuto conto degli usi relativi alle parti comuni?
   7.3. Come sono state tutelate le visuali libere godute da finestre e balconi delle abitazioni esistenti? Di quanto risultano eventualmente ridotte?

Lo S.I.A. può essere comunque richiesto dalla Commissione Edilizia ogni qualvolta la situazione dei luoghi, la qualità dell' intervento o le consuetudini locali lo rendano opportuno.

In ogni caso lo S.I.A. va riscontrato in ogni risposta dalla Commissione Edilizia che, verificatane l'esattezza e condividendone le conclusioni, lo fa proprio.

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

Art. 9
(Accorpamento e asservimento)

Indipendentemente dalle modalità di attuazione la superficie minima di intervento fissata dalle presenti norme può essere costituita anche da aree non contigue ma intestate allo stesso proprietario (accorpamento) o da aree intestate a più proprietari (asservimento); in tale ultimo caso la concessione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione, da trascrivere alla conservatoria immobiliare, o alla richiesta congiunta di tutti i proprietari interessati.

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

6. L'intervento a farsi come tiene conto dei valori preesistenti? Come si inserisce nel contesto? Che cosa recupera dei rapporti che prima esistevano tra bisogni di vita e manufatti o adattamenti del territorio che soddisfacevano tali bisogni? In particolare:
   6.1. In che cosa la clinometria, l'esposizione e la morfologia del sito influenzano il progetto?
   6.2. Quali sono le esigenze di ieri ancora oggi valide? Come vengono soddisfatte dal manufatto?
   6.3. Quali sono le nuove esigenze? Come vengono soddisfatte?
   6.4. Come l'intervento a farsi si armonizza con le preesistenze rilevate al punto 4.?
   6.5. Come vengono salvaguardati gli elementi decorativi e/o tipici?

7. Che cosa provoca l'intervento a farsi nell'ambito relativo? In particolare:
   7.1. Come sono rispettati i diritti reali di cui ai punti 5.1. e 5.2.?
   7.2. Come si è tenuto conto degli usi relativi alle parti comuni?
   7.3. Come sono state tutelate le visuali libere godute da finestre e balconi delle abitazioni esistenti? Di quanto risultano eventualmente ridotte?

Lo S.I.A. può essere comunque richiesto dalla Commissione Edilizia ogni qualvolta la situazione dei luoghi, la qualità dell' intervento o le consuetudini locali lo rendano opportuno.

In ogni caso lo S.I.A. va riscontrato in ogni risposta dalla Commissione Edilizia che, verificatane l'esattezza e condividendone le conclusioni, lo fa proprio.

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

Art. 9
(Accorpamento e asservimento)

Indipendentemente dalle modalità di attuazione la superficie minima di intervento fissata dalle presenti norme può essere costituita anche da aree non contigue ma intestate allo stesso proprietario (accorpamento) o da aree intestate a più proprietari (asservimento); in tale ultimo caso la concessione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione, da trascrivere alla conservatoria immobiliare, o alla richiesta congiunta di tutti i proprietari interessati.

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

Art. 9

Si definisce accorpamento l'utilizzazione ai fini edificatori di aree appartenenti allo stesso proprietario e si definisce asservimento l'utilizzazione ai fini edificatori di aree appartenenti a proprietari diversi. L'accorpamento è consentito in tutte le zone purchè siano contigue e contigue.

In tal caso la concessione sarà subordinata alla presentazione dell'atto di accorpamento alle conservatoria delle ipoteche. L'asservimento consentito nelle zone agricole nei limiti delle norme previste dal punto 1.8 lit. 1° della L.R. N°14 del 28/3/82.

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

Non sono consentiti accorpamento e asservimento di fondi ricadenti in zone agricole a fondi a destinazione residenziale anche quando questi siano parzialmente classificati agricoli.

In ogni caso l'accorpamento e/o asservimento di più superfici sono consentiti a condizione che per tutte le aree accorpate e/o asservite venga trascritto, presso la competente conservatoria immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che le stesse siano evidenziate in apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Art. 10
(Destinazione d'uso)

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

La destinazione d'uso deve essere indicata con esclusivo riferimento alle definizioni di cui al R.E., alle specificazioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, nonchè in base alle prescrizioni degli articoli precedenti e delle norme vigenti per ciascuna zona.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della relativa variante da parte del Comune.

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

Art. 11
(Ubicazione degli interventi)

Qualora un fondo sia interessato da due o più norme di zona oppure da una prescrizione particolare, l'entità e la qualità globale dell'intervento sono dati dalla sommatoria di quelle risultanti dall'applicazione degli indici specifici di zona a ciascuna delle porzioni a differente disciplina; l'intervento così definito, poi, può essere ubicato ovunque nel fondo a condizione che siano rispettate destinazioni d'uso, D_a, D_c e H della zona nella quale ricade, nonchè le prescrizioni particolari.

TITOLO III
ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 12
(Divisione del territorio comunale in zone)

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

1. Zone residenziali
   * Zone edificate di interesse storico-ambientale, (A_1 e A_2)
   * Zone edificate da ristrutturare o saturare, (B_1 e B_2)
   * Zone edificate da completare, (C_1)
   * Zone di espansione, (C_2 e C_3)
   * Zone per residenze a rotazione d'uso, (C_4)
2. Zone per attività produttive
   * Zone per insediamenti industriali di completamento, (D_1)
   * Zone per insediamenti industriali di espansione, (D_2)
   * Zone miste per artigianato e abitazione, (D_3)
   * Zone per l'attività estrattiva, (D_4)
3. Zone di uso agricolo
   * Zone agricole boschive, (E_b)
   * Zone agricole normali, (E_n)
   * Zone agricole pregiate, (E_p)
   * Zone agricole di completamento, (E_c)
   * Zone agricole di riserva degli abitati, (E_r)
4. Zone di interesse generale
   * Zone per l'istruzione superiore, (F_1)
   * Zone per attrezzature sanitarie, (F_2)
   * Zone a parco pubblico urbano, (F_3)
   * Zone per attrezzature di interesse generale, (F_4)
5. Zone a destinazione speciale
   * Zone a destinazione viaria, (G_1)
   * Zone a destinazione ferroviaria, (G_2)
   * Zone cimiteriali, (G_3)
   * Zone per attrezzature per il tempo libero, (G_4)
   * Zone archeologico-monumentali, (G_5)
   * Zone per campeggi, (G_6)

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

6. Lotti di uso pubblico destinati a:

* Istruzione, (P_1)
* Attrezzature di interesse comune, (P_2)
* Verde primario, (P_3)
* Verde secondario, (P_4)
* Parcheggi di urbanizzazione primaria, (P_5)

Il P.R.G., inoltre, definisce l'ambito territoriale di applicazione delle prescrizioni particolari, derivanti da leggi nazionali, regionali o fissati dal piano stesso, alle quali gli interventi permessi dalle destinazioni d'uso specifiche di ciascuna zona, sono ulteriormente sottoposti.

Tali prescrizioni sono volte a garantire:

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

* Rispetto stradale, (R_1)
* Rispetto ferroviario, (R_2)
* Rispetto del demanio idrico, (R_3)
* Rispetto di gasdotti, elettrodotti e acquedotti, (R_4)
* Rispetto cimiteriale, (R_5)
* Rispetto di aree archeologiche, monumenti ed emergenze, (R_6)

8. Salvaguardia delle risorse del sistema, costituite da:

* Caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione, (S_1)
* Fonti e sorgenti, (S_2)
* Aree verdi di pregio, (S_3)

9. Applicazione delle procedure integrative prescritte dalla normativa di:

* Vincolo idrogeologico, (V_1)
* Vincolo boschivo, (V_2)
* Tutela dei beni ambientali, (V_3)
* Tutela delle cose di interesse storico e artistico, (V_4)
* Protezione dal rischio sismico, (V_5)

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

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 13
(Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso; caserme o istituti di pena; industrie; laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio aventi macchinari che producono rumori o odore molesto; stalle, scuderie, porcilaie, pollai; ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

Sono ammesse stazioni di servizio o di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implichino la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 db. Nelle zone residenziali (A_1, A_2, B_2 e C_1) non è richiesta una superficie di parcheggio minima; per le officine di nuovo impianto da istallare in tali zone è comunque richiesta una relazione firmata da un tecnico o un perito che chiarisca quali sono le aree, pubbliche o private, impegnate dalle lavorazioni dell'officina.

Nelle zone residenziali può essere consentita, nell'ambito di un piano esecutivo o solo se espressamente previsto dalla norma specifica di zona, la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso.

Le zone residenziali si dividono in: zone di interesse storico-ambientale, (A_1 e A_2), corrispondenti alle zone "A" del D.M. 2.4.68; di ristrutturazione e saturazione, (B_1 e B_2), corrispondenti alle zone "B" del citato decreto; di completamento, di espansione e a rotazione d'uso, (C_1, C_2, C_3 e C_4), corrispondenti alle zone "C".

Art. 14
(Zone di interesse storico-ambientale, A_1)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 13.

Il piano si attua mediante I.U.P., nonchè I.E.D. integrato o non da S.I.A..

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

1. A seguito di I.U.P.:

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento previsti all'art. 38 del R.E., con le differenze da specificare in sede di I.U.P..

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

Si applicano in ogni caso i seguenti indici:

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

U_f = 1.5 mq/mq per le nuove costruzioni; gli ampliamenti e gli altri interventi possono realizzarsi con incremento del 20% dell'U_f preesistente.

Q = 1.00 mq/mq.

D_e = 2.00 ml.

D_c = 1.00 ml.

H_f = 11.00 m.

VL = 0.25.

SI = tutti i tipi.

CF = consentita per tutte le superfici di uso pubblico (G_1, P_2, P_3, P_4, P_5) nella misura ricadente nell'ambito di I.U.P..

S_m = come da tav. 6.

2. A seguito di I.E.D.:

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RS, CT.

Qualora gli interventi implichino rifacimenti o manutenzione delle facciate esterne l'I.E.D. va integrato da S.I.A. esteso m 30.00 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

3. A seguito di I.E.D. integrato da S.I.A.:

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

Le aree libere possono essere edificate se risultano già accessibili; se non accessibili solo per completare eventuali cortine edilizie là dove è espressamente indicato dai grafici di piano, oppure per realizzare in regime di commistione funzionale le eventuali previsioni di spazio di uso pubblico (P_5 o G_1).

