

# COMUNE DI SALA COMACINA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

---

Progettista :  
Arch Giovanni FRANCHI

Collaboratori:  
Arch. Alessandro COLOMBO  
Arch. Barbara FLORIS

---

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE A SEGUITO OSSERVAZIONI**

---

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE  
DELIBERA N. 36

DEL 03.11.2000

APPROVAZIONE GIUNTA COMUNALE  
DELIBERA N. 11498

DEL 06.12.2002

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL TECNICO

# **INDICE**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

ART.1 - FINALITA' E APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.2 - CONTENUTO E COMPOSIZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.3 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.4 - DEROGHE

## **TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

ART.5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.6 - ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI

ART.7 - ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

ART.8 - CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART.9 - DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

ART.11 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

ART.12 - TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

ART.13 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART.14 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART.15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER ALLACCIARE LE  
ZONE AI PUBBLICI SERVIZI

### **TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

ART.16 - INDICI URBANISTICI

ART.17 - INDICI EDILIZI

ART.18 - DISTANZE

### **TITOLO IV - PRESCRIZIONI GENERALI E SPECIALI**

ART.19 - VARIAZIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO

ART.20 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.21 - PERTINENZE

ART.22 - AREE DI PARCHEGGIO

ART.23 - ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE RETI TECNOLOGICHE

ART.24 - TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.25 - DOTAZIONE DI VERDE PRIVATO PRIMARIO

### **TITOLO V - DISCIPLINA DI ZONA**

ART.26 - DIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL  
TERRITORIO COMUNALE

ART.27 - ZONA OMOGENEA A

ART.28 - ZONA OMOGENEA B

ART.29 - ZONA OMOGENEA C

ART.30 - ZONA OMOGENEA E

ART.31 - ZONA OMOGENEA F

ART.32 - ZONA A STANDARD COMUNALE

ART.33 - ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA'

ART.34 - ZONA DI RISPETTO

#### **TITOLO VI - NORME TRANSITORIE FINALI**

ART.35 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI O D.I.A. PRECEDENTI  
L'ADOZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.36 - OPERE AMMESSE IN EDIFICI PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DEL  
PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.37 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI O ADOTTATI

ART.38 - IMMOBILI CONDONATI

ART.39 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

ART.40 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

ART.41 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

ART.42 - COMPONENTE GEOLOGICA DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE

#### **DOCUMENTAZIONE TECNICA DI PIANO REGOLATORE**

# **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **ART.1 - FINALITA' E APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

1. La finalità del piano è quella di programmare un corretto assetto del territorio comunale, tenendo presenti le esigenze della comunità locale e le situazioni di carattere sovracomunale.
2. Tale finalità viene perseguita mediante le previsioni urbanistiche contenute nelle planimetrie del piano e mediante le presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.
3. Tutto il territorio comunale è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.
4. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento di igiene, nonché di altri regolamenti comunali.

## **ART. 2 - CONTENUTO E COMPOSIZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

1. Le planimetrie del piano regolatore generale indicano essenzialmente:
  - la rete delle principali vie di comunicazione stradali con i relativi impianti;
  - la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dei nuclei urbani e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
  - le aree destinate a formare spazi di uso pubblico;
  - le aree da riservare agli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
  - i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico e cimiteriale;
  - le aree e gli edifici privati, ma con destinazioni di interesse generale.
2. Le previsioni del piano regolatore generale sono articolate distinguendo ai termini dell'art.15 e seguenti della L.R. 15 aprile 1975, n. 51:

- a) le parti del territorio comunale delimitate come centri edificati, ai sensi dell'art. 18 della L. 21 ottobre 1971, n. 865;
- b) le parti restanti del territorio comunale.

### **ART. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

1. Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale; può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e nelle procedure di legge.

2. I piani attuativi (P.P.E.,P.E.E.P.,P.I.P.,P.L.C.,P.R.), già adottati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni di P.R.G.

3. Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del P.R.G. rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile includere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il P.R.G.

4. Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati di P.R.G., le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

5. Nel caso di non perfetta corrispondenza tra la base aerofotogrammetrica e la base catastale, è data facoltà all'Amministrazione di utilizzare la base catastale per meglio individuare i frazionamenti catastali e le conseguenti proprietà ed applicare i disposti normativi del P.R.G.

### **ART. 4 - DEROGHE**

Sono ammesse deroghe al piano regolatore generale nel rispetto delle procedure di cui all'art. 3 della L. 21 dicembre 1955, n. 1357, e limitatamente ai casi fissati dall'art. 41 quater della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, nonché per quanto disposto da specifiche leggi nazionali e regionali che le prevedano.

## TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il presente nuovo P.R.G. si attua mediante strumenti di attuazione pubblici e privati eventualmente coordinati dal P.P.A. (programma pluriennale di attuazione) di cui all'art. 13 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ed alla L.R. 12 marzo 1984, n. 15, e successive modifiche.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in:

a) interventi preventivi:

- **piani particolareggiati**, di cui all'art. 13 della L. 17 agosto 1942, n.1150, e successive modifiche, compresi quelli di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865;
- **piani di lottizzazione**, di cui all'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, anche di normativa regionale;
- **piani per l'edilizia economica e popolare**, di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche;
- **piani per insediamenti produttivi** di cui all'art. 27 e seguenti della L. 8.1978, n. 457, integrato dalla L. 17.2.1992, n. 179 nonché in forza di leggi regionali applicative della L. n. 457/78;
- **piani di recupero**, di cui all'art. 27 e seguenti della L. 5 agosto 1978, n. 457, integrato dalla L. 17 febbraio 1992, n. 179, nonché in forza di leggi regionali applicative della L. n. 457/1978;
- **programmi integrati d'intervento**, di cui alla L.R. n. 9/99, in attuazione art. 16 della L. n. 179/92;
- **programmi di recupero urbano** di cui alla L. 4.12.1993, n. 493;

b) interventi diretti:

- **concessioni edilizie**, di cui alla L. 28 gennaio 1977, n.10, anche eventualmente accessive a convenzioni o atti d'obbligo unilaterali ai termini dell'art. 31 della L. n. 1150/1942;
- **autorizzazioni**, di cui all'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, o denunce di inizio attività (**D.I.A.**) di cui all'art. 2, comma 60, della L. n. 662, del 23 dicembre 1996 e L.R. n. 22/1999.

## **ART. 6 - ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI**

1. Nell'ambito delle aree individuate nel piano di azionamento del P.R.G. e contrassegnate da apposita grafica, oppure ove richiesto da norme di legge o dalle presenti norme gli interventi sono subordinati alla approvazione di Piani Attuativi, di cui all'art. 5 delle presenti norme e con la procedura di cui alla L.R. 23 giugno 1997, n. 23.

2. Il Sindaco, ai sensi del penultimo comma dell'art. 28 della L. urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

## **ART. 7 - ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

1. In applicazione delle disposizioni impartite con la L. 17 febbraio 1992, n. 179 e dalla L.R. n. 9/99, ed al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, è prevista la formazione di Programmi Integrati di Intervento, da predisporre da parte di soggetti pubblici e privati, relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione.

2. A detti Programmi Integrati si applicano le norme procedurali e le disposizioni contenute nell'art. 16 della predetta L. n. 179/92 e dalla L.R. 9/99.

