



CITTÀ DI FARA IN SABINA

PROVINCIA DI RIETI

SETTORE PIANIFICAZIONE ED ASSETTO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA



PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948
(B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)

Elab. D:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - VARIANTE - PRESA D'ATTO

approvato con D.G.R. 4 agosto 2016, n. 482
(B.U.R.L. n. 66 del 18 agosto 2016)

Sindaco Davide Basilicata	Ass.re Urbanistica Dott. Mauro Pinzari	Progettista Arch. Gianni Penta
Adottato con Deliberazione di C.C. n. 21 del 16.07.2013	Controdedotto con Deliberazione di C.C. n. 9 del 19.04.2016	Adottato con Deliberazione di G.R. n. 482 del 04.08.2016

P.R.G. - Variante N.T.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948

(B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)

Elab. D:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

testo vigente

si precisa che, in ogni caso, gli atti aventi validità ufficiale sono i rispettivi provvedimenti di approvazione che restano sovraordinati al presente elaborato

TITOLO I	2
Capo I - GENERALITA'	2
Art. 1 - ELABORATI DEL P.R.G.	2
Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.	2
Art. 3 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	3
Capo II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	3
Art. 4 - INDICI URBANISTICI	3
Art. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	4
Art. 6 - STANDARDS URBANISTICI	4
Art. 7 - INDICI EDILIZI	5
Art. 8 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED URBANISTICO	8
Art. 8 bis - SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE SUPERFICI ESISTENTI	12
TITOLO II	12
Capo I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	12
Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	12
Art. 10 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE URBANISTICA	13
Art. 11 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	13
Art. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	13
Art. 13 - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE	14
Art. 14 - PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVI	14
Art. 15 - PIANI DI ATTUAZIONE CONVENZIONATA	14
Art. 15 bis - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	15
Art. 16 - COMPENSORI DI ATTUAZIONE	15
Art. 17 - CONVENZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE E DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI	15
Art. 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	16
Art. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO ..	17
Art. 20 - TRASCRIZIONE IN MAPPA	17
Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO	18
TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.	19
Capo I - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	19
Art. 22 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	19
Art. 23 - ZONA A: CENTRO STORICO	19
Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO	20
Art. 25 - ZONA C: ESPANSIONE	23
Art. 26 - ZONA D: ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA	23
Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA	25
Art. 28 - ZONA F1: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	29
Art. 29 - ZONA F2: VERDE PUBBLICO	29
Art. 30 - ZONA F3: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI	29
Art. 31 - ZONA F4: VERDE PRIVATO	30
Art. 32 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	30
Art. 33 - ZONE VINCOLATE	32
Art. 33 bis - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI	32
TITOLO IV - NORME FINALI	33
Art. 34 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	33
Art. 35 - ASSERVIMENTI	33
Art. 36 - DEROGA PER IMPIANTI PUBBLICI	33

TITOLO I

Capo I - GENERALITA'

Art. 1 - ELABORATI DEL P.R.G.

Il presente P.R.G. si compone dei seguenti elaborati, i quali sono parte integrante di esso:

- a) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;
- b) TAVOLE DI INDAGINE E DI ANALISI:
 - b1) Inquadramento territoriale (1:200.000)
 - b2) Carta geologica-tecnica (1:10.000)
 - b3) Zonizzazione in prospettiva sismica (1:10.000)
 - b4) Reticolo idrografico (1:10.000)
 - b5) Caratteri idrogeologici, ambientali, paesistici, storico-artistici, archeologici (1:10.000)
 - b6) Carta pedologica (1:10.000)
 - b7) Carta dell'utilizzazione attuale del suolo (1:10.000)
 - b8) Carta agropedologica (1:10.000)
 - b9) Carta dei vincoli e delle priorità di uso agricolo (1:10.000)
 - b10) Carta della struttura fondiaria (1:10.000)
 - b11) Reti viarie e infrastrutturali attuali e P.d.F. del 1960 (1:10.000)
 - b12) Analisi dei centri abitati di Fara Sabina, Farfa, Pomonte e Prime Case
 - b13) Analisi dei centri abitati di Coltodino e Montegrottone
 - b14) Analisi del centro abitato di Passo Corese
 - b15) Analisi dei centri abitati di Talocci e Canneto
 - b16) Analisi dei centri abitati di Corese Terra e Borgo Quinzio
 - b17) Quadro d'unione dei centri abitati e perimetrazione dei nuclei abusivi esterni (1:10.000)
- c) TAVOLE DI PROGETTO:
 - c1) Zonizzazione del territorio comunale e quadro d'unione dei centri e nuclei abitati (1:10.000)
 - c2) Zonizzazione di Fara Sabina (capoluogo) e dei nuclei Farfa, Pomonte, Prime Case, Coltodino e Montegrottone (1:5.000)
 - c3) Zonizzazione di Passo Corese (1:5.000)
 - c4) Zonizzazione dei nuclei di Talocci e di Canneto (1:5.000)
 - c5) Zonizzazione dei nuclei di Corese Terra e Borgo Quinzio (1:5.000)
- d) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Nel caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati in scala maggiore (più dettagliati).

Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono questi ultimi.

Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle leggi 17 agosto 1942 n. 1150 (e successive modificazioni e integrazioni) e 28 gennaio 1977 n. 10, ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo del territorio comunale deve osservare le disposizioni contenute negli elaborati del presente P.R.G. di cui al precedente art.1.

Gli immobili che, alla data di adozione del presente P.R.G., siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni intese soltanto ad adeguarsi ad esso.

Art. 3 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, previste dal presente P.R.G. e dagli eventuali successivi strumenti di attuazione, subordinata all'acquisizione del titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e partecipa agli oneri ad essa relativi.

Capo II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - INDICI URBANISTICI

Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme considerano i seguenti indici:

1) St: superficie territoriale (mq).

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento (di cui al successivo punto 10), comprendente, oltre alla superficie fondiaria (di cui al successivo punto 2), le superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria attribuite all'intervento urbanistico.

La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici di P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale (esistente o prevista) e al lordo di quella interna.

2) Sf: superficie fondiaria (mq).

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St (di cui al precedente punto 1), utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 (di cui ai successivi punti 8 e 9).

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della minima unità di intervento Sm (di cui al successivo punto 10).

3) It: indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

4) If: indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

5) Ut: indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

6) Uf: indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

7) Dt: Densità territoriale (ab/ha).

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediata o da insediare) e la superficie territoriale St interessata dall'insediamento.

Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento stabiliti nel successivo art.5.

8) S1: superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq).

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti ;
- b) strade a spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;

- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde pubblico, attrezzato o meno.

9) S2: superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq).

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) pubblica istruzione : asilo nido, scuole materne, scuole dell'obbligo(elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature pubbliche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- c) attrezzature religiose;
- d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

10) Sm: superficie minima d'intervento (mq).

Area minima eventualmente richiesta dalle norme delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminata sugli elaborati grafici del P.R.G. per la formazione degli strumenti attuativi.

Art. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) ed, eventualmente, la densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo ai sensi degli artt. 25, 26, e 30 delle presenti norme.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto.

In sede di strumenti urbanistici attuativi, gli indici di fabbricabilità fondiaria indicati per ogni area fondiaria edificabile dovranno essere tali che la cubatura totale risultante non sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale It alla superficie totale St comprendente le superfici totali Sf interessate e, ovviamente, con la precisazione che l'If sia ripartito equamente in ragione di ogni singola superficie fondiaria.

Qualora tra i vari indici di cui al 1. capoverso o fra quelli di cui al 2. capoverso vi fossero difformità, si applica il valore più restrittivo.

La corrispondenza fra densità territoriale Dt e gli indici di fabbricazione e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo a ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc. di costruzione (vuoto per pieno) ed uno di 25 mq. di superficie lorda abitabile, con altezza interpiano pari a 3,20 ml da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori il suddetto valore di 80 mc. si riduce proporzionalmente.

Art. 6 - STANDARDS URBANISTICI

Il presente P.R.G. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standards pari o maggiori rispetto ai valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5 e 6 del D.I. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee.

In particolare, per quanto riguarda le zone A e B (qualora vengano redatti) e C (in ogni caso) gli strumenti urbanistici attuativi dovranno verificare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, delle aree pubbliche necessarie e, ove occorra, provvedere alla loro integrazione e migliore distribuzione.

Per le destinazioni non residenziali delle zone A, B e C e per le zone F3, ancora in sede di strumenti attuativi, dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mq. per mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,6 mq. per parcheggi.

Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Gli spazi per parcheggi relativi ai tre commi precedenti (2,5 mq. per abitante per le destinazioni residenziali e almeno 0,6 mq. per mq. di pavimento per le altre destinazioni) dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto attraverso concessione edilizia per nuove costruzioni o per cambi di destinazioni d'uso esistenti.