In tale ultimo caso, ai fini dell'applicazione dell'art. 38 punto c), la SV è data da quella intera del lotto, maggiorata di una superficie pari al doppio di quella di uso pubblico ricadente nel lotto.

Si applicano in ogni caso i seguenti indici:

I_f = pari a quello medio dell'ambito investito dal S.I.A. per AP, ed SE; per NC pari al 50% di quello medio, con il limite di 3.00 mc/mq.

U_f = 1.3 mq/mq per le nuove costruzioni; gli ampliamenti e gli altri interventi possono realizzarsi con incremento del 20% del- U_f preesistente.

D_e = regolata da VL.

D_c = regolata da VL.

H_f = regolata da VL.

H = non superiore a quella media dell'ambito.

VL = 0.30.-

SI = tutti i tipi.

CF = consentita per tutte le superfici di uso pubblico (G_1, P_2, P_3, P_4, P_5) nella misura ricadente nell'ambito del S.I.A..

S_m = 50.00 ml intorno all'immobile oggetto dell'intervento per lo S.I.A.; mq 100 per il lotto.

Art. 15
(Zone di interesse storico-ambientale, A_2)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dallo art. 13.

Il Piano si attua con le stesse norme della zona A_1 con le seguenti eccezioni:

il parametro VL che è pari a:

0.30 in caso di I.U.P.

0.35 in caso di I.E.D. integrato da S.I.A.; quest'ultimo va esteso m 30.00 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

in caso di I.E.D. integrato da S.I.A. per realizzare in regime di commistione funzionale le previsioni di uso pubblico P_5 e G_1 la SV è data da quella lorda del lotto maggiorata di una superficie pari ad una volta e mezza quella di uso pubblico ricadente nel lotto.

Art. 16
(Zone edificate da ristrutturare, B_1)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dallo art. 13.

In tali zone il Piano si attua mediante I.U.P.; sono consentiti I.E.D. purchè chiaramente finalizzati alla realizzazione delle attrezzature e/o infrastrutture pubbliche previste dal Piano.

Nell'attuazione del Piano si applicano i seguenti indici:

1. A seguito di I.U.P.:

S_m = quella risultante dalla tav. 6, eventualmente allargata a comprendere immobili la cui inclusione renda contemporaneamente più vantaggioso per l'Amministrazione Pubblica e i privati interessati l'intervento di ristrutturazione urbanistica;

I_t = 20.000 mc/Ha;

U_t = 7.000 mq/Ha;

Q = 0.70 mq/mq;

D_e = 0.5 H_f, con minimo di m 4.00;

D_c = 0.25 H_f, con minimo di m 2.00;

H = 18.50 ml;

SI = consentiti tutti i tipi;

VL = 0.30;

CF = consentita per le destinazioni di uso pubblico e superfici virtuali seguenti:

* per attrezzature comuni (P_2) SV = 0.04 S_t
* per verde primario (P_3) SV = 0.10 S_t
* per parcheggi (P_5) SV = 0.10 S_t
* per viabilità (G_1) SV = 0.05 S_t

Oltre ai volumi e alle superfici utili realizzabili in applicazione dei descritti indici sono comunque realizzabili V ed SU pari a tre volte quegli degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano e di cui questo preveda la demolizione.

2. A seguito di I.E.D.:

Per consentire l'avvio dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono consentiti I.E.D. integrati da S.I.A. esteso m 30 intorno all'edificio da demolire e/o da edificare ed aventi per oggetto:

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

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

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

Nell'attuare il Piano mediante I.E.D. vanno applicati i seguenti indici:

1. Nuove costruzioni o ampliamenti

S_m = 200 mq

I_f = 3.0 mc/mq

Q = 0.50

D_e = H con un minimo di m 10.00; (da) per pareti non finestrate 0.6 H, con minimo di m 6.00

D_c = H/2 con un minimo di m 5.00, per pareti non finestrate 0.3 H, con minimo di m 3.00

H = m 10.50

V = mc 25.00

VL = 0.50

Accessori: nei soli cortili esistenti e sulle pareti non visibili da spazi pubblici, sono consentiti servizi igienici contenuti in corpi agettanti, con il limite di una unità per alloggio e di mc 50.00 sempre raggiungibili

SI = consentiti tutti i tipi

Parcheggi inerenti alla costruzione: seconda tab. A.

2. Ricostruzioni

H = pari a quella preesistente + 10 %

V = pari a quello preesistente + 20 %

D_e = pari a quello preesistente

D_c = pari a quello preesistente

SI = consentiti tutti i tipi

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

Art. 17

(Zone parzialmente edificate da saturare, B_2)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista allo art. 13.

Sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio.

In tali zone il Piano si attua sia mediante I.U.P. che mediante I.E.D., applicando i seguenti indici:

1. A seguito di I.U.P.:

- Nuove costruzioni o ampliamenti

S_m = 2.000 mq, oppure quella comprendente i lotti oggetto dell'intervento nonchè tutti quelli con tali lotti confinanti;

I_f = 3.0 mc/mq;

Q = 0.80 mq/mq;

D_e = H_f con un minimo di m 4.00;

D_c = H_f/2 con un minimo di m 5.00; per pareti non finestrate 0.3 H_f, con un minimo di m 3.00;

H = ml 16.00;

U_f = 1.0 mq/mq;

SI = consentiti tutti i tipi;

VL = 0.3;

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

- Ristrutturazioni o sostituzioni edilizie

H = pari a quella preesistente + 10 %;

V = pari a quello preesistente + 20 %;

D_e = pari a quello preesistente;

D_c = pari a quello preesistente;

SI = consentiti tutti i tipi;

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

2. A seguito di I.E.D.:

- Nuove costruzioni o ampliamenti

S_m = 200 mq;

~~I_f = 2.0 mc/mq;~~

Q = 0.40 mq/mq;

D_e = H_f, con un minimo di m 10.00; (da) per pareti non finestrate = 0.6 H_f, con minimo di m 6.00;

D_c = 0.5 H_f, con un minimo di m 5.00; per pareti non finestrate 0.3 H_f, con un minimo di m 3.00;

H = ml 11.00;

SI = consentiti tutti i tipi;

VL = 0.5;

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

- Ristrutturazioni o sostituzioni edilizie

H = pari a quello preesistente;

V = pari a quello preesistente;

D_e = pari a quello preesistente;

D_c = pari a quello preesistente;

SI = consentiti tutti i tipi;

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

Art. 18

(Zone parzialmente edificate da completare, C_1)

La destinazione d'uso è quella prevista all'art.13 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua sia mediante I.U.P. che mediante I.E.D.; si applicano comunque i seguenti indici:

S_m = 4.000 per gli I.U.P.; 300 per i singoli lotti o nei casi di I.E.D.;

I_t =13.000 mc/Ha;

U_t = 4.500 mq/Ha;

I_f = ~~2.5 mc/mq~~; 1,85 mc/mq

U_f = 0.90 mq/mq;

Q = 0.50 mq/mq;

D_e = H_f, con un minimo di m 10.00 per interventi diretti o sul perimetro esterno dell'intervento urbanistico preventivo; di m 6.00 per (o da) pareti non finestrate o all'interno dell'ambito di I.U.P.;

D_c = 0.5 H_f, con un minimo di m 5.00 per interventi diretti o sul perimetro esterno dell'I.U.P.; di m 3.00 per pareti non finestrate e all'interno dell'ambito di I.U.P.;

H_f = m 14.50;

H = m 10.50;

V = 4.000 mc, per I.E.D.; volumi superiori consentiti a seguito di I.U.P.;

S_1 = 0.05 mq/mq così suddivisi:
- * per parcheggi 0.02 mq/mq
- * per verde primario 0.03 mq/mq

S_2 = 0.15 mq/mq così suddivisi:
- * per l'istruzione 0.05 mq/mq
- * per verde a parco e sport 0.07 mq/mq
- * per attrezzature 0.03 mq/mq

SI = consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

In caso di I.U.P. la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 70 delle presenti norme e all'art. 106 R.E. sulla base delle quantità previste ($S_1 + S_2$).

Nei casi di intervento diretto gli oneri di urbanizzazione saranno determinati con le modalità e nella misura prevista all'art. 70 delle presenti norme.

Art. 19

(Zone di espansione residenziale integrata, C_2)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 13 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua mediante I.U.P., applicando i seguenti indici:

S_m = 10.000 mq

I_t = 13.000 mc/Ha

U_t = 4.500 mq/Ha

~~I_f = 2.5 mc/mq~~ 1.85 mc/mq

U_f = 0.9 mq/mq

Q = 0.50 mq/mq

D_e = H_f, con un minimo di m 6.00, tranne che sul perimetro esterno dello I.U.P., dove è pari a ml0.00

D_c = H_f 2, con un minimo di m 3.00, tranne che sul perimetro esterno dell'I.U.P., dove è pari a m 5.00:

H = ml 10.50

SI = consentiti tutti i tipi

S_1 = 0.08 mq/mq così suddivisi:
- * per parcheggi 0.04 mq/mq
- * per verde primario 0.04 mq/mq

S_2 = 0.22 mq/mq così suddivisi:
- * per l'istruzione 0.06 mq/mq
- * per verde a parco e sport 0.12 mq/mq
- * per attrezzature 0.04 mq/mq

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ($S_1 + S_2$) o asservire le superfici virtuali utilizzate.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 70 delle presenti norme e all'art. 106 del R.E..

E' ammessa la commistione funzionale con le destinazioni di uso pubblico e per una superficie virtuale massima così distinta:

* per l'istruzione (P_1) SV = 0.06 S_t
* per attrezzature comuni (P_2) SV = 0.04 S_t
* per verde primario (P_3) SV = 0.04 S_t
* per parcheggi (P_5) SV = 0.04 S_t
* per viabilità (G_1) SV = 0.10 S_t

E' ammesso l'I.E.D. per i fondi interessati da previsioni di zone di uso pubblico (P, G_1, F) a condizione che l'area di uso pubblico venga ceduta gratuitamente al Comune e che sia organicamente e cooncretamente utilizzabile per l'uso previsto dal P.R.G..

In tale caso l'area ceduta costituisce SV che integra la S_f di cui fa parte; questa cioè viene computata al lordo della parte ceduta.