## **ART. 8 - CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Nei Piani Attuativi in base ai disposti della L. n. 765/1967 le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria sono cedute gratuitamente al Comune, se previste con puntuale localizzazione all'interno del Piano Attuativo stesso, nei termini e con le modalità di cui alla L. R. n. 51/1975 e successive modifiche ed integrazioni, o in caso diverso monetizzate, salvo le aree per parcheggi la cui dotazione minima deve essere comunque reperita.

## **ART. 9 - DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

1. Per l'attuazione del P.R.G. è prevista l'assunzione di convenzioni nei casi previsti dalle leggi vigenti.

2. La disciplina delle convenzioni può essere utilizzata anche in casi diversi rispetto a quelli previsti nel comma precedente, sempre che risulti giustificata da finalità di pubblico interesse di cui all'art. 11 della L. n. 241/1990.

## **ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza, di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A., esclude ogni successiva richiesta di altra Concessione Edilizia sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

2. I volumi realizzati secondo gli indici di fabbricabilità o gli indici di utilizzazione ammessi per le singole zone, restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà:

A tal fine l'Amministrazione Comunale nel rilasciare la Concessione Edilizia, indicherà nella concessione medesima (l'indicazione sarà a cura dell'Amministrazione Comunale riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dell'immobile) l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo di asservimento "non edificandi".

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di zona.

## **ART. 11 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari o territoriali che, in base agli indici edificatori del P.R.G., hanno consentito la loro realizzazione.

2. Le aree di pertinenza degli edifici possono essere identificate anche tra quelle, in diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici oppure separate da strade o da aree di uso pubblico e aventi la stessa destinazione funzionale.

**3.** Alla data di adozione del P.R.G., le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal P.R.G.

**4.** Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.R.U.G. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

**5.** Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento, o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modificano il presupposto.

## **ART. 12 - TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA**

**1.** Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa dal P.R.G. salvo il caso di asservimento di aree in zone omogenee, aree tra loro confinanti o separate soltanto da aree pubbliche; asservimento da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del comune.

**2.** Negli interventi di ristrutturazione edilizia (al di fuori delle zone A) ai fini di una migliore funzionalità e composizione architettonica dell'edificio è ammessa la demolizione di volumi non significativi sotto il profilo architettonico, e la loro riedificazione con il mantenimento della tipologia originaria, nei limiti massimi del 5% del volume totale esistente, in forme e profili differenti dai preesistenti, anche se il volume esistente supera quello ammesso dalla zona, fatti salvi tutti gli altri parametri di zona.

**3.** Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la L.R. 7 giugno 1980, n.93.

## **ART. 13 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**1.** L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

**2.** Le opere di urbanizzazione primaria sono così definite:

a) **sedi viarie** (art. 4 L. 847/1964)

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di

allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) **spazi di sosta o di parcheggio** (art. 4 L. 847/1964)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio del singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

c) **rete idrica** (art. 4 L. 847/1964)

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, la potabilizzazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

d) **rete fognaria** (art. 4 L. 847/1964)

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

e) **rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas** (art. 4 L. 847/1964)

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

f) **pubblica illuminazione** (art. 4 L. 847/1964)

Le reti (cavi) e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) **rete telefonica** (art. 4 L. 847/1964)

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

h) **spazi di verde attrezzato** (art. 4 L. 847/1964)

Le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed arbusti nonché eventuali attrezzature.

i) **attrezzature cimiteriali** (art. 26 bis L. n. 38/90).

## **ART. 14 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**1.** L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e dagli art. 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444. Per quanto attiene i parcheggi costituisce urbanizzazione secondaria la quantità fissata dall'art. 22 della L.R. 51/75. Per quanto attiene le attrezzature di culto e per servizi religiosi si applica il disposto della L.R. 20/1992.

**2.** Ai termini dell'art. 58 del D.L. 5 febbraio 1997, n. 22, nelle attrezzature sanitarie di cui all'art. 4, secondo comma, lett. g), della L. 29 settembre 1964, n. 847, sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

**3.** Sono da considerare infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità principale e le relative aree, il trasporto urbano ed interurbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

**ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER  
ALLACCIARE LE ZONE AI PUBBLICI SERVIZI**

In relazione alle disposizioni di cui all'art. 8, quinto comma, par. 2), della L. 6 agosto 1967, n. 765, per opere necessarie ad allacciare le zone di P.R.G. ai pubblici servizi si intendono:

- la rete o porzione della rete della viabilità principale prevista dal P.R.G. e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
- le previste reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, telefono, gas, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione e teleriscaldamento) ed il potenziamento degli stessi.

## TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 16 - INDICI URBANISTICI

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

#### 1. **St** = Superficie Territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.U.G.; essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- b) le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- c) le strade private aperte al pubblico transito;
- d) le aree di rispetto stradale aventi tale destinazione nelle planimetrie di P.R.G. ed indicate senza edificabilità;
- e) le aree di rispetto dei corsi d'acqua.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano Regolatore e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

#### 2. **Sf** = Superficie fondiaria (mq.)

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici; essa è costituita dalla quota residua della superficie territoriale, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte della superficie oggetto dell'intervento edilizio.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano Regolatore e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

#### 3. **S1** = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione

#### 4. **S2** = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

**5. Ut** = Indice di Utilizzazione territoriale

La massima superficie utile (Su) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

**6. Uf** = Indice di Utilizzazione fondiaria

La massima superficie utile (Su) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

**7. It** = Indice di edificabilità territoriale (mc./ha.)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

**8. If** = Indice di edificabilità fondiaria (mc./mq.)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf)

## **ART. 17 - INDICI EDILIZI**

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

**1. Slp** = Superficie lorda pavimento (mq.)

E' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali - murature, scale, ascensori, cavedi, ecc... - e al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asservite a uso pubblico;
- b) terrazze e balconi aggettanti;
- c) terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 150; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati interamente;
- d) spazi relativi ad impianti tecnologici e vani ascensori sino ad un massimo di 1/5 della superficie coperta;
- e) spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non

superiore a mt. 2.40;

f) spazi di altezza interna non superiore a mt. 2.40 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt. 0.90 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza;

g) autorimesse seminterrate purché ricoperte di terreno per uno spessore di almeno cm. 30 fino al limite massimo previsto dalla L. 122/89.

Gli spazi di cui ai punti e-f dovranno essere adibiti ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone, quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, bici, moto, immondezze, ripostigli ecc.

Gli spazi adibiti invece ad impianti tecnologici, (centrali termiche, autoclavi, depuratori e posti auto, ecc.) nei limiti previsti per legge potranno avere un'altezza adeguata alle prescrizioni normative ed ai regolamenti vigenti.

h) sottotetti con soffitto inclinato (con pendenza inferiore al 30%) che non presentino altezza massima superiore a mt. 2.40 all'intradosso di colmo.

i) gli spazi accessori e di servizio ricavabili nel sottotetto quando i limiti geometrici di altezza minima e media interna risultano inferiori ai valori stabiliti dall'art. 1, sesto comma L.R. n. 15/96.

## **2. Sc = Superficie coperta (mq.)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili. Per le parti porticate e/o tettoie non si conteggia fino ad un limite massimo del 15% della proiezione in pianta.