In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, aree private per il parcheggio delle autovetture nella misura stabilita dalla vigente legislazione in materia.

Art. 7 - INDICI EDILIZI

1) Sul: superficie utile lorda (mq)

La somma delle superfici utili di tutti i piani, fuori ed entro terra, misurate vuoto per pieno ed al lordo delle murature esterne ed interne verticali, costituisce la superficie utile totale dell'edificio, che esprime l'utilizzazione dell'area di sedime.

Sono escluse dal conteggio della SUL:

- a) i vani scale e gli ascensori ad uso collettivo, per una superficie utile non eccedente rispettivamente i mq. 20,00 e 5,00, misurata al netto delle murature, per ogni piano (l'eccedenza dovrà essere computata ai fini del calcolo della volumetria);
- b) i locali o volumi tecnici, non utilizzabili né adattabili ad uso abitativo, strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici (termico, elettrico, idrico, televisivo, di condizionamento, di ventilazione, etc.) degli edifici;
- c) i locali completamente interrati o emergenti non oltre mt. 0,70 fuori terra, misurati all'intradosso del solaio a sistemazione avvenuta, considerando che le quote del piano di campagna non potranno essere modificate entro una fascia perimetrale di mt. 1,50 di distacco dai confini e dalle fasce di rispetto stradali; tutte le parti murarie emergenti dal terreno dovranno essere valutate ai fini dei distacchi dai confini e dalle strade. Detti locali dovranno essere destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, depositi, ecc.) pertinenziali delle unità edilizie o immobiliari;
- d) i locali da adibire ad autorimesse di pertinenza degli edifici residenziali, se realizzati nei piani interrati e/o seminterrati (con i relativi collegamenti verticali), oppure nei piani terra degli edifici purché ricadenti all'interno della superficie coperta ammissibile;
- e) gli spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi e terrazzi coperti purché di profondità non superiore a mt. 2,50;
- f) i porticati purché aperti per almeno il 50% delle superfici laterali e di superficie non superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente;
- g) i sottotetti non utilizzabili, i sottotetti non praticabili, i sottotetti anche praticabili purché l'altezza massima sia inferiore a mt. 2,20, con pendenza della falda superiore al 30%. L'aerazione e l'illuminazione di tali locali potranno essere realizzate con asole ricavate nella copertura, solo quando trattasi di locali stenditoi, e con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini di dimensioni massima pari ad 1/3 della lunghezza della falda cui appartengono misurata alla gronda, valutata come luce libera al netto delle parti strutturali. In ogni caso la linea di gronda della falda non dovrà essere interrotta dagli abbaini. È altresì consentita la realizzazione di finestre sulle pareti verticali, limitatamente alle facciate laterali a timpano ed a condizione che il rapporto aeroilluminante ottenuto sia pari o inferiore ad 1/16.

Allo scopo di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, acustico ed elettromagnetico, ai soli fini del calcolo delle superfici utili lorde degli edifici con destinazione residenziale, è stabilito convenzionalmente uno spessore delle murature perimetrali di cm 30. Pertanto, è escluso dal computo il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri.

1) Sc: superficie coperta (mq)

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra degli edifici, con esclusione dei piani interrati e/o seminterrati quando non computati come Sul e delle parti aggettanti come balconi e pensiline, logge, scale a giorno e in generale tutti gli oggetti privi di elementi verticali di appoggio a terra (a sbalzo) con profondità inferiore a mt. 1,50.

L'eccedenza rispetto a tale limite dovrà essere computata ai fini della verifica del rapporto massimo di copertura e delle distanze.

2) Q: rapporto massimo di copertura (%)

Esprime la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria ($Sc/Sf \times 100$), riferito a tutte le opere edificate.

3) H: altezza dell'edificio (m)

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché questi ultimi siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura.

Quest'ultima è definita dal coronamento del parapetto pieno di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è definita dalla linea di gronda del tetto individuata dall'intersezione della parete esterna con il piano estradosso del tetto; nei tetti con pendenza superiore al 40% la linea di copertura si colloca superiormente alla linea di gronda, ad una altezza pari a 2/3 del dislivello tra la linea di gronda e la linea di colmo.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze: la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà, però, superare del 20% né di due metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, al piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

4) V: volume dell'edificio (mc)

E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento (all'ultimo piano dal pavimento all'estradosso della copertura).