Art. 20

(Zone di espansione residenziale, C_3)

La destinazione d'uso è quella prevista all'art.13 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua mediante I.U.P. salvo il caso di lotti direttamente accessibili da vie, piazze o aree pubbliche, applicando i seguenti indici:

S_m = 4.000 mq per gli I.U.P.; 300 mq per i singoli lotti o nei casi di intervento diretto;

I_t = 9.000 mc/Ha;

U_t = 3.000 mq/Ha;

~~I_f = 1.8 mc/mq~~; 1.15 mc/mq

U_f = 0.60 mq/mq;

Q = 0.40 mq/mq;

H = 8.00 m; H_f = m. 10.50

D_e = H_f, con un minimo di m 10.00 per interventi diretti e sul perimetro esterno dell'I.U.P.; di m 6.00 per (o da) pareti non finestrate o all'interno dell'I.U.P.;

D_c = H_f 2, con un minimo di m 5.00, per interventi diretti e sul perimetro esterno dell'I.U.P.; di m 3.00 per pareti non finestrate o all'interno dell'I.U.P.;

SI = consentiti ampio cortile (AC) e patio (P);

S_1 = 0.04 mq/mq così suddivisi:

* per parcheggi 0.02 mq/mq
* per verde primario 0.02 mq/mq

S_2 = 0.12 mq/mq così suddivisi:

* per l'istruzione 0.04 mq/mq
* per verde a parco e sport 0.06 mq/mq
* per attrezzature 0.02 mq/mq

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

In caso di I.U.P. la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 70 delle presenti norme e all'art. 106 R.E. sulla base delle quantità previste (S_1 + S_2).

Nei casi di intervento diretto gli oneri di urbanizzazione saranno determinati con le modalità e nella misura prevista all'art.69 delle presenti norme.

Art. 21

(Zone per residenza a rotazione d'uso, C_4)

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

In queste zone il Piano si attua mediante I.U.P., applicando comunque i seguenti indici:

S_m = 5.000 mq con il limite di 200 mq per i singoli lotti;

I_t = 5.000 mc/Ha;

U_t = 1.900 mq/Ha;

I_f = 0.8 mc/mq per le abitazioni; 2.0 mc/mq per le altre destinazioni d'uso;

U_f = 0.4 mq/mq per le abitazioni; 0.7 mq/mq per le altre destinazioni d'uso;

Q = 0.30 mq/mq per alberghi ecc.; 0.70 per abitazioni;

D_e = 0.7 H_f, con minimo di m 10.00 sul perimetro esterno dell'I.U.P.; con minimo di m 2.00 all'interno dell'I.U.P.;

D_c = 0.3 H con minimo di m 5.00 sul perimetro esterno dell'I.U.P.; con minimo di m 1.00 all'interno dell'I.U.P.;

H = m 10.50 per manufatti destinati a residenze a rotazione d'uso; m 6.50 per le altre costruzioni;

V = 20.000 mc per alberghi e pensioni; 1.500 mc per le altre costruni;

S_1 = 0.10 mq/mq di S_f, da destinare a parcheggio di urbanizzazione primaria;

S_2 = 0.12 mq/mq di superficie territoriale così suddivisi:
0.10 a verde e sport
0.02 per attrezzature pubbliche

SI = consentiti tutti i tipi;

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

In caso di I.U.P. la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 70 delle presenti norme e all'art. 106 R.E. sulla base delle quantità previste (S_1 +S_2).

In questa zona il volume V e la S_u destinati a residenza non a rotazione d'uso non potranno superare il 30 % di quelli globalmente realizzabili nell'ambito sottoposto ad intervento urbanistico preventivo.

L'incidenza proporzionale delle strutture residenziali non a rotazione d'uso va verificata all'atto del rilascio sia della concessione sia della licenza di abitabilità.

Fino all'adozione del Piano urbanistico preventivo in tali zone sono comunque consentiti gli interventi conseguenti all'esercizio delle attività agricole e cioè quelli previsti ai punti A, B e C dello art. 26, con la relativa norma specificata all'art. 27 delle presenti norme.

Sono altresì consentite in tali zone strutture residenziali destinate all'alloggio di persone le cui abitazioni siano temporaneamente inagibili perchè interessate da interventi (pubblici o privati) di ristrutturazione urbanistica o recupero.

In tale caso il Piano si attua mediante I.E.D., applicando i seguenti indici:

S_m = 1.000 mq

I_f = 2.0 mc/mq

U_f = 0.7 mq/mq

Q = 0.5 mq/mq

H = 10.50 ml

D_e = H_f, con un minimo di m 10.00 in generale, di m 6.00 per (o da) pareti non finestrate

D_c = $H_f/2$, con un minimo di m 5.00 in generale, di m 3.00 per pareti non finestrate

SI = consentiti AC e P

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

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

CAPO III - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 22
(Zone per insediamenti industriali, D)

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività industriali. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi all'attività produttiva industriale, nonchè l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di un alloggio di S_u max di mq ~~170~~ 15 per ciascuna azienda.

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

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

Art. 23
(Zone industriali di completamento, D_1)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 22 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua mediante I.E.D., applicando i seguenti indici:

S_m = quella esistente alla data di adozione del Piano;

U_f = 0.45 mq/mq;

D_e = H_f, con minimo di m 10.00;

D_c = $H_f/2$, con minimo di m 5.00;

S_l = 0.05 di S_f, da destinare a parcheggio di urbanizzazione primaria;

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

In caso di I.U.P. la quota parte delle opere di urbanizzazio

ne secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come agli artt. 7 e 69 delle presenti norme sulla base delle quantità previste ($S_1 + S_2$) e dovrà essere ceduta dai proprietari.

Art. 24
(Zone industriali di espansione, D_2)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 22 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante I.U.P., salvo il caso di lotti direttamente accessibili da aree pubbliche, applicando i seguenti indici:

S_m = 20.000 mq con il limite di 2.000 mq per gli interventi diretti e per i singoli lotti;

U_t = 4.500 mq/Ha;

Q = 0,20 mq/mq;

$D_e = H_f$, con il minimo di m 20.00;

$D_c = H_f/2$, con minimo di m 10.00;

S_1 = 0.05 mq/mq di S_t da destinare a parcheggio di urbanizzazione primaria;

S_2 = 0.10 mq/mq di S_t così suddivisi:
* per zone a parco e sport 0.06 mq/mq
* per zone per attrezzature 0.04 mq/mq

In caso di I.U.P.la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 70 delle presenti norme sulla base delle quantità previste ($S_1 + S_2$) e dovrà essere ceduta dai proprietari.

Fino all'adozione del Piano Urbanistico preventivo in tali zone sono comunque consentite le costruzioni inerenti le attività agricole, e cioè quelle previste ai punti A, B e C dell'art. 27, con la normativa specificata all'art. 28.

Art. 25
(Zone miste per artigianato e abitazione, D_3)

In tali zone sono consentiti edifici destinati ad officine artigiane, magazzini o esposizioni. Sono pure consentite in tali zone abitazioni per il titolare o per il personale di custodia, con il limite di un alloggio di mq 170 di S_u max per ciascuna azienda.

Il Piano si attua sia mediante I.U.P. che mediante I.E.D.,ap

plicando i seguenti indici:

S_m = 10.000 mq per gli I.U.P.; 1.000 mq per i singoli lotti e gli I.E.D.;

I_f = 2.0 mc/mq, di cui un massimo di 0.5 mc/mq destinato ad abitazione;

U_f = 0.70 mq/mq;

Q = 0.50 mq/mq;

D_e = H_f, con minimo di m 10.00;

D_c = $H_f/2$, con minimo di m 5.00;

S_1 = 0.05 mq/mq di S_t da destinare a parcheggio di urbanizzazione primaria;

S_2 = 0.12 mq/mq di S_t così suddivisi:
* per zone a parco e sport 0.08 mq/mq
* per zone per attrezzature 0.04 mq/mq

SI = consentiti tutti i tipi;

Parcheggi inerenti la costruzione: secondo tab. A.

In caso di I.U.P. la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 70 delle presenti norme sulla base delle quantità previste (S_1 + S_2) e dovrà essere ceduta dai proprietari.

Art. 26

(Zone per industrie estrattive, D_4)

In tali zone è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano la materia.

La concessione è rilasciata con le modalità previste all'art. 28/4 delle presenti normeed a condizione che il concessionario si impegni a provvedere alla risistemazione continua delle aree coltivate,secondo un piano preventivo allegato allo S.I.A. prescritto.

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

a) la decadenza automatica della concessione in caso di mancato rispetto del piano di risistemazione;

b) la verifica periodica (almeno ogni anno) della realizzazione del piano di ristemazione;

c) le penali in caso di inadempienza.

CAPO IV - ZONE DI USO AGRICOLO

Art. 27
(Zone di uso agricolo, E)

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Pertanto la concessione ad edificare volumi abitativi può essere rilasciata esclusivamente a: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonchè agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 n. 153.

Per le necessità abitative degli aventi diritto di cui al precedente comma è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che i volumi realizzati siano non superiori a mc 500, che su tutte le aree asservite venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che le stesse aree siano evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le aziende che insistono unitariamente su Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi in uno solo dei Comuni a condizione che la procedura di asservimento e pubblicazione sia eseguita in tutti i Comuni interessati.

Le zone agricole si dividono come al punto 3 dell'art.11; gli interventi ammessi sono definiti dalle norme specifiche di ciascuna zona e sono così classificati:

A. Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura e cioè: abitazioni; accessori rurali quali: stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, locali per lavorazioni dei prodotti agricoli. Sono considerati accessori a servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superino i parametri sottoelencati o il volume globale di mc 500.

* bovini ed equini pianura	120 mc/Ha
* " " " montagna	100 mc/Ha
* suini per uso familiare	50 mq
* polli ed altri pennuti per uso familiare, animali da pelliccia	45 mc
* ovini	30 mc

B. Costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli, annesse di aziende agricole che lavorano prevalente-

mente prodotti propri, ovvero svolte in sociale; costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole.

C. Allevamenti zootecnici industriali: sono considerati allevamenti zootecnici industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al punto A. o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate nello stesso punto A..
Gli allevamenti zootecnici industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano nelle seguenti categorie:
1. bovini ed equini
2. suini
3. polli ed animali da pelliccia
4. ovini
5. eventuali altre specie di animali

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

E. Costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe che non possono essere installate nelle zone industriali, ai sensi dell'art.20 delle presenti norme.