## **3. Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

## **4. H = Altezza**

**4.1** - E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza utile netta > a mt. 2.40) più alto.

**4.2** - Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza media netta > a mt. 2.40) più alto.

**4.3** - Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

**4.4** - L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di mt. 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

## **5. V = Volume (mc.)**

Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

## **ART. 18 - DISTANZE**

### **1. Distanza dal ciglio stradale**

**1.1** E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).

**1.2** Nell'art. 37 delle presenti norme sono definite le fasce di rispetto o linee di arretramento relative ad assi viari, nell'ambito delle quali non è ammessa l'edificazione.

All'interno delle zone omogenee C e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici o insediamenti) gli edifici dovranno sorgere in arretramento dal ciglio stradale come fissato al paragrafo 3) dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e precisamente:

- mt. 5.00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00;
- mt. 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00;
- mt. 10.00 per strada di larghezza superiore a mt.15.00.

Nell'ambito di piani attuativi può essere proposta la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze in deroga a quelle previste.

### **2. Distanza dei fabbricati dai confini**

**2.1** E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente.

**2.2** E' ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, esclusivamente:

- a) quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;
- b) quando proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

**2.3** Deve comunque essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto, quando l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi debbono essere rivestiti con gli stessi o analoghi materiali e finiture impiegati per le facciate principali.

**2.4** La distanza minima dal confine va misurata al netto dei balconi (per aggetti

inferiori a mt. 1.50) e della sporgenza di gronde (per aggetti inferiori a mt. 1.20) salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

### **3. Distanza fra i fabbricati**

**3.1** E' la minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a mt. 1.50 e altri sporti inferiori a mt. 1.20. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.

**3.2** La distanza minima tra pareti o strutture di fabbricati non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 10.00.

### **4. Allineamenti preesistenti**

La sopraelevazione e l'ampliamento di edifici esistenti e la formazione di box fronteggianti strade e spazi pubblici è consentita con la ripresa degli allineamenti di facciata, anche se posti a distanza inferiore a quella prevista dalle singole zone, purché siano rispettate quelle minime prescritte dalle norme di zona dai confini di terzi o dagli edifici di terzi.

## **TITOLO IV - PRESCRIZIONI GENERALI E SPECIALI**

### **ART. 19 - VARIAZIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO**

1. Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, ove comporti l'esecuzione di opere edilizie è assoggettata a preventiva concessione o autorizzazione edilizia ed alla eventuale corresponsione dei relativi contributi, di cui alla L. 28 gennaio 1977, n. 10, in funzione della qualificazione della variazione d'uso stessa in riferimento alle categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, così come individuate dall'art. 4 L. 10/77.

2. Nell'ambito delle zone omogenee A gli interventi edilizi con variazione della destinazione d'uso dei fabbricati sono subordinati alla predisposizione dei piani attuativi, ai termini dell'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, e con la procedura di cui alla L.R. 23 giugno 1997, n. 23, salvo che per gli interventi di restauro, di risanamento e di ristrutturazione così come previsto dalle presenti N.T.A., per quelli relativi a funzione compatibili, per quelli diretti ad adeguare l'uso dei fabbricati o delle singole unità immobiliari alle previsioni del P.R.G. e dei suoi piani attuativi e per quelli disciplinati dall'art. 14 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

3. In tali casi la variazione d'uso è consentita in conformità alle destinazioni di zona ed alla norma e comporta l'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 60/61, in relazione al tipo di intervento previsto.

4. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico si applica il disposto dell'art. 24 della L. 5 febbraio 1992, n. 104.

### **ART. 20 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o edifici, ovvero alla modifica di edifici o costruzioni esistenti o parte di essi, debbono essere redatti in coerenza con le disposizioni contenute nelle vigenti leggi per l'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche.

### **ART. 21 - PERTINENZE**

**1.** Ai sensi e con le limitazioni di cui all'art. 7 della L. 94/82 le pertinenze sono soggette ad autorizzazione e non sono computate ai fini del volume e/o della Slp.

**2.** Nel caso di pertinenze aperte su tutti i lati o di strutture accessorie di arredo o sistemazione dei terreni di pertinenza degli edifici, la distanza minima dal confine e dai fabbricati è quella prevista dal Codice Civile.

## **ART. 22 - AREE DI PARCHEGGIO**

Gli spazi per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli si distinguono in privati e pubblici.

**1.** La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

**1.1.** Residenza:

- 1 posto auto/60 mq. di Slp e comunque con un minimo di
- 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale

**1.2.** Attività strettamente connesse alla residenza:

artigianato di servizio e attività assimilabili, studi professionali, attività terziarie, escluso il commercio se con Slp  $\leq$  a mq. 400;  
agenzie bancarie con Slp  $\leq$  a mq. 200

- 1 posto auto/50 mq. di Slp e comunque con un minimo di
- 1 posto auto ogni unità immobiliare

**1.3.** Le attività terziarie, direzionali o commerciali, che eccedono i limiti indicati al punto 1.2.:

aree nella misura minima corrispondente al 50% della Superficie utile lorda

**1.4.** Scuole:

- scuola dell'obbligo  
2 posti auto/1 aula
- altre attività scolastiche  
3 posti auto/1 aula

**1.5.** Spettacolo, cultura, ristorazione:

- 1 posto auto/25 mq. di Slp

**1.6.** Attrezzature ricettive, cliniche, ospedali e simili:

- 1 posto auto/3 posti letto

**1.7.** Industria artigianato di produzione o di servizio che ecceda i limiti di cui al punto 1.2.:

- 1 posto auto/50 mq. di Slp complessiva

**2.** Per gli interventi sugli edifici esistenti, o realizzati con Concessione Edilizia anteriore alla data di adozione del presente P.R.G., che comportino variazione di

destinazione d'uso, è da reperire la quota di posti auto eventualmente in eccedenza fra quanto previsto ai sensi del punto 1, per le destinazioni preesistenti, e quanto previsto dal medesimo punto per la nuova destinazione da insediare.

Negli interventi di ristrutturazione di interi edifici la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione, salvo quanto più specificatamente previsto per le zone A.

**3.** Le quantità di cui al punto 1. per le nuove costruzioni sono da intendersi comprensive di quanto previsto dall'art. 2 della L. 122/89 che in ogni caso deve essere verificata.

**4.** Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcherà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno mq. 12 se in stalli aperti e mq. 18 se in box chiusi (esclusi i parcheggi meccanizzati);

**5.** Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

**6.** Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a Concessione Edilizia semplice, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto previsto ai successivi punti.

**7.** Nelle zone omogenee A e B possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- siano poste entro un raggio di mt. 300 dall'area oggetto dell'intervento;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.

**8.** Negli interventi di recupero edilizio, all'interno delle zone omogenee A, qualora non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi, le quantità di cui al precedente punto 1. gli spazi da riservare a parcheggio potranno essere previsti nelle quantità massime consentite dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico/costruttive, dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza e da eventuali vincoli di carattere monumentale o ambientale, utilizzando, se necessario, anche tecnologie meccanizzate.

**9.** Negli interventi di recupero edilizio i posti auto previsti ai punti 1.2., 1.5., 1.6., 1.7., potranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta private funzionanti o da realizzarsi a condizione che la durata della convenzione sia

legata alla permanenza dell'attività.