Per consentire un migliore isolamento termico, acustico, elettromagnetico, ai soli fini del calcolo del volume degli edifici con destinazione residenziale, è stabilito convenzionalmente uno spessore dei solai di cm 30. Pertanto la volumetria relativa a ciascun piano del corpo di fabbrica verrà computata con riferimento ad un'altezza virtuale di ml 3,00, anche nel caso dell'ultimo piano, quand'anche il solaio di copertura, per ragioni di isolamento termico e/o acustico, dovesse avere uno spessore maggiore di quello convenzionale di cm 30.

5) Np: Numero dei Piani (n)

E' il numero dei piani agibili, anche solo in parte e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita precedentemente.

6) DF: distanza minima tra i fabbricati (m)

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra le pareti antistanti i fabbricati, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza della superficie coperta ai sensi della punto 2) del presente articolo.

Salvo maggiori distanze stabilite nelle norme di zona del presente piano, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

In particolare, fatto salvo quanto previsto nelle norme di piani urbanistici attuativi già approvati alla data di approvazione del presente piano, nel caso di interventi di nuova costruzione e sopraelevazione (anche in caso di rifacimento di coperture esistenti con aumento altimetrico dei muri perimetrali e di timpano) è, comunque, prescritta in tutte le zone, con esclusione delle zone A, una distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti.

La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano qualora non appartenenti alla stessa unità immobiliare, nonché in presenza di porticati, logge o altane coperte eseguite con strutture a carattere permanente. È altresì prescritta nelle zone di espansione una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, nel rispetto comunque del limite dei mt 10,00.

7) DC: distanza minima dai confini (di proprietà e di zona urbanistica) (m)

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e il confine.

E' prescritta, salvo maggiori valori fissati nelle successive norme di zona, una distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica di m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche, anche intese non come rigida prefigurazione volumetrica degli edifici ma come individuazione di involucri limite, entro i quali articolare liberamente la cubatura consentita. In questi casi è ammessa la costruzione sul filo stradale, per le sole strade interne all'area d'intervento esistenti e di progetto, o un distacco minimo di m. 2,00 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e dalle aree di urbanizzazione secondaria. Resta fermo il distacco di m.5,00 dal perimetro della zona di P.R.G..

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

8) DS: distanza minima dalle strade (m):

Per distanza minima dalle strade si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato ed la sede stradale.

E' prescritta, salvo maggiori valori fissati nelle successive norme di zona, una distanza minima dalla sede stradale pari ad:

- 5,00 mt per strade di larghezza inferiore a 7,00 mt;
- 7,50 mt per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 mt;
- 10,00 mt per strade di larghezza superiore a 15,00 mt.

Ogni qualvolta il PRG preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di PRG.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono disciplinate dal Codice della Strada stesso.

9) Allineamento

Rappresenta la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione. Tale linea di edificazione è facoltativa, e rappresenta quindi il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio pubblico al quale ci si riferisce (strada, piazza, etc ..).

Quando all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili, l'applicazione della norma sulle distanze dalle strade alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche, l'ufficio tecnico comunale può consentire od imporre l'allineamento delle fronti edificate, sia per gli interventi di nuova costruzione che di demolizione e successiva ricostruzione, a condizione che:

- a) l'edificazione prevista si inserisca tra due edifici esistenti posti in allineamento;
- b) l'arretramento della nuova costruzione deve essere comunque maggiore od uguale ad 1,50 ml;
- c) la possibilità di allargamento della viabilità esistente sia già compromessa dagli edifici ubicati nel tratto di strada da prendere in considerazione come prima definito.

Tali circostanze dovranno risultare da perizia giurata redatta da tecnico progettista, adeguatamente motivata e documentata da rilievi e fotografie del sito, da sottoporre all'approvazione del competente ufficio comunale, previo parere dell'Ente proprietario della strada.

10) Altezza massima dei muri di recinzione (m)

Deve essere inferiore a mt 1,00 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a mt 2,00.

Art. 8 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO

Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché gli interventi di nuova costruzione, definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni, sono specificati come segue:

a) Manutenzione ordinaria (MO)

Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento, di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. n.380/2001, che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti:

- demolizione e ricostruzione, anche totale di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;

- la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, elettrico, idraulico, termico, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- le opere da pittore.

b) Manutenzione straordinaria (MS)

Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche, di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. n.380/2001, necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore e scale di sicurezza da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine).