F. Costruzioni per attività artigianali, commerciali e turistiche,e relative pertinenze.

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

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

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

Per le costruzioni di cui ai punti B., C. e D. sono comunque consentiti, inclusi nella S_u specificamente prescritta dalle presenti norme, alloggi per il titolare e/o il custode con il limite di una unità di mq 170 per ciascuna azienda.

Art. 28

(Zone agricole normali, E_n)

Nelle zone agricole normali sono consentite soltanto le co-

struzioni di cui ai commi A., B., C., D., E. ed F. dell'art.24 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante I.E.D. applicando i seguenti indici:

1. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 27/A:

   S_m = 2.000 mq;

   I_f = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali; 0,07 mc/mq
   0.03 mc/mq per le abitazioni;

   D_e = H_f, con un minimo di: m 10.00 in generale; tra stalle ed edifici non facenti parte della stessa proprietà o azienda agricola: m 20.00;

   D_c = $H_f/2$, con un minimo di: m 5.00 in generale; m 15.00 per le stalle;

   H_f = libera per gli impianti; m 8.00 per le abitazioni;

   SI = consentiti ampio cortile (AC) e patio (P);

   Parcheggi inerenti la costruzione: secondo tab. A.

2. Per le costruzioni di cui all'art. 27/B:

   S_m = 15.000 mq; per le aree destinate all'esercizio delle macchine agricole: S_m = 3.000 mq;

   Q = 0.30 mq/mq;

   D_e = $H_f/2$ con un minimo di mq 20.00;

   D_c = H_f con un minimo di m 10.00.

3. Per le costruzioni di cui all'art. 27/C:

   Q = 0.10 mq/mq;

   S_m = 3.000 mq;

   D_e = H_f; in ogni caso gli edifici dell'azienda dovranno osservare rispetto a quelli *esterni* distanze minime pari a:
   * m 60.00 se destinati agli allevamenti di cui ai punti C_2 e C_3 dell'art. 27.
   * m 35.00 se destinati agli altri allevamenti;
   * m 10.00 se destinati ad altri servizi dell'azienda.

   All'*interno* dell'azienda gli edifici non direttamente interessati al processo produttivo dovranno rispettare una distanza minima pari a:
   * m 30.00 rispetto a quelli destinati agli allevamenti di cui ai punti C_2 e C_3 dell'art. 27.
   * m 15.00 rispetto agli altri allevamenti.

   La distanza tra gli impianti strettamente produttivi della stessa azienda è libera.

   D_c = $H_f/2$, con un minimo di:
   * m 55.00 per gli allevamenti di cui ai punti C_2 e C_3 dell'art.27
   * m 30.00 per gli altri allevamenti;
   * m 5.00 per gli altri edifici a servizio dell'azienda.

4. Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive di cui all'art. 27/D:

Q = 0.10 mq/mq

S_m = 2.000 mq

D_e = 2 H con un minimo di m 20.00

D_c = H con un minimo di m 10.00

La richiesta di concessione relativa agli interventi di cui al punto 25/D va integrata da apposito S.I.A. esteso m 1.000 intorno al perimetro dell'area di cui alla concessione di esercizio, volto a dimostrare, attraverso fotomontaggi o altri mezzi grafici equivalenti, che le costruzioni e la coltivazione dell'industri non contrastano con i caratteri morfologici del sito; la concessione può essere rilasciata solo all'avente titolo e dietro esibizione dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

5. Per le costruzioni destinate alle industrie nocive di cui all'art.25/E:

S_m = 10.000 mq

Q = 0.20 mq/mq

D_c = 5 H con un minimo di m 25.00

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

6. Per le costruzioni destinate alle attività artigianali, commerciali e turistiche, si applicano le norme di cui all'art. 25, con la sola differenza che il Piano si attua, in questa zona, mediante I.E.D.

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

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

Art. 29

(Zone agricole a bosco e pascolo, E_b)

In tali zone sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai commi A., B. e C. dell'art. 27 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante I.U.P. applicando i corrispondenti indici riportati all'art.28 , con la sola eccezione dei seguenti:

1. Per le costruzioni destinate al servizio diretto dell'agricoltura, di cui all'art. 25/A:

S_m = 10.000 mq

I_f = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali; 0.003 mc/mq per le abitazioni

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

Art. 30

(Zone agricole a coltivazioni pregiate, E_p)

In tali zone sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai commi A., B. ed F. dell'art. 27 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante I.E.D. integrato da S.I.A. applicando gli indici corrispondenti riportati all'art. 28, con la sola eccezione dei seguenti:

1. Per le costruzioni destinate al servizio diretto dell'agricoltura, di cui all'art. 27/A:

S_m = 1.500 mq

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

Art. 31

(Zone agricole di completamento dei nuclei rurali, E_c)

Queste zone sono dest inate alla residenza e al completamento dei gruppi di abitazione formatisi nel tempo nei centri secondari del Comune.

In questa zona sono consentite le costruzioni di cui ai paragrafi A., B. ed F. dell'art. 27 delle presenti norme.

Il Piano si attua mediante I.E.D. applicando i seguenti indici:

S_m = 600 mq

I_f = 0.8 mc/mq

Q = 0.30 mq/mq

= H_f, con minimo di m 10.00; per (o da) pareti non finestrate 0.6 H,

D_e = H_f, con minimo di m 10.00; per (o da) pareti non finestrate 0.6 H, con minimo di m 6.00

D_c = H/2, con minimo di m 5.00; per pareti non finestrate 0.3 H, con minimo di m 3.00

H = m 800

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

Oltre agli edifici per abitazione sono ammesse costruzioni per negozi di prima necessità, attrezzature pubbliche o sociali. E' pure ammessa la costruzione di ricoveri per animali, nella misura prevista dall'art. 27/A a distanza minima di ml 5.00 dai confini di proprietà ed ml 20.00 dalle abitazioni.

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

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

Art. 32

(Zone agricole di riserva degli abitati, E_r) N/D

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

E' consentita la costruzione dei soli depositi di prodotti agricoli o di ricoveri per macchine agricole strettamente necessari alla conduzione del fondo.

In tali zone, inoltre, è consentita la ricostruzione delle stalle aventi le caratteristiche di cui al punto A. dell'art. 27 e che, per motivi di igiene o disposizione sanitaria, debbono essere trasferite dall'abitato a condizione che le stesse vengano realizzate con sistemi di prefabbricazione ad elementi recuperabili e che la concessione venga data a titolo precario.

L'accorpamento e/o l'asservimento di cui agli artt. 9 e 27 delle presenti norme non sono consentiti.

Il Piano si attua mediante I.E.D. applicando i seguenti indici:

a) nuove costruzioni

S_m = 5.000 mq

I_f = 0.01 mc/mq

D_e = m 50.00

D_c = m 10.00

H = m 4.50

b) ricostruzione di stalle

S = 5.000 mq

H = ml 4.50

V = pari a quello preesistente

D_e = ml 50.00

D_c = ml 45.00

In entrambi i casi sopra previsti il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione da parte dell'autorità sanitaria competente di idoneo sistema di depurazione dei liquami.

CAPO V - AREE DI USO PUBBLICO

Art. 33
(Aree di uso pubblico)

In sede di attuazione del P.R.G., nell'ambito delle zone residenziali, di quelle produttive nonchè di quelle agricole, vanno riservati lotti di uso pubblico, specificamente destinati alle funzioni di cui al D.M. 2.4.68 (standards).

Tali lotti di norma sono individuati nelle tavole di zonizzazione; tuttavia la localizzazione spaziale può anche essere rinviata al piano esecutivo esteso ad un intero ambito di attuazione del P.R.G.; in tal caso le aree di uso pubblico verranno previste ed ubicate in sede di I.U.P. nella misura prescritta dalla norma specifica di zona.

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

Art. 34
(Per l'istruzione, P_1)

Il Piano si attua mediante I.E.D., applicando i seguenti indici:

S_m = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura

I_f = 3.00 mc/mq

Q = 0.40 mq/mq

D_e = H, con un minimo assoluto di m 10.00

D_c = H/2, con un minimo assoluto di m 5.00

Accessori: consentiti nel limite del 5 % del volume costruito

SI = consentito patio (P) e ampio cortile (AC)

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

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

Art. 35

(Per attrezzature di interesse generale, P_2)

Il Piano si attua mediante I.E.D., applicando i seguenti indici:

S_m = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura

I_f = 3.0 mc/mq

U_f = 1.00 mq/mq

Q = 0.60 mq/mq

D_e = H, con un minimo assoluto di m 10.00

D_c = H/2, con un minimo assoluto di m 5.00

Accessori: consentiti nel limite del 5 % del volume costruito

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

SI = consentiti tutti i tipi

La commistione funzionale con zone a destinazione residenziale, viaria e con le aree P_1, P_2 e P_3 è consentita compatibilmente con le norme specifiche di ciascuna attrezzatura.

Art. 36

(Per verde primario, P_3)

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

Il Piano si attua mediante I.E.D..

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

E' consentita la commistione funzionale con le aree a destinazione residenziale, viaria e con le aree P_1, P_2 e P_5.

Art. 37

(Per verde secondario, P_4)

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

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

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

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

Il Piano si attua mediante I.E.D., applicando i seguenti indici:

S_m = 10.000 mq in generale; 2.000 mq nelle zone A_1, A_2 e B_2

I_f = 0.05 mc/mq in generale; 0.30 mc/mq nelle zone A_1, A_2 e B_2

U_f = 0.015 mq/mq in generale; 0.10 mq/mq nelle zone A_1, A_2 e B_2

H = 4.00 ml

D_e = 4 H, con minimo di m 20.00; con le norme specifiche nelle zone A_1, A_2 e B_2

D_c = 2/H, con minimo di m 10.00; con le norme specifiche nelle zone A_1, A_2 e B_2

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

Non è consentita la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso.

La licenza di esercizio degli impianti è subordinata alla stipula di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, che definisce:

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

Art. 38

(Spazi di sosta e parcheggio di urbanizzazione primaria, P_5)

In sede di attuazione del P.R.G. mediante I.U.P. gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti nella quantità fissata nella norma specifica di zona e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria, salvo caso di una precisa ubicazione nei grafici di Piano.