**10.** Le superfici da destinare a parcheggio privato possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, con struttura tradizionale a rampe o impianti meccanizzati.

#### **ART. 23 - ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE RETI TECNOLOGICHE**

**1.** Le attrezzature al servizio della reti tecnologiche (ENEL, SIP, acquedotto, fognatura, metano), comprese le cabine secondarie di trasformazione sono ammesse in tutte le zone del territorio comunale e non vengono considerate ai fini del rispetto degli indici delle zone omogenee.

**2.** Le loro collocazioni e tipologie devono essere preventivamente concordate con il Comune e con le Aziende erogatrici del servizio di competenza in modo da risultare rispettose delle leggi vigenti, delle necessità degli utenti, dell'ambiente.

#### **ART. 24 - TUTELA DELL'AMBIENTE**

**1.** Qualunque intervento sul territorio comunale soggetto ad autorizzazione comunale (Concessione Edilizia o Autorizzazione) o D.I.A., ai termini delle vigenti disposizioni, non deve danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano nonché gli altri beni, siano essi protetti ai sensi delle L. 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e 8 agosto 1985, n. 431, o siano segnalati dal P.R.G. o siano zone a rischio archeologico.

**2.** Il P.R.G. persegue l'obiettivo di tutelare i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici e complessi di archeologia industriale o che documentano un costume edilizio altamente qualificato. A tal fine il Consiglio Comunale, con separate deliberazioni, potrà adottare indicazioni in materia di:

- a) criteri di rispetto, difesa e ripristino del verde e del paesaggio naturale;
- b) criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, materiali e dettagli per gli interventi edilizi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.

**3.** Tali prescrizioni hanno valore di orientamento operativo per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione, per la gestione degli interventi sul territorio.

4. Ai fini della messa in sicurezza o bonifica e/o ripristino ambientale di siti inquinanti trovano applicazione le disposizioni di cui agli art. 17 e 27 del D.L. gs. 5 febbraio 1997, n. 22.

#### **ART. 25 - DOTAZIONE DI VERDE PRIVATO PRIMARIO**

1. Nel caso di nuovi interventi assoggettati a pianificazione attuativa, al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- **indice di piantumazione** = 1 albero di pronto effetto h. min. = 5.00 ml. ogni mq. 300 di superficie territoriale.

2. Nel caso di nuovi interventi assoggettati a Concessione Edilizia:

- se ubicati nell'ambito delle zone B1 B2 e C1 a prevalente destinazione residenziale, al fine di mantenere la caratterizzazione ambientale dei luoghi è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- **indice di piantumazione** = 1 albero di pronto effetto h. min. = 5.00 ml. ogni mq. 250 di superficie fondiaria.

## **TITOLO V - DISCIPLINA DI ZONA**

### **ART. 26 - DIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE**

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee individuate negli elaborati grafici in scala 1:2000 dell'Azzonamento ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, secondo la classificazione e le prescrizioni di cui ai successivi articoli:

Zona A1 a prevalente destinazione residenziale di interesse tipologico storico, artistico ed ambientale

Zona A2 a prevalente destinazione residenziale di interesse agricolo ambientale

Zona B1 a prevalente destinazione residenziale intensiva

Zona B2 a prevalente destinazione residenziale a verde privato

Zona C1 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto

Zona C2 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a volumetria predefinita

Zona E1 extraurbana prativa

Zona E2 extraurbana con estesa copertura boschiva

E3 edifici esistenti in zona extraurbana non adibiti ad uso agricolo

Zona F1 per impianti ed attrezzature di interesse generale

Zona a standard comunali

Zona destinata alla viabilità

Zona di rispetto

## **ART. 27 - ZONA OMOGENEA A**

### **1. Definizione della zona A**

La zona omogenea A è la parte di territorio interessata da agglomerati urbani e rurali che rivestono carattere storico - artistico - e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, degli agglomerati stessi.

### **2. Suddivisione della zona A**

La zona A si suddivide in:

Zona **A1**, a prevalente destinazione residenziale di interesse tipologico, storico, artistico e ambientale;

Zona **A2**, a prevalente destinazione residenziale di interesse agricolo ambientale;

## **Zona A1 - a prevalente destinazione residenziale di interesse tipologico, storico, artistico e ambientale**

### **1. Descrizione**

Comprende le parti del territorio urbano, caratterizzate da un tessuto esistente relativamente compatto ed integro, contraddistinto dalla presenza di un patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico ed ambientale, con soluzioni tipologiche ed architettoniche di pregio, da salvaguardare. Detta zona è altresì definita ai sensi della L. 457/78 zona di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le zone A1 sono individuate sulla tavola d'Azzonamento alla scala 1:2000 e normate nella tavola n.10a "Azzonamento nuclei storici" alla scala 1:500.

Nella cartografia alla scala 1:500 sono indicati, ai sensi dell'art. 17 della L. R. 51/75:

- gli isolati e le unità minime d'intervento;
- gli edifici e gli ambiti territoriali soggetti a vincolo;
- l'identificazione degli edifici in base alla classificazione del tipo di intervento consentito.

L'unità di minimo intervento costituisce la porzione minima necessaria per potere operare con interventi che concernano la ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso.

Qualora tra unità edilizie contigue esistano condizioni di proprietà frazionata, il perimetro dell'unità può estendersi a contenere le unità interessate, i cui proprietari dovranno congiuntamente intervenire.

Gli interventi ammessi dovranno essere oggetto di progetto globale coordinato, che potrà essere attuato in tempi diversi ed in modo indipendente per ogni singola proprietà immobiliare.

In mancanza di tale progetto non potranno essere autorizzati interventi episodici per singole parti di edificio.

### **2. Destinazioni d'uso ammesse**

- residenziale;
- uffici ed attività direzionali in genere;
- attività commerciali e ricreative;
- attività artigianali di servizio che non risultano comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri;
- ricettiva
- attività pubbliche o di pubblico interesse e/o sociali.

Le destinazioni funzionali esistenti al momento dell'adozione del Piano, non comprese nell'elencazione precedente, sono tollerate, e sugli immobili che occupano potranno essere intraprese solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

### **3. Classificazione degli interventi e modalità operative**

**3.1. Conservativi (Cn)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla consistenza dei beni storici, artistici, monumentali o d'interesse ambientale, sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

Gli edifici che ricadono in questa categoria devono assolutamente conservare la loro struttura tipologica e la partizione dei solai. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei materiali. E' vietata la chiusura di logge e porticati. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate quelle esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico/sanitario.

Gli interventi consentiti sono subordinati ad autorizzazione edilizia.

E' inoltre consentita la D.I.A.

**3.2. Adeguativi (Ad)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla permanenza di aspetti di interesse storico, artistico o ambientale, sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia senza demolizione

In base all'attuale consistenza degli organismi edilizi ed in relazione agli adeguamenti ed alle modifiche dimensionali e funzionali avvenute nel tempo, le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono in:

**(Ada)** Ristrutturazione edilizia interna comportante il mantenimento della sagoma esistente e dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Nel caso si dovesse procedere con interventi di grado a), b) c), ci si dovrà comunque preoccupare di non alterare sagoma e caratteri compositivi e tipologici dei prospetti

Non è consentita la demolizione dell'edificio per parti e la sua ricostruzione, seppur con sagoma e tipi dell'esistente.