Nell'ambito della definizione di cui sopra sono in particolare compresi:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori oppure la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali;
- il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalle residenze che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- recinzioni definitive.

c) Restauro e risanamento conservativo (RC)

Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi, di cui all'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. n.380/2001, rivolti a conservare 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. Tali interventi comprendono 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 dell'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono 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.

Nell'ambito della definizione di cui sopra sono in particolare compresi:

- le opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che implicino un limitato mutamento di destinazione d'uso compatibile con gli immobili e non incidano in modo sostanziale sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente;
- ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare;
- il frazionamento di unità immobiliari;
- prevedere la creazione di Sa entro sagoma o area di sedime e la trasformazione di Su in Sa con opere.
- le alterazioni dell'aspetto estetico delle facciate delle costruzioni con aperture o rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre comprese le introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc. sempre che non comportino variazioni ai volumi preesistenti.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alle eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse.

d) Ristrutturazione edilizia (RE)

Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi, di cui all'art.3 comma 1 lett. d) del D.P.R. n.380/2001, rivolti 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l' eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito della definizione di cui sopra sono in particolare compresi:

- le opere e gli interventi, tutti come sopra indicati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile;
- la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;
- il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari, nonché il numero delle stesse;
- la conversione di superficie accessoria in superficie utile ed ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi fermo restando il rispetto degli indici di zona previsti dal P.R.G.;
- demolizione e ricostruzione totale dell'edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve l'eventuale variazione di sedime nell'ambito dello stesso lotto e le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica..

e) Variazione della destinazione d'uso (CD - CD/RE)

Costituisce variazione della destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso anche parziale della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di Licenza e Concessione Edilizia, Permesso di Costruire o autorizzazione e in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

La variazione di destinazione d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia, e quindi è assoggettata a Permesso di Costruire nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

La variazione di destinazione d'uso senza opere si intende "cambio della destinazione d'uso" non accompagnata da opere o comunque da opere funzionali al cambio d'uso, e quindi assoggettata a Denuncia di Inizio Attività.

f) Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento, di cui di cui all'art. 3 comma 1 lett. f) del D.P.R. n.380/2001, volto a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

g) Nuova costruzione (NC)

Per "nuova costruzione", di cui di cui all'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. n. 380/2001, si intende qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono da comprendere nella categoria NC:

- la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

- gli interventi di urbanizzazione primaria realizzati da soggetti diversi dal Comune (definiti dall'art. 16, comma 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

h) Depositi di materiali a cielo aperto

Si definiscono “depositi di materiali a cielo aperto” gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

i) Scavi e rinterrati

Si definiscono “scavi e rinterrati” quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

l) Demolizioni e Opere di Demolizione

Si definisce “Demolizione” un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, senza la successiva ricostruzione.

m) Opere di arredo urbano

Si definiscono “Opere di Arredo Urbano”:

- espositori
- collocazione di fittoni o dissuasori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- bacheche e punti informativi
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica

- torrette telefoniche per taxi
- armadi per apparecchiature telefoniche e simili e altri manufatti per impianti tecnologici (h<1,80 ml)
- cassette poste e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e saranno oggetto di specifiche linee guide definite dalla Giunta.

Art. 8 bis - SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE SUPERFICI ESISTENTI

Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera superficie utile esistente (Sue) unicamente la Sul calcolata con le modalità di cui ai punti precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia o concessione a edificare oppure dal condono. Per gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 6 luglio 1958 (data di adozione del Programma di Fabbricazione) privi di licenza edilizia, realizzati fuori dal perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca, la Sul viene computata sulla base della documentazione catastale originaria o su altri documenti tecnici probatori che permettano di accertarne la reale consistenza planivolumetrica.

Per gli interventi di ristrutturazione è ammessa la trasformazione in superficie utile di vani chiusi fuori terra e seminterrati esistenti alla data di entrata delle presenti norme senza verifica della capacità edificatoria.

È consentita la trasformazione della superficie di autorimesse fuori terra o seminterrate in superficie utile, solamente con previsione contestuale di realizzazione di una equivalente superficie a parcheggio in altra porzione dell'edificio o del lotto, e comunque procedendo alla verifica della capacità edificatoria complessiva del lotto.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Capo I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso "Programmi di attuazione urbanistica" (di cui al successivo art.10) i quali coordineranno gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti che avverranno mediante concessione edilizia.

Gli strumenti attuativi e gli interventi diretti dovranno rispettare tutte le destinazioni e le prescrizioni di P.R.G. contenute