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

a) i lotti interessati parzialmente dalle previsioni di sosta e parcheggio (P_5) possono essere utilizzati per la parte residua applicando a questa gli indici specifici di zona; in tale caso il parcheggio, nella consistenza e nelle forme previste dal piano, verrà realizzato dal Comune previo regolare esproprio;

b) i lotti interessati parzialmente da destinazioni P_5 possono essere utilizzati per la parte residua applicando gli indici specifici di zona ad una SV coincidente con la intera superficie del lotto a condizione che venga ceduta al Comune, gratuitamente, un'area equivalente per superficie e funzionalità a quella P_5 prevista dal Piano.

c) i lotti interessati totalmente o parzialmente da destinazioni P_5 possono essere utilizzati in regime di commistione funzionale, applicando gli indici specifici di zona ad una SV pari all'intera superficie del lotto maggiorata di una superficie pari a quella classificata P_5, questa ultima computata applicando i coefficienti moltiplicatori specifici eventualmente previsti per la zona; l'utilizzazione in regime di commistione funzionale è subordinato alla realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio nella forma e posizione previste dal Piano, a cura e spese degli aventi diritto e al loro asservimento gratuito ad uso pubblico.

E' in facoltà degli aventi diritto optare per uno dei tre differenti regimi, ma questi non sono tra loro integrabili nè applicabili parzialmente ad uno stesso lotto.

Nelle ipotesi b) e c) se le aree P_5 sono incluse nella zona A_1 vengono computate al doppio della estensione prevista del Piano e asservita o ceduta; ad una volta e mezza se sono incluse zone A_2 e B_2.

Le aree di parcheggio relative alle zone edificate esistenti alla data di adozione del P.R.G. (zone A_1, A_2, B_2 e C_1) sono indicate graficamente nelle tavole di uso delle risorse del territorio (zonizzazione).

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

E' consentita per gli spazi P_5 la commistione funzionale: in sede di I.U.P., con le aree a destinazione viaria, residenziale, nonchè con quelle classificate P_1, P_2 e P_3; in sede di I.E.D. con le aree a destinazione residenziale.

In caso di commistione funzionale le aree P_5 possono essere coperte dai manufatti in tutto o in parte a condizione che: l'altezza libera sia non inferiore a m 5.00; le eventuali rampe di accesso abbiano pendenza non superiore al 10%; l'interasse tra gli elementi portanti verticale sia tale da lasciare luci libere aventi dimensioni multiple intere di m 2.50 e sviluppo complessivo non inferiore all'80% del fronte stradale.

In tutte le zone, oltre agli spazi di sosta e parcheggio di cui sopra, vanno previsti all'interno del lotto parcheggi di uso pubblico differenziati nella quantità a seconda della zona nonchè della destinazione d'uso dell'are e/o del manufatto, così come specificato alla tab. B allegata alle presenti norme; tali spazi, che comprendono quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150 del 17.8 .1942 , possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio, oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè queste: distino non più di m 50; siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura e spese del proprietario;siano direttamente accessibili dalla strada pubblica.

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

NO

Art. 39

(Zone per l'istruzione superiore, F_1)

In tale zona il Piano si attua mediante I.E.D. diretto, applicando i seguenti indici:

S_m = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura

I_f = 5.00 mc/mq

Q = 0.60 mq/mq

D_e = H con minimo assoluto di m 10.00

D_c = H/2 con minimo assoluto di m 5.00

SI = consentiti tutti i tipi

Parcheggi: come da tab. A.

NO

Art. 40

(Zone per attrezzature sanitarie ospedaliere, F_2)

In tale zona il Piano si attua mediante I.E.D., applicando i seguenti indici:

S_m = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura

Q = 0.60 mq/mq

D_e = H con minimo assoluto di m 20.00

D_c = H/2 con minimo assoluto di m 10.00

SI = secondo le norme sanitarie specifiche

Parcheggi: come da tab. A.

Art. 41

(Zone a parco urbano, F_3)

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

In tali zone il Piano si attua mediate I.E.D..

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

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

D_e = 2 H con minimo di m 20.00

D_c = H con minimo di m 10.00

H = 15.00 ml

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

Art. 42

(Zone per attrezzature di interesse generale, F_4)

Tali zone sono destinate alle attrezzature pubbliche diverse da quelle di urbanizzazione secondaria.

Il Piano si attua mediante I.E.D., applicando le norme specifiche per ciascuna attrezzatura.

CAPO VII - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 43
(Zone a destinazione viaria, G_1)

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

Le aree a destinazione viaria comprendono:

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

Il Piano si attua mediante I.E.D. per la realizzazione di strade di categoria A, B, C, D, dei nodi stradali e dei parcheggi; median I.U.P. negli altri casi.

Per le *strade* l'indicazione grafica di piano ha, nelle aree non urbane, valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; nelle aree urbane (A_1, A_2, B_2, C_1, C_2 e C_3) ha valore esecutivo salvo che per le parti di cui è ammessa la commistione funzionale e/o la differente definizione di tracciato in sede di I.U.P.; in ogni caso nella realizzazione della rete cinematica vanno rispettate le caratteristiche geometriche e funzionali minime di cui alla seguente classificazione(1):

A. Autostrade, con funzione nazionale ed interregionale; sono accessibili solo attreverso le stazioni previste ed indicate nelle tavole del P.R.G.; larghezza minima definita dall'ente realizzatore.

B. Strade di grande comunicazione, con funzione prevalentemente interregionale e regionale; sono accessibili solo attreverso i nodi indicati nele tavole del P.R.G.; larghezza minima definita dall'ente realizzatore.

C. Strade principali, con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie purchè distanti

---

(1) Le strade di cui ai punti A, B, C e D corrispondono a quelle di cui al D.M. 1.4.68: pertanto, in mancanza di indicazioni grafiche, si intendono normate da tale decreto; quelle di cui ai punti E_1, E_2, E_3 ed E_4 corrispondono alla classificazione delle strade urbane riportate nel Bollettino Ufficiale del Consiglio Nazionale delle Ricerche: a tale bollettino, pertanto, si rinvia per le altre caratteristiche da rispettare.

non meno di 500 m dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.; larghezza minima m 10.50.

D. Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne o dai lotti, sempre con l'obbligo di dare la precedenza; in ogni caso le immissioni dovranno distare tra loro al meno m 150; larghezza minima m 8.00.

E. Strade locali, con funzione prevalentemente agricola o urbana; sono accessibili anche dai lotti da qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza; larghezza minima nelle zone agricole m 5.00; nelle aree urbane la larghezza minima dipende dalla funzione specifica assegnata dal Piano alla strada, secondo il seguente prospetto:

categoria	*funzione*	*larghezza min. (ml)*
E_1	di penetrazione	19.00
E_2	di scorrimento	15.50
E_3	di quartiere o di zona	10.50
E_4	locale o di ambito	8.00

F. strade interne, con funzione di distribuzione degli autoveicoli nelle aree urbane; larghezza minima: m 6.50 in generale; m 5.00 per strade a fondo cieco; m 4.00 per rami a senso unico di svincoli complessi.

G. Ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.
La larghezza delle strade ciclabili è multipla di m 1.25 con un minimo di ml 2.50.
La larghezza minima delle pedonali è di ml 2.00.

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

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

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

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

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

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

NO

Il Piano si attua mediante I.E.D. applicando i seguenti indici:

S_m = pari a quella riportata nei grafici di piano

U_f = 3.00 mq/mq

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

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo e a quello n. 51, valgono le seguenti definizioni:

* ciglio stradale: è la linea limite della sede o piattaforma stradale e comprende tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, comprese banchine o altre strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.);
* larghezza stradale: è la distanza tra i due cigli stradali delimitanti l'arteria;
* triangolo d'incrocio o di visibilità: è quello risultante dall'applicazione delle norme di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68;
* strada a fondo cieco: è tale se percorribile nei due sensi solo a seguito di inversione di marcia; le strade di piano o quelle interne agli I.U.P. si considerano tali solo se, oltre a tale condizione, terminano con uno slargo circoscritto ad un cerchio di raggio pari alla larghezza stradale.
* strada principale: ai fini dell'applicazione della legge R.C. 14/82 sono considerate principali le strade classificate E_1 ed E_2.

Art. 44

(Zone a destinazione ferroviaria, G_2)

In tali zone sono consentiti solo gli impianti e gli edifici necessari all'esercizio della linea o alla sua conservazione.

Il Piano si attua mediante I.E.D..

Qualora l'intervento preveda la costruzione di fabbricati, tettoie o cabine vanno rispettati i seguenti indici:

D_e = H, con minimo di m 10.00

D_c = H/2, con minimo di m 5.00

Art. 45

(Zone cimiteriali, G_3)

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

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

Art. 46

(Zone per il tempo libero, G_4)

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

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

Il Piano si attua mediante I.U.P. esteso almeno all'intera sona, applicando i seguenti indici:

I_t = 0.10 mc/mq

U_f = 0.04 mq/mq

H = ml 6.00

Fino alla redazione del piano urbanistico preventivo sono consentiti interventi diretti con le modalità di cui all'art. 35, ma applicando i seguenti indici:

S_m = 20.000 mq

U_f = 0.02 mq/mq

H = 4.00 ml

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

In ogni caso manufatti e parcheggi dovranno mantenere una distanza dai corsi d'acqua non inferiore a m 50.00 e le eventuali costruzioni dovranno essere realizzate con strutture smontabili, preferibilmente in legno.

Art. 47

(Zone archeologiche, G_5)

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

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

* manutenzione ordinaria
* manutenzione straordinaria
* restauro e/o risanamento
* conservazione morfologica
* ampliamento, limitato a quanto previsto agli artt. 27 e 29.

Art. 48

(Zone per campeggi, G_6)

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

In ciascuna area sono consentite:

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

Il Piano si attua mediante I.E.D. applicando i seguenti indici:

S_m = 10.000 mq

I_f = 0.05 mc/mq

H = 5.00 ml

Parcheggi inerenti alla costruzione: secondo tab. A.

Ripartizione percentuale delle superfici a differente destinazione d'uso:

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

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

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

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

TITOLO IV
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 49
(Rispetto, salvaguardia e vincoli)

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

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

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

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

CAPO I - FASCE DI RISPETTO

Art. 50
(Protezione di attrezzature, reti ed emergenze)

In prossimità di attrezzature, delle reti di flusso e trasporto, di corsi d'acqua e coste, nonchè di emergenze storiche, archeologi-

che e tradizionali gli interventi permessi dalla normativa di zona sono sottoposti ad ulteriori limitazioni di distanza o di qualità al fine sia di proteggere l'attrezzature, rete, ecc. sia i manufatti che vanno a realizzarsi.