Gli interventi consentiti sono subordinati a Concessione Edilizia e nel caso di cambio di destinazione d'uso a Piano Esecutivo.

- (Adb) Ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna. Per gli interventi di qualsiasi grado ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che risultino, nello stato di fatto, in contrasto con i tipi circostanti. In caso di ristrutturazione di fienili o di volumi accessori che presentino significativi tipologici e compositivi dei prospetti, tipici dell'architettura rurale, ci si dovrà preoccupare del loro mantenimento e della loro valorizzazione. Non è consentita la completa demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione, seppur con sagoma e tipi dell'esistente. Gli interventi consentiti sono subordinati a Concessione Edilizia e nel caso di cambio di destinazione d'uso a Piano Esecutivo.

#### **4. Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali generali**

Per tutti gli interventi vengono individuate le seguenti prescrizioni.

*L'altezza massima del fabbricato è pari al n° dei piani esistenti.*

Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere caratteristiche di coerenza ambientale e di omogeneità. Dovranno essere a falda inclinata con coppi/marsigliesi in cotto o pietra.

Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite opere di arredo che non costituiscono nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.

Gli edifici accessori esistenti devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistente; in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero della volumetria in altra localizzazione. Sono da considerarsi al servizio del fabbricato principale e non è quindi ammissibile un cambio di destinazione d'uso. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persona.

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni esistenti in pietra di pregio si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità di sostituzione. Quando non è riconoscibile il materiale originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale.

Dovranno essere valorizzati e conservati gli elementi decorativi, gli arredi esterni (panche, fontane ...) i cancelli carrai e pedonali, i muri di recinzione.

Quest'ultimi se manufatti con tipologie tradizionali storiche sono da sottoporre a salvaguardia e mantenimento con l'obbligo di ripristino in caso di crollo o cattive condizioni statiche.

E' ammessa, se giustificata, l'apertura di passi pedonali e carrai adottando provvedimenti (pilastri in pietra locale e cancelli in ferro battuto) idonei a non alterare le caratteristiche ambientali del manufatto.

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

Nel caso di spazi a parco e giardino storico occorre garantire la massima tutela e

riqualificazione, dato il loro significato storico, architettonico ed ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate ed ogni intervento previsto deve tendere all'incremento della dotazione arborea.

Nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterato in superficie e in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

L'inserimento di nuove tecnologie (ascensori, montacarichi, antenne, ...) è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Nei collegamenti tra i corpi di fabbrica e quando è necessario sostituire parti di recente edificazione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenze per strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o realizzazione di scale e soppalchi. Per le finiture esterne è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato, della plastica e del PVC. Si ribadisce che in tutte le modalità d'intervento dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie ed ambientali del tessuto storico utilizzando preferibilmente i materiali locali e le tecniche indicate ai commi precedenti.

## **Zona A2 - a prevalente destinazione residenziale di interesse agricolo ambientale**

### **1. Descrizione**

Comprende le parti del territorio urbano, caratterizzate da aggregati edilizi di modesta consistenza, originariamente destinati all'esercizio dell'attività agricola ed attualmente in parte restaurati ed ammodernati.

### **2. Destinazioni d'uso ammesse**

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- ricreativa e di ristoro.

### **3. Classificazione degli interventi e modalità operative**

La classificazione degli interventi e le modalità operative sono quelle di seguito indicate:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia senza demolizione

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in adeguamento alle destinazioni di zona.

### **4. Modalità d'intervento**

Non è ammesso alcun intervento che comporti incremento volumetrico.

*L'altezza massima è pari al n° dei piani esistenti.*

Non sono ammesse recinzioni ad esclusione di quelle di tipo interamente arboreo. Dovranno essere conservate le tipologie ed i materiali esistenti.

Non sono ammesse nuove aperture o la modificazione di quelle esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico sanitario. Non sono ammessi sporti e aggetti. I materiali da utilizzarsi per il recupero dovranno essere conformi a quelli esistenti.

Gli interventi sono subordinati alla regolarizzazione degli impianti igienici con particolare riferimento agli scarichi fognari.

## **ART. 28 - ZONA OMOGENEA B**

### **1. Definizione della zona B**

La zona omogenea B è la parte di territorio comunale totalmente o parzialmente edificata, diversa dalla zona omogenea A.

### **2. Suddivisione della zona B**

La zona B si suddivide in:

Zona **B1**, a prevalente destinazione residenziale intensiva;

Zona **B2**, a prevalente destinazione residenziale a verde privato;

## **Zona B1 - a prevalente destinazione residenziale intensiva**

### **1. Descrizione**

Il P.R.G. identifica questa zona come le parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da un'edificazione di media densità con tipologie isolate o a schiera prevalentemente uni-bifamiliari disposte in modo indifferente rispetto alla maglia viaria.

### **2. Destinazioni d'uso ammesse**

- residenziale;
- amministrativa;
- direzionale;
- commerciale, con esclusione della grande e media distribuzione;
- artigianale di servizio;
- culturale;
- ricreativa e di ristoro;
- ricettiva.

### **3. Indici urbanistici**

- If (indice di edificabilità fondiaria) = 1.00 mc./mq.
- H (altezza massima) = 7.00 mt.
- numero massimo di piani fuori terra = 2
- Rc (rapporto di copertura) = 40%

### **4. Modalità d'intervento**

E' vietata la costruzione di fabbricati accessori disgiunti dai corpi di fabbrica principali.

Devono essere previste aree per parcheggi privati nella misura stabilita dall'art. 22 delle presenti norme.

## **Zona B2 - a prevalente destinazione residenziale a verde privato**

### **1. Descrizione**

Il P.R.G. identifica questa zona come le parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale con significativa presenza di aree sistemate a verde ed a coltivo (giardino ed orti) che rivestono particolare valenza ecologica ed ambientale nell'equilibrio dell'ambiente urbano.

### **2. Destinazioni d'uso ammesse**

- residenziale;
- artigianale di servizio;
- culturale;
- turistica, ricettiva;
- professionale, terziaria.

### **3. Indici urbanistici**

- If (indice di edificabilità fondiaria) = 0.50 mc./mq.
- H (altezza massima) = esistente, per ampliamenti, nuove edificazioni = 6.50 mt.
- Numero massimo di piani fuori terra = esistenti, per ampliamenti, nuove edificazioni = 2
- Rc (rapporto di copertura) = esistente, per ampliamenti, nuove edificazioni = 30%

### **4. Modalità d'intervento**

Per gli edifici esistenti, con volumetria satura, privi, alla data di adozione del P.R.G. di autorimessa è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. 122/89, a condizione che le altezze interne, non superino mt. 2.20. E che il nuovo volume sia posizionato nel lotto di pertinenza in maniera ambientalmente compatibile. Sono ammesse modificazioni dell'organizzazione distributiva e dell'arredo a verde del giardino con il mantenimento della superficie prativa e delle essenze arboree di pregio ambientale.

## **ART. 29 - ZONA OMOGENEA C**

### **1. Definizione della zona C**

La zona omogenea C è la parte di territorio comunale inedificato o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12.50% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1.50 mc./mq.