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

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

Poichè le norme di legge assorbite da quelle del presente capo fissano dei minimi di protezione, le fasce di rispetto di cui al presente capo possono risultare più restrittive in rapporto a particolari esigenze, specificamente identificate nelle presenti Norme di Attuazione o nei grafici di zonizzazione.

Tuttavia, se nei grafici o nelle Norme di Attuazione del Piano non sono riportate distanze e modalità di protezione di reti, infrastrutture, ecc. si intendono applicate le distanze e le modalità minime previste dalle relative leggi, anche se il Piano disciplina differentemente casi analoghi.

Nelle fasce di rispetto che interessano una zona agricola sono comunque consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano fino ad un massimo del 10% del volume preesistente a condizione che ne sia documentata la stabile utilizzazione del fondo da parte degli aventi diritto ai sensi del 2° comma dello art. 27 delle presenti norme. In ogni caso tali interventi potranno concedersi "una tantum" e dovranno essere realizzati in maniera che l'ampliamento mantenga in ogni suo punto una distanza non inferiore a quella minima del manufatto preesistente.

Gli ampliamenti di cui al comma precedente non sono consentiti nella zona R_2.

Sono comunque consentiti, in tutte le fasce di rispetto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti alla data di adozione del Piano.

Art. 51
(Rispetto stradale, R_1)

Sulla base della combinata applicazione delle definizioni di cui all'art. 43 delle presenti norme e dei grafici di Piano in prossimità di tutte le strade esistenti e di quelle di cui il Piano prevede la realizzazione o la modifica gli interventi sul territorio sono sottoposte alle seguenti ulteriori prescrizioni:

A. Costruzioni

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

m 60.00, per le strade classificate di tipo A;

m 40.00, per quelle di tipo B;

m 30.00, per quelle di tipo C;

m 20.00, per quelle di tipo D ed E;

m 10.00, per quelle di tipo E che siano comunali classificate di interesse locale con apposita delibera, o che siano consortili; per quelle di tipo D ed E, nel tratto contiguo alle zone agricole di completamento, (E_c);

m 5.00, per quelle di tipo E classificate vicinali nell'apposito stradario comunale.

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

categoria strada		*arretramento*
A	=	m 25.00, salvo riduzioni concedibili dalla ANAS;
B o C	=	pari alla fascia R_1, riportata nei grafici di Piano;
D	=	pari alla fascia R_1, se riportata nei grafici di Piano; come quello di cat. E, se non riportata;
E_1	=	pari alla fascia R_1, se riportata; m 20.00 se non riportata;
E_2	=	pari alla fascia R_1, se riportata; m 15.00 se non riportata;
E_3	=	m 10.00;
E_4	=	m 7.50;
F	=	m 5.00, in generale; m 2.00 per strade a fondo cieco; a filo nei casi di I.U.P.;
G	=	m 1.00, nei casi di intervento diretto; a filo nei casi di I.U.P.

Per le strade non principali (E_3, E_4, F e G) l'arretramento può essere ridotto alla metà a condizione che la intera parte del lotto compresa tra il ciglio stradale da una parte e, dall'altra, la spezzata costituita dal fronte del fabbricato e dalle parallele al ciglio condotte dai punti estremi del fronte stesso, sia trasferita al Comune gratuitamente e con atto pubblico.

B. Recinzioni

B.1. Nelle zone agricole le recinzioni fiancheggianti le strade debbono mantenere una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza della parte piena; qualora questa superi l'altezza di m 2.00, le recinzioni si considerano, ai fini della distanza minima da osservare, come "costruzioni" e sono quindi disciplinate dalle norme di cui al punto A.1. del presente articolo.

In prossimità dei nodi stradali, all'interno dei triangoli d'incrocio, non sono comunque ammesse recinzioni di altezza superiore a m 0.80.

B.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, E_c ed F) le recinzioni vanno costruite a distanza dal ciglio stradale pari alla metà della corrispondente fascia R_1; le aree residue possono essere delimitate con siepi e piantumate, comunque rispettando le norme di cui al successivo punto C_2.

modificato con C.C. 31/3-1987

C. Piantumazioni

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

* alberi o siepi di altezza superiore a m 1.00, a distanza non minore di m 3.00;

* siepi di altezza non superiore a m 1.00, a distanza non minore di m 1.00.

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

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

D. Escavazioni

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

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo valgono le definizioni di cui all'art. 43.

Art. 52
(Rispetto ferroviario, R_2)

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

* costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie:

per le ferrovie:
- m 30.00 dalla zona di occupazione della più vicina rotaia;

per le tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia
- m 2.00, con minimo di m 6.00 dalla più vicina rotaia;

* siepi, muri e recinzioni di altezza superiore a m 1.50:

per le ferrovie:

- m 2.00, con minimo di m 6.00 dalla più vicina rotaia;

* siepi, muri e recinzioni di altezza fino a m 1.50:

- m 1.00, con minimo di m 5.00 dalla più vicina rotaia;

* alberi di altezza superiore a m 4.00:

- distanza minima dalla rotaia più vicina dal ciglio della scarpata o dal piede del rilevato pari alla massima altezza raggiungibile dalla specie aumentata di m 2.00;

* canali, fossi ed escavazioni:

- distanza non minore della profondità, con minimo assoluto di m 3.00; distanze maggiori debbono essere osservate, in relazione alla natura dei terreni, al fine di non arrecare comunque danno alla linea;

* fornaci, fucine e fonderie:

- m 50.00 dalla più vicina rotaia;

* boschi:

- m 50.00 dalla più vicina rotaia.

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

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

Art. 53
(Rispetto del demanio idrico, R_3)

Gli interventi comunque interessanti le acque pubbliche, di superficie e sotterranee, sottostanno alle norme di cui alle leggi: R.D. 25.7.1904 n. 523; 11.7.1913 n. 959; 11.12.1933 n. 1775; 24.7.1961 n. 729 così come delegate alle Regioni ai sensi dell'art. 90 del D.P.R.24.7.977 n. 616.

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

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

Nelle fasce di rispetto R_3 sono comunque consentite costruzioni prefabbricate ad elementi recuperabili, rispondenti alle norme di

zona e a condizione che la concessione sia data a titolo precario.

Art. 54

(Rispetto di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti, R_4)

Lungo il tracciato di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti i manufatti e gli interventi consentiti dalle norme specifiche di attuazione relative a ciascuna zona sono altresì sottoposti alla normativa di protezione specifica di ciascuna rete.

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

* per i metanodotti:
  - C.M. Interni n. 38 del 15.5.1952;
  - D.P.R. 12.1.1971 n. 208;
* per gli elettrodotti:
  - R.D. 11.12.1933 n. 1775;
  - D.P.R. 21.6.1968 n. 1062;
* per gli acquedotti:
  - punto 2.3. dell'allegato n. 3 alla Del. 4.2.1977 del Comitato dei Ministri di cui all'art. 2 della legge 10.5.1976 n. 319.

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

Art. 55

(Rispetto cimiteriale, R_5)

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

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

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

Art. 56

(Rispetto di aree archeologiche, monumenti ed emergenze, R_6)

Nelle aree in diretto rapporto visuale con quelle di interesse archeologico (G_5) o con gli elementi puntuali classificati V_4 o S_1 sono consentite solo le attività esistenti alla data di adozione del piano.

Se si tratta di zone agricole è ammessa, per le costruzioni di cui all'art. 27/A, l'integrazione degli accessori rurali nei limiti consentiti dalla normativa specifica di zona e subordinatamente alla integrazione della documentazione con S.I.A. esteso m 300.00 intorno all'area o elemento R_6 o alla maggiore distanza da cui l'elemento è pienamente visibile.

CAPO II - SALVAGUARDIA DELLE RISORSE DEL SISTEMA

Art. 57
(Risorse del territorio e popolazione utente)

Il territorio e la popolazione che lo usa costituiscono due insiemi interrelati di risorse e di domande d'uso.

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

A tal fine le richieste di autorizzazione e/o di concessione per interventi localizzati negli ambiti di salvaguardia definiti dal piano vanno integrati dagli studi analitici specificati negli articoli seguenti.

In ogni caso, qualora associazioni o gruppi di cittadini lo richiedano con motivato esposto, possono essere oggetto di salvaguardia ambiti o emergenze non necessariamente classificati nel piano quali risorse, e, di conseguenza, salvaguardate; tali nuove risorse vengono classificate per analogia, con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, in una delle categorie individuate dal piano e ad essa si applicano le relative norme.

Art. 58
(Caratteri tipologici, morfologici e culturali del territorio e della popolazione, S_1)

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

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

In particolare, se si tratta di nuove abitazioni o di ampliamento di quelle esistenti, lo studio deve dimostrare, anche con l'ausilio di fotografie significative, che la nuova edificazione non contrasta

con quella preesistente, segnatamente per ciò che concerne coperture, balconate e scale esterne.

Il Piano identifica altresì gli elementi puntuali definiti emergenze meritevoli della salvaguardia di cui al 1° comma; in tale caso l'ambito di applicazione della normativa di cui ai precedenti commi s'intende esteso alla fascia di m 150 circostante l'emergenza identificata.

Art. 59
(Fonti e sorgenti, S_2)

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

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

Se l'ambito di tutela investe zone agricole, fino alla redazione di tale piano sono consentite le costruzioni di cui all'art. 25/A, applicando gli indici di cui all'art. 26/1.

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

Art. 60
(Aree verdi di pregio, S_3)

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

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

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

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

Le aree classificate verdi di pregio, se aggregate ad un preesistente edificio, possono essere computate ai fini della realizzazione degli interventi consentiti dalla norma specifica di zona fino ad una superficie massima pari a 4 volte quella coperta dal fabbricato; se tali aree ricadono in zona agricola possono essere computate per intero.

Il Piano si attua con le norme specifiche di zona ma con la ulteriore limitazione che non può essere aumentata la superficie coperta (Q).

Gli elementi vegetali isolati che per rarità, età, portamento, interesse botanico, singolarità ambientale o ricorrente accezione nella cultura della comunità sono ritenuti di pregio, vanno considerati "emergenze" e come tali tutelati ai sensi dell'art. 58.