### **2. Suddivisione della zona C**

La zona C si suddivide in:

Zona C1 - a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto

Zona C2 - a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a bassa densità

## **Zona C1 - a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto**

### **1. Descrizione**

Comprende le aree inedificate esterne al territorio urbanizzato.

### **2. Destinazioni d'uso ammesse**

- residenziale;
- culturale;
- turistica;
- ricettiva;
- ricreativa;
- direzionale;
- ristoro;
- commerciale, con esclusione della grande e media distribuzione;
- artigianale di servizio.

### **3. Indici urbanistici**

- If (indice di edificabilità fondiaria) = 1 mc./mq.
- H (altezza massima) = 7.00 mt
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- Numero dei piani fuori terra = 2

### **3. Modalità d'intervento**

La Concessione Edilizia è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi.

E' vietata la costruzione di fabbricati accessori, le autorimesse debbono essere incorporate nell'edificio.

Nell'eventualità di richiesta di edilizia convenzionata di cui alla normativa vigente l'Indice di edificabilità territoriale può essere elevato fino a 1.20 mc./mq. subordinando l'intervento alla redazione di Piano Attuativo con l'obbligo di reperire la maggiore dotazione di aree a standard all'interno del lotto.

## **Zona C2 - a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a volumetria predefinita**

### **1. Destinazioni d'uso ammesse**

- residenziale;
- culturale;
- turistica;
- ricettiva;
- ricreativa;
- direzionale;
- ristoro;

### **2. Indici urbanistici**

- It (indice di edificabilità territoriale) = P.L.1 = 800 mc.
- It (indice di edificabilità territoriale) = P.L.2 = 1200 mc.
- It (indice di edificabilità territoriale) = P.L.3 = 1000 mc.
- H (altezza massima) = 7.00 mt.
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- Numero dei piani fuori terra = 2

### **3. Modalità d'intervento**

La Concessione Edilizia è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi.

E' vietata la costruzione di fabbricati accessori, le autorimesse debbono essere incorporate nell'edificio.

E' fatto obbligo per il P.L.1 della cessione di aree a standard nella misura di mq. 280 e per il P.L.2 di mq. 420, così come indicato nella tavola di Azzonamento.

Per il P.L.3 è fatto obbligo della cessione di aree a standard, nella misura di mq. 450, per la realizzazione di un parcheggio pubblico da collocarsi su due piani che intercorrono tra la quota attuale della S.S. Regina ed il piano di campagna dell'insediamento ammesso.

### **4. Prescrizioni tipo-morfologiche**

P.L.1 - P.L.2 - P.L.3 - La tipologia ammessa è quella uni-bifamiliare; è vietata la tipologia a schiera o in linea. Le coperture dei fabbricati dovranno avere caratteristiche di coerenza ambientale e di omogeneità. I serramenti e le porte d'ingresso, dovranno essere in legno a disegno semplice. I parapetti, le inferriate, le ringhiere dovranno essere in ferro a disegno semplice e a elementi modulari.

I muri di sostegno dovranno essere rivestiti in pietra.

## **ART. 30 - ZONA OMOGENEA E**

### **1. Definizione della zona E**

La zona omogenea E è la parte di territorio comunale esterna al contesto urbanizzato del settore agricolo: prativa, incolta, boscata, identificabile non soltanto con la funzione produttiva, ma anche con la funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale.

### **2. Suddivisione della zona E**

La zona E si suddivide in:

Zona **E1** - Zona extraurbana prativa

Zona **E2** - Zona extraurbana con estesa copertura boschiva

**E3** - Edifici esistenti in zona extraurbana non adibiti ad uso agricolo

Qualsiasi intervento sull'edificio rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio - architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico - cromatico tipico dell'architettura agricola locale.

Non è ammessa l'esecuzione di opere a carattere precario (tettoie ecc...)

Non sono ammesse coperture piane o i cui materiali non siano quelli tradizionalmente in uso quali coppi, lastre in pietra e simili.

Gli intonaci dovranno avere colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente circostante. E' vietato l'uso di intonaci plastici.

Dovranno essere conservate le tipologie ed i materiali esistenti.

L'oscuramento dei serramenti dovrà essere assicurato da elementi con caratteristiche tradizionali, escludendo avvolgibili e simili.

Non sono ammessi sporti e aggetti.

Non potranno essere realizzate recinzioni di tipo permanente, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quella di tipo stagionale, ove le recinzioni fossero indispensabili per la presenza di animali, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di mt. 1.20.

Non è consentita la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attuazione di discariche, l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere.

## **Zona E1 - extraurbana prativa**

### **1. Definizione delle zone E1**

La zona extraurbana prativa è destinata al mantenimento e/o sviluppo dei caratteri e delle funzioni agricole, al recupero di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario particolarmente accentuato sulle costruzioni rurali esistenti, alla tutela dei corsi d'acqua minori nei loro caratteri morfologici - idrologici e delle acque superficiali e sotterranee.

### **2. Destinazioni d'uso ammesse**

- abitazioni per diretti coltivatori della terra;
- impianti produttivi per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- serbatoi idrici;
- depositi per il prodotto del suolo;
- depositi per macchine agricole;
- impianti tecnici e tecnologici a servizio delle aziende agricole.
- serre.

### **3. Modalità d'intervento**

La Concessione Edilizia in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 13/04/1974 n. 18, per tutti gli interventi ammessi, a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 9, lettera a) L. 28/01/1977 n. 10;
- b) al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salari agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;

La Concessione è tuttavia subordinata:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del Concessionario sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel provvedimento di concessione deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Contestualmente all'atto di concessione, il Sindaco rilascia un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" sopra specificato.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7/06/1980 n. 93.

#### **4. Indici urbanistici per destinazione residenziale**

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.03 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda

- H (altezza massima) = 6.00 mt. con n. 2 max piani fuori terra

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì a rapporti di copertura.

#### **5. Rapporto di copertura per attrezzature produttive**

- Rc (rapporto di copertura) = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

- Rc (rapporto di copertura) = 10% per altri casi ammessi

- H max = 6.00 mt., solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi, ecc... con altezza superiore.

Al fine del computo di tali indici (Uf – Rc) è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non è subordinata a concessione né ad autorizzazione.

Le distanze delle stalle ed allevamenti animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi, produttive) previste dall'Azzonamento del P.R.G. devono essere superiori a 200 ml.

## **Zona E2 - extraurbana con estesa copertura boschiva**

### **1. Definizione delle zone E2**

Le zone extraurbane con estesa copertura boschiva individua le aree caratterizzate da aspetti diversi di vegetazione legnata, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In queste zone, destinate a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da evitare insediamenti permanenti e attività fisse.

### **2. Modalità d'intervento**

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione d'uso del suolo in assenza del Piano Agricolo (art. 2, 11, 19, della L. R. del 1976, n. 8; art. 17 della L. 25 luglio 1952, n. 991; art. 2, 7, della L. R. 27 gennaio 1977, n. 8).

L'eventuale volume edificabile e la superficie coperta computati sulla base delle disposizioni e prescrizioni, funzionali e volumetriche della L.R. n. 93/80, devono essere trasposti sulla zona agricola produttiva E1.