CAPO III - VINCOLI E TUTELA

Art. 61
(Finalità e procedure integrative)

Il Piano riporta l'ambito di applicazione delle procedure speciali previste da leggi nazionali o regionali a tutela dell'aspetto idrogeologico, del patrimonio boschivo, dei beni ambientali, di quelli culturali o a protezione dal rischio sismico.

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

Art. 62
(Tutela dell'assetto idrogeologico, V_1)

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

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

art. 63
(Vincolo boschivo, V_2)

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

Le richieste relative ad interventi ricadenti in tali ambiti, pertanto, vanno integrate con la documentazione della citata autorizzazione e con lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) esteso m 500 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Art. 64

(Tutela dei beni ambientali, V_3)

Nelle aree sottoposte a tutela ai sensi della legge 29.6.939 n. 1497 e delle disposizioni regionali emanate o emanande in forza dello art. 82 del D.P.R. n. 616/77,il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo parere favorevole della competente Sovrintendenza o degli uffici regionali delegati.

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

Art. 65

(Tutela delle cose di interesse storico ed artistico, V_4)

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

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

Art. 66

(Protezione dal rischio sismico, V_5)

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

Aggiunta

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

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 67
(Negozi)

La costruzione di nuovi negozi nonchè l'adeguamento funzionale di quelli esistenti sono disciplinati dai piani di cui alla legge 11.6.1971 n. 426.

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

- in tutte le *zone residenziali* è consentita la costruzione o la ristrutturazione di superfici a destinazione d'uso commerciale a condizione che siano utilizzate per vendita di beni di consumo corrente o per lo artigianato di servizio e che la S_u sia non inferiore a:
  * mq 20 nelle zone di interesse ambientale (A), di ristrutturazione e di saturazione (B);
  * mq 40 nelle zone di completamento, di espansione e turistiche (C);
- nelle *zone agricole* è consentita la costruzione o la ristrutturazione di superfici destinate alla vendita di beni di consume corrente o per l'artigianato di servizio a condizione che la S_u sia non inferiore a:
  * m 15 nelle zone E_n;
  * m 40 nelle zone E_c;

Art. 68
(Strade locali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e loro modifiche)

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

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

Art. 69

(Costruzione sul confine e in aderenza)

La costruzione sul confine è sempre consetita nelle zone A, B e C_1; nelle altre zone è consentita solo in caso di I.U.P. e limitatamente ai confini non costituenti perimetro dell'ambito di intervento, oppure quando trattasi di sopraelevazione totale o parziale di edificio preesistente sul confine.

Nei casi di intervento diretto è consentita, di norma, la costruzione sul confine a condizione che le richieste di concessione vengano presentate per entrambi i lati del confine da costruire contemporaneamente, e sempre che per entrambi i fondi sia consentito l'intervento diretto.

La costruzione sul confine può essere autorizzata dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, in caso:

a) di comprovata impossibilità di realizzare altrimenti la volumetria consentita sul lotto;

b) sulla base di uno studio di impatto ambientale esteso ad un ambito non inferiore a m 100 intorno al lotto che dimostri più vantaggioso per il proprietario nonchè più rispettoso dell'ambiente costruito la localizzazione sul confine.

La costruzione in aderenza è consentita in tutte le zone.

Art. 70

(Oneri e superfici di urbanizzazione)

Le superfici di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificate per ciascuna zona o ambito dei grafici di piano e/o dalle presenti norme.

Negli interventi urbanistici preventivi l'entità e la ripartizione percentuale delle varie destinazioni delle superfici S_1 e S_2 vanno rispettate, compatibilmente con il disposto dell'art. 3 della delibera n. 119/1 del 28.7.77 del C.R.C. e con l'ammontare globale degli oneri di urbanizzazione dovuti in applicazione delle tabelle parametriche.

Per gli interventi diretti gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti in conformità delle deliberazioni adottate, ai sensi della legge 28.1.77 n. 10, in applicazione delle tabelle parametriche regionali.

Art. 71

(Case a schiera)

Nelle zone residenziali, nonchè in quelle agricole di completamento dei nuclei rurali, qualora la edificazione avvenga con tipi edilizi a schiera, è ammesso un incremento degli indici I_t, I_f, U_t, U_f e Q pari al 20% di quello massimo consentito nelle zone; ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente sono considerate "a schiera" i gruppi di due o più cellule aventi una disposizione planimetrica in cui ogni alloggio unifamiliare, eccetto i due di testata, divide con i contigui due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi e il giardino.

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

Nelle zone A_1, A_2 e B_2 gli incrementi previsti per le case a schiera si applicano anche ai singoli edifici che siano costruiti o da realizzare sul confine di due o più lati del lotto.

Art. 72

(Servizi igienici)

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito "una tantum" un incremento di volume non superiore a 50mc per ciascuna unità immobiliare destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se queste risultano inesistenti o inefficienti.

Tale norma è applicabile nelle zone A_1 e A_2 a condizione che la richiesta venga integrata da apposito S.I.A..

Nelle rimanenti zone è applicabile a condizione che siano rispettati gli indici D_e e D_c.

Art. 73

(Volumi per attività commerciali e artigianali)

Il volume e la S_u corrispondenti alla parte dei piani terreni degli edifici a più piani, che sia destinata ad esercizi pubblici e/o commercio e che confini direttamente con l'area pubblica oppure che sia destinato a laboratori e/o depositi di attività artigianali possono esse

re non computati fino ad un massimo del 50 % del volume e delle S_u realizzabili sul lotto in base all'applicazione degli indici I_f e U_f.

Il rilascio della concessione è subordinato alla esibizione della documentazione attestante che l'avente titolo alla richiesta esercita le attività commerciali e artigianali cui l'immobile è in tutto o in parte destinato.

Art. 74

(Allineamento agli edifici esistenti)

Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se tale congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Tale norma è applicabile nelle zone A_1, A_2, B_2 ed E_c.

Art. 75

(Interventi sugli edifici da demolire)

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

* manutenzione ordinaria
* manutenzione straordinaria
* restauro conservativo

Gli interventi di sostituzione edilizia di tali edifici sono ammessi a condizione che quello nuovo rispetti gli allineamenti dettati dal Piano; in tal caso, è derogabile l'indice Q prescritto per la zona e l'edificio può essere ricostruito con l'incremento di volume del 20 % rispetto a quello massimo consentito per la zona o il lotto.

Art. 76

(Attrezzature di interesse turistico)

Gli *edifici* esistenti alla data di adozione del piano e destinati in tutto o in parte ad attrezzature di interesse turistico (alberghi, bar, ristoranti e simili) possono essere ampliati fino ad un massimo del 100 % del volume (V) o della superficie utile (S_u) che alla stessa data avevano destinazione d'uso di interesse turistico.

Nell'ampliamento di tali edifici vanno applicati i seguenti indici:

I_f = 3.0 mc/mq

U_f = 1.0 mq/mq

nonchè tutti gli altri eventualmente prescritti per la zona specifica in cui ricade l'edificio.

Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* nelle zone agricole diverse dalle E_o, possono realizzarsi campeggi liberi, campeggi attrezzati, ristoranti e bar, nonchè la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti alla residenza a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

* il *campeggio libero* può localizzarsi nei fondi di immediata pertinenza delle abitazioni; a tal fine per queste ultime sono consentiti l'integrazione e/o il potenziamento dei servizi igienici nella misura massima del 20 % del volume esistente, in aggiunta ad altri ampliamenti eventualmente ammessi;
* il *campeggio attrezzato* può realizzarsi nelle sole zone E_b, mediante intervento diretto ed applicando gli indici della zona G_6;
* le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di adozione del Piano mediante ampliamento della stessa, fino al 30 % del massimo volume residenziale consentito sul fondo o di quello preesistente, ed alla integrazione dei servizi igienici, nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.
* *ristoranti e bar* possono essere realizzati applicando i seguenti indici:

  U_f = pari al doppio di quello preesistente calcolato considerando utile l'intera superficie, nel caso di riconversione di edifici rurali; pari a 0.10 mq/mq nel caso di nuova costruzione;

  D_e = 20.00 ml;

  D_c = 15.00 ml;

  H_f = 6.00 ml.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da S.I.A. esteso m 1.000 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

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

Art. 77
(Ampliamenti e sopraelevazioni)

Al fine di meglio utilizzare il patrimonio abitativo e le opere di urbanizzazione esistenti, sono consentiti ampliamenti "una tantum" delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano.

Tali ampliamenti sono finalizzati al conseguimento di un soddisfacente standard abitativo, indipendentemente dalla consistenza d'origine; essi, pertanto sono consentiti in misura inversamente proporzionale alla S_u esistente, secondo l'allegata tab. B; inoltre, indipendentemente dalla consistenza d'origine, è comunque consentito un ampliamento delle unità immobiliari a destinazione abitativa fino a garantire a ciascun componente del nucleo familiare che lo occupa una S_u (riferita ai soli locali classificati di Cat.A dal vigente Regolamento Edilizio) pari a 30 mq.

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

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

* l'edificio o la parte sopraelevata abbiano una $S_u \leq 200$ mq;
* siano adottati accorgimenti costruttivi (quale, ad esempio, concatenazione strutturale agli edifici vicini) atti a garantire il rispetto dei punti C.2, C.3 e C.4 delle norme tecniche per le costruzioni approvate con D.M. 3.3.75;
* il sottotetto non presenti finestre di aereazione "ad occhio" o simili;
* sia rispettato l'indice VL di zona;
* venga allegato alla domanda uno S.I.A. esteso m 50 intorno all'edificio oggetto dell'intervento.

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

* le finestre tipiche preesistenti non vengano eliminate nè alterate e che non ne venga variato il disegno;
* la quota e la sagoma del cornicione non siano alterate;
* le eventuali nuove finestre necessarie a rendere abitabile il sottotetto non vengano realizzate nei fronti esterni o interni dell'edificio;
* venga prodotto uno S.I.A. esteso m 30 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

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

* non vengano demolite o alterate le volte eventualmente esistenti fino al secondo impalcato fuori terra;
* non venga variato il disegno o la quota altimetrica dei vani esistenti o prospettanti su, o visibili da, spazi pubblici;
* venga prodotto uno S.I.A. esteso m 30 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

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

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

Art. 78
(Autorimesse)

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

Nelle zone A_1 e A_2 tali aperture sono consentite a condizione che siano conformi agli schemi-tipo approvati dall'Amministrazione Comunale. Eventuali deroghe agli schemi-tipo sono consentite previo S.I.A. relativo alle cortine stradali nelle quali l'apertura va realizzata esteso m 30.00 per lato ed integrato da documentazione fotografica dell'intero ambito investito.