## **E3 - edifici esistenti in zona extraurbana non adibiti ad uso agricolo**

### **1. Definizione**

In base ai disposti del comma c), dell'art. 1 della L. R. 7 giugno 1980, n. 93, vengono individuati gli edifici e le aree di pertinenza ubicati in zona extraurbana prativa non adibiti ad uso agricolo che si intendono mantenere nello stato di fatto.

### **2. Modalità d'intervento**

Per gli edifici a destinazione residenziale (contraddistinti con il simbolo \* ) sono consentite le attività di cui alle lettere a), b), c), d), della L. 457/78 e, nel caso di adeguamenti igienici e tecnologici, un incremento volumetrico del 10% fino ad un massimo di 90 mc. nel rispetto dell'altezza esistente.

## **ART. 31 – ZONA OMOGENEA F**

### **1. Definizione della zona F**

Comprende l'area interessata o prevista per attrezzature/impianti e per servizi privati di interesse generale

### **Zona F1 – per attrezzature ed impianti di interesse generale**

#### **1. Definizione**

Comprende le aree interessate o previste per le strutture tecnologiche di carattere comprensoriale quali il servizio di distribuzione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, della rete telefonica e l'area interessata dal cimitero e della “Casa di Riposo per Anziani Villa Stefania”.

#### **2. Modalità d'intervento**

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli Organi Comunali ed effettuati dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia. Per la casa di riposo sopra citata sono ammessi incrementi volumetrici nella misura max. del 25% per meglio adeguare la struttura esistente ai requisiti di legge in materia socio-assistenziale e sanitaria.

## **ART. 32 - ZONA A STANDARD COMUNALI**

Le aree per attrezzature di pubblico interesse di cui all'art. 22 della L. R. n. 51 sono di massima utilizzabili per iniziativa pubblica ed in particolari casi convenzionabili da parte dei privati con la Pubblica Amministrazione.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature esistenti sull'area al momento di adozione del P.R.U.G. in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

L'interscambio fra le aree per attrezzature ed impianti di pubblico interesse è possibile sulla base di uno specifico programma approvato dal Consiglio Comunale e purché non vengano modificati i rapporti tra le specifiche dotazioni di piano.

Le destinazioni specifiche delle aree ad uso pubblico in sede di attuazione, potranno essere diversamente ubicate all'interno degli ambiti destinati ad uso pubblico.

### **Zone per attrezzature ed impianti pubblici e di quartiere (art. 22/1 L.R. 51/75).**

Tali zone sono così suddivise ed individuate con la riportata lettera sulla tavola di Azzonamento:

#### **I - Aree per attrezzature scolastiche a livello comunale (art. 22/a L.R. n. 51/75):**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione scolastica vigente.

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia.

#### **AC - Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive (art. 22/b L.R. n. 51/75):**

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia.

In queste zone sono comprese anche le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

**V - Zone di verde pubblico e sportivo  
(art. 22/c L.R. n. 51/75)**

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo di cui all'art. 22/c della Legge Regionale n. 51/75 sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con le previsioni planivolumetriche e la Convenzione riguardante la durata della Concessione e le modalità di gestione.

**P - Aree per parcheggio ad uso pubblico a livello comunale  
(art. 22/d L.R. n. 51/75):**

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico, possono impegnarsi a realizzare, in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla L. n. 122/89.

Su tutte le aree destinate a standard per parcheggio potranno essere realizzati parcheggi in superficie e fuori terra o a livelli interrati mediante atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici stesse, ai sensi dell'art. 22 L.R. n. 51/75 e successive modifiche ed integrazioni. Una quota dei posti auto realizzati potrà essere utilizzata, nel rispetto delle previsioni dei piani di settore interessanti la mobilità ed i parcheggi, ad uso privato, purché asservita con atto debitamente trascritto prima della richiesta di licenza d'uso, ai sensi della L. n. 122/1989.

I parcheggi potranno essere realizzati anche in aree destinate a standard per verde, per il gioco e per lo sport, o ad attrezzature di interesse comune. In tal caso i parcheggi dovranno essere interrati anche in più livelli, e per quelli al di sotto delle zone a verde, dovranno essere attuate soluzioni strutturali e distributive tali da consentire, con adeguato strato di coltura, la realizzazione e la manutenzione a verde attrezzato con piantumazioni anche medio-alte.

La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze esistenti comprese, ai sensi della L. n. 122/1989; la destinazione di tali parcheggi è pubblica o oggetto di convenzione con il Comune.

### **ART. 33 - ZONA DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinati alla circolazione e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, compresi i percorsi pedonali e ciclabili.

L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade ciclabili e pedonali e dei nodi di confluenza, rappresentata sulla tavola di Azzonamento, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.

Si richiamano inoltre le disposizioni della L.n. 208 del 28.06.91 relativa all'individuazione degli itinerari ciclo-pedonali nonché le disposizioni del regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada e successive modifiche ed integrazioni.

Le strade di progetto, di ampliamento e di riqualificazione vengono di seguito classificate in categorie, per ognuna delle quali sono indicate le caratteristiche. Per ogni categoria viene, inoltre, individuata la corrispondenza con la classificazione funzionale di cui all'art. 2 della L.n. 285/92 "Nuovo Codice della strada".

- viabilità urbana di distribuzione: corrisponde alla strada urbana di quartiere ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo Codice della strada";
- viabilità urbana locale: corrisponde alla strada locale (urbana) ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo Codice della strada"

## **ART. 34 - ZONA DI RISPETTO**

### **1. Definizione**

Sono riservate alla protezione delle infrastrutture primarie, degli elettrodotti, dei cimiteri, delle risorse idriche e doganali.

### **2. Suddivisione delle aree**

Le aree sono così suddivise:

- di rispetto stradale, ai termini del D.M. 1 Aprile 1968 e successive modifiche e integrazioni;
- di rispetto degli elettrodotti, ai termini delle L. 28 Giugno 1968 n. 339;
- di rispetto cimiteriale, ai termini del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, e dell'art. 57 del D.P.R. 10 Settembre 1990 n. 285;
- di rispetto dei corsi d'acqua pubblici
- di rispetto e salvaguardia delle risorse idriche ai termini del D.P.R. n. 236, 1988

### **Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture di viabilità**

Le distanze di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 495 del 1991, aggiornato con D.P.R. 147 del 1993, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme in materia stabilite dall'art. 2 del "Nuovo Codice della Strada" (D.L. 30.04.1992, n. 285).

All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il P.R.G. prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto pari a:

- 40 mt. per strade di tipo B (extraurbane principali - strade statali);
- 20 mt. per strade di tipo F (extraurbane locali)

All'interno delle fasce di rispetto sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi). Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste l'uso agricolo culturale. Le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore.

Qualora la linea di arretramento interessi una zona edificabile di P.R.G. è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento

Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) sono ammessi per gli edifici esistenti interventi fino al risanamento conservativo. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi e impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.

### **Rispetto cimiteriale**

Nell'area di rispetto cimiteriale individuata con apposita simbologia in riferimento alla D.C.C. n. 24 del 21.02.82 e con seguente autorizzazione A.S.L., è vietata l'edificazione con esclusione di :

- parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
- attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
- chioschi di servizio cimiteriale;
- strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.