Nella zona B_2 le aperture conformi agli schemi-tipo possono essere consentite mediante semplice autorizzazione.

Art. 79
(Provvedimenti antisismici)

Per ottemperare alle prescrizioni della legislazione antisismica volta a tutelare l'incolumità delle persone nelle strade e nelle aree sottoposte a servitù di pubblico passaggio sono sempre consentiti e-

lementi strutturali orizzontali di concatenazione e contrasto (quali cordoli, puntoni, ecc.) o di protezione del passaggio (quali voltoni, terrazzi di copertura, ecc.) proiettantisi su suolo pubblico.

Tali strutture possono realizzarsi sia nelle zone edificate (A_1, A_2, B_1, B_2 e C_1) che in quelle di espansione (C_2 e C_3) a condizione che abbiano altezze nette sul piano stradale non inferiori a:

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

e che siano comunque giustificate da uno S.I.A. esteso m 30.00 intorno agli immobili oggetto dell'intervento.

Art. 80
(Lotti minimi nelle zone residenziali)

Al fine di meglio sfruttare le parti del territorio già attrezzate gli immobili esistenti alla data di adozione del Piano e ricadenti nelle zone A_1, A_2, B_2, C_1 e C_3 sono comunque utilizzabili anche se di superficie inferiore a quella minima prescritta per la zona in cui ricadono.

Per consentirne l'utilizzazione gli indici I_f, Q ed U_f di zona sono incrementati in misura proporzionale alla superficie, secondo la tab. C allegata.

In tali casi la richiesta di concessione va integrata da S.I.A. esteso m 100 intorno al perimetro dell'immobile e da certificazione storica catastale che ne attesti la consistenza alla data di adozione del Piano.

Art. 81
(Riutilizzazione di lotti già edificati)

L'utilizzazione degli indici I_f e I_t, U_f e U_t corrispondenti ad una determinata superficie (S_f e S_t) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla superficie, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Sono ammesse richieste successive relative ad area già interessata da concessione o autorizzazione solo nel caso che le norme che ne disciplinano l'uso vengano modificate o che la concessione o autorizzazione originarie non avessero esaurito completamente le potenzialità conferite all'area dal Piano. Tale ultima circostanza deve essere annotata sui registri pubblici catastali all'uopo predisposti dai Comuni e certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della richiesta successiva.

Art. 82
(Volumi agettanti, balconi e sporti)

Volumi agettanti (bow windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, agettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici.e privati, non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzonatale almeno ml 3.00 in media. Per i balconi aperti tale distanza deve essere non minore di m 1.50.

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

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 83

(Costruzioni in corso difformi dalle norme vigenti)

I lavori di costruzione di edifici in contrasto con le presenti norme ovvero con quelle esistenti al momento del rilascio della licenza o della concessione ancorchè risultino già iniziati alla data di adozione del P.R.G. si intendono sospesi.

I proprietari dovranno pertanto presentare, entro sei mesi dalla data di approvazione del P.R.G., certificato del Direttore dei Lavori attestante la conformità alla nuova norma di piano o, in alternativa, apposita richiesta di variante alla licenza o concessione a suo tempo ottenuta per adeguare, finchè possibile, il completamento della costruzione alle nuove norme.

Qualora tale adeguamento non risulti tecnicamente possibile o le costruzioni risultassero già complete al rustico, le costruzioni stesse potranno essere completate in conformità della licenza o concessione a suo tempo ottenuta, (salvo le eventuali sanzioni pecuniarie di cui all'art. 13, comma 2°, della legge 6.8.67 n. 765,come modificato dall'art. 15 della legge 28.1.77 n. 10 o che venissero prescritte da leggi specifiche che regolamentino l'abusivismo edilizio) che, in tal caso, deve essere ripresentata perchè venga riconfermata.

La impossibilità tecnica di adeguamento e lo stato dei lavori alla data di adozione del P.R.G. vanno documentati mediante perizia giurata e fotografie bollate presso l'Ufficio del Registro.

In ogni caso possono essere autorizzati in sanatoria le costruzioni realizzate entro l'1/10/1983 per le quali sia stata presentata regolare richiesta di condono ai sensi della legge 47/85.

TABELLA A

SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO
da ricavare nell'area di pertinenza
di costruzioni o attrezzature.

Destinazioni d'uso degli edifici	*Superficie parcheggio privato*
* residenziale	mq. 20 ogni 100 mq. di SU
* residenziale, sia permanente che temporanea, nelle zone turistiche	mq. 30 ogni 100 mq. di SU
* supermarket e centri di vendita	mq. 100 ogni 100 mq. di SU
* magazzini di deposito	mq. 30 ogni 100 mq. di SU
* cliniche private, ospedali	mq. 50 ogni 100 mq. di SU
* alberghi, ristoranti bar e simili	mq. 100 ogni 100 mq. di SU
* teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago	mq. 100 ogni 100 mq. di SU
* impianti industriali o artigianali	mq. 5 per 100 mq. di area del lotto, computata al netto della superficie stradale
* scuole fino all'obbligo	mq. 30 per aula
* scuole superiori all'obbligo	mq. 40 per aula
* ambulatori, uffici pubblici e simili	mq. 50 ogni 100 mq. di SU

Nei casi di impianti scoperti e comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

In ogni caso gli spazi per parcheggio previsti costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative del Comune.

TABELLA B

SUPERFICI DI AMPLIAMENTO
degli alloggi esistenti
alla data di adozione del Piano.

superficie utile dell'alloggio (mq)	*ampliamento max (mq)*
fino a 40	70
50	60
70	55
100	50
140	40
180	30
220 ed oltre	20

Per valori intermedi si opera per interpolazione lineare.

TABELLA C

INCREMENTO INDICI URBANISTICI
per lotti inferiori alla S_m

Gli indici I_f, U_f e Q specifici della zona in cui il lotto ricade sono aumentati nella seguente misura percentuale:

superificie (mq)	*incremento (%)*
fino a 20	75.0
40	63.0
60	52.5
80	42.5
100	30.0
150	20.0
200	10.0
250	5.0
300 ed oltre	0.0

Per valori intermedi si opera per interpolazione lineare.

COMUNE DI MELFI

ALLEGATO D

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi ammessi dallo strumento urbanistico e dalle relative norme di attuazione che disciplinano ciascuna zona vengono così definiti:

MO = *Manutenzione ordinaria*

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare tali opere consistono in:

* tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci;
* riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manto di copertura e pavimentazione esterni;
* sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
* riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

MS = *Manutenzione straordinaria*

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

In particolare tali opere consistono in:

* consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
* sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
* destinazione di uno o più locali compresi nell'edificio a servizi igienici o ad impianti tecnologici mancanti o inadeguati;
* rifacimento totale o parziale degli elementi architettonici esterni o interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di Manutenzione Straordinaria non è ammessa la modifica della forma, della posizione e della apertura originale (porte, finestre, ecc.) nè la modifica di posizione, dimensioni e pendenza delle rampe di scale interne e esterne.

RS = *Restauro o risanamento conservativo*

E' un intervento essenzialmente rivolto a coservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso,ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare tali interventi consistono in:

* rifacimento o ripresa di intonaci;
* consolidamento o risanamento delle strutture murarie;
* riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
* realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnologici;
* demolizione o costruzione di tramezzi interni non portanti;
* sostituzione di strutture orizzontali piane (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originali dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
* riparazione delle strutture orizzontali curve (volte, archi,ecc.);
* apertura di abbaini o lucernai a giorno o vetrati di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente.La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale,la superficie di m 1.40;
* demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni;
* sistemazione di parchi e giardini.

CT = *Conservazione tipologica*

E' un intervento teso a conservare e valorizzare le caratteristiche formali, distributive e strutturali già ricorrenti negli organismi edilizi, pur consentendone l'adattamento agli usi attuali.

In particolare tale intervento comprende, oltre a quelli prescritti ai precedenti punti, anche quelli di:

* sostituzione parziale delle strutture portanti verticali interne;
* sostituzione delle strutture orizzontali curve, eccettuato archi volte coprenti ambienti completamente fuori terra e tutti quelli sottostanti;

Negli interventi di CT non sono ammesse variazioni della posizione delle strutture verticali esterne ed interne, delle strutture orizzontali curve o piane nonchè delle forma e posizione delle scale esterne ed interne.

CM = *Conservazione morfologica*

E' un intervento teso a conservare l'aspetto degli spazi pubblici e privati definiti dalle cortine esterne degli edifici.

Esso comprende oltre che le operazioni di cui ai precedenti punti anche quelle di:

* sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti interne;

* sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali piane o curve, eccettuate quelle al di sotto del piano di copertura degli ambienti completamente fuori terra;

Negli interventi di conservazione morfologica non è ammessa la modifica della forma e della posizione delle aperture originali esterne.

Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni che sono da demolire) la posizione dei collegamenti verticali esistenti anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

Sono ammesse eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne previste dal Regolamento Edilizio.

RE = *Ristrutturazione edilizia*

E' un intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tale intervento comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Esso consiste, oltre che in quelle di cui ai punti precedenti, nelle seguenti operazioni:

* modifica nella forma e posizione delle aperture originali esterne ed interne;

* modifica della posizione, della dimensione e dell'articolazione dei collegamenti verticali;

* modifica della distribuzione interna.

Negli interventi di ristrutturazione dovranno essere conservati gli allineamenti, le sagome planimetriche.

AP = *Ampliamento*

E' un intervento di ristrutturazione edilizia (RE) o di conservazio

ne morfologica (CM) per effetto del quale si realizza un'aggiunta, all'edificio esistente, di nuovi volumi computabili;tali volumi possono anche derivare da modifiche delle strutture interne od esterne o della destinazione d'uso, per effetto delle quali si ottenge un aumento della superficie utile (SU), ancorchè restino inalterati sagoma e volume geometrico dell'edificio.

RU = *Ristrutturazione urbanistica*

E' un intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, che possono anche comprendere modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale nonchè delle sagome altimetriche o planimetriche degli edifici preesistenti.