### **Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, per le quali l'ente erogatore abbia attestato la pubblica utilità come opere di urbanizzazione primaria, viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite in deroga alle distanze minime previste dalle N.T.A. anche dal ciglio stradale; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare mt. 2.50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - alla approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle N.T.A.

### **Elettrodotti ad alta tensione**

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Concessione Edilizia di cui

alla L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992 fissa la seguente distanza di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- linea 132 KV => 10 mt. da qualunque conduttore della linea.

### **Rispetto dei corsi d'acqua pubblici**

“Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di mt. 10.00 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;
  - gli scavi;
- entro la fascia di mt. 4.00 dai limiti come sopra definiti:
  - le piantagioni;
  - lo smovimento di terreno;

Sono ammesse, a distanza di mt. 4.00 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n.523/1904.

### **Rispetto e salvaguardia della risorse idriche**

In queste aree, ai termini dell'art. 5 del D.P.R. 236/88, le zone di tutela assoluta debbono avere estensione di raggio non inferiore a mt. 10.00.

Le zone di rispetto del punto di captazione di cui all'art. 6 sono evidenziate sulla tavola di Azzonamento.

## **TITOLO IV - NORME TRANSITORIE FINALI**

### **ART. 35 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI O D.I.A. PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**1.** Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate, o le D.I.A. presentate, in data antecedente l'adozione del P.R.G. e per le quali sia avvenuta l'effettiva emanazione, sono valide fino alla scadenza prevista nell'atto abitativo e comunque non oltre quella prevista dalla legislazione urbanistica vigente.

**2.** Nei termini di validità di cui sopra, qualora le concessioni, le autorizzazioni o le D.I.A. risultino in contrasto con il P.R.G. adottato, possono essere richiesti o denunciati solo interventi assimilabili a varianti in corso d'opera o che non comportino incremento o rafforzamento degli elementi urbanistico-edilizi in contrasto con il P.R.G.

**3.** Qualora nei termini di validità delle concessioni, autorizzazioni o D.I.A., che risultino in contrasto con il P.R.G., non vengano ultimati i lavori, il Sindaco, effettuati gli opportuni accertamenti, potrà adottare gli adempimenti di cui alla L. 47/1985.

**4.** Sarà comunque permessa l'ultimazione delle opere per le quali si sia consolidato il volume, mediante realizzazione della struttura dell'edificio, del tetto o copertura e dei tamponamenti perimetrali.

### **ART.36 - OPERE AMMESSE IN EDIFICI PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**1.** Negli edifici preesistenti alla adozione del piano regolatore generale e che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 31 della L. n. 457/1978, salvo norme più restrittive previste dalle presenti norme per singole zone, aree o immobili.

**2.** Per gli immobili in ordine ai quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, si applica il disposto dell'art. 14 della L. n. 179/1992.

## ART. 37 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI O ADOTTATI

1. Sono fatti salvi i contenuti e le prescrizioni dei piani attuativi vigenti o adottati riconfermati nelle tavole di Azzonamento con apposita simbologia grafica:

MODALITA' D'INTERVENTO	AMBITO	APPROVAZIONE	AZZONAMENTO FUTURO
P.L.	Loc. GENZANA	D.C.C. nr. 27 20.10.00	B1
P.L.	via Antica Regina p.ta Moiana	D.C.C. nr. 28 20.10.00	B2
P.L.	v.le Ulivi -p.ta Rexroth	D.C.C. nr. 27.10.00	B2

2. Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata che abbiano iniziato l'iter di approvazione, ottenendo già la prima deliberazione di adozione, si procederà all'assunzione dei successivi provvedimenti di competenza comunale, secondo le procedure della L.R. n. 23/97, ed i successivi conseguenti provvedimenti comunali saranno assunti con riferimento alla precedente disciplina urbanistica vigente al momento dell'inizio della procedura stessa.

3. I Piani Attuativi, alla scadenza dei termini di validità, se completamente attuati, sono inclusi nella zona omogenea, per destinazione funzionale ed indice di edificabilità fondiaria, più simile, tra quelle previste dal P.R.G. o quanto realizzato, indicata nell'elencazione di cui al punto 1.; sono fatte salve le servitù ad uso pubblico e le specifiche destinazioni funzionali di interesse pubblico o collettivo previste nel P.A.

Le servitù e le destinazioni funzionali di cui al punto 3. possono essere modificate come: tipo, quantità e localizzazione, anche dopo la scadenza dei termini di validità del P.A., solo con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Qualora alla scadenza dei termini di validità di un piano attuativo le previsioni del medesimo abbiano avuto completa attuazione per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione di aree a standard, l'assolvimento di tutti gli impegni economici e di convenzione (compresi quelli relativi alle destinazioni funzionali di interesse pubblico), ma non siano stati attuati o completati gli interventi edilizi su singoli lotti o immobili, il piano potrà essere completato anche dopo la sua scadenza con il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie conformi alle previsioni del P.A.

### **ART. 38 - IMMOBILI CONDONATI**

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata Concessione o Autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

### **ART. 39 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 60/77 integrata dalla L.R. 31/86 (art. 3) spetta al Comune la valutazione circa l'opportunità dell'acquisizione delle aree a standard o per l'urbanizzazione primaria, o in alternativa della loro monetizzazione così come per la realizzazione secondaria al Comune spetta la possibilità di richiedere la monetizzazione in alternativa alla realizzazione diretta da parte dei lottizzanti.

2. L'Amministrazione Comunale potrà definire criteri per rendere omogenee e confrontabili le valutazioni di cui sopra.

### **ART. 40 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

1. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del P.R.G. e le disposizioni delle presenti norme urbanistico-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

2. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del P.R.G. e quelle dello stato di fatto reale verificato con perizia asseverata rispetto al catastale, hanno prevalenza queste ultime.

3. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio ove in contrasto.

### **ART. 41 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

1. Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

2. Si richiamano in particolare la L. urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni nonché la L.R. 15 aprile 1975, n. 51, e successive modifiche.

**ART. 42 – COMPONENTE GEOLOGICA DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE**

**1.** Il Piano Regolatore Generale è corredato da uno studio geologico esteso a tutto il territorio comunale.

**2.** Il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni Edilizie è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nello studio geologico, che costituisce parte integrante del presente P.R.G.

# **DOCUMENTAZIONE      TECNICA      DI      PIANO REGOLATORE**

Sono elementi costitutivi del P.R.G. i seguenti elaborati:

## **Relazione illustrativa**

### **Tavole allegate alla relazione illustrativa**

TAV. 1	Inquadramento territoriale	scala
1:10.000	Pianificazione al contorno	
TAV. 2	Evoluzione storica degli insediamenti	scala 1:2.000
TAV. 3	Vincoli urbanistici ed ambientali	scala 1:5.000
TAV. 4	Uso del territorio urbanizzato	scala 1:2.000
TAV. 4a	Uso del territorio urbanizzato (centro storico)	scala 1:500
TAV. 5	Tipo-morfologia edificato e qualità degli spazi aperti	scala 1:2.000
TAV. 5a	Tipo-morfologia edificato e qualità degli spazi aperti (centro storico)	scala 1:500
TAV. 6	Aree a standard urbanistico e servizi di interesse generale	scala 1:2.000
TAV. 7	Densità edilizie residenziali	scala 1:2.000
TAV. 8	Infrastrutture tecnologiche:	scala 1:5.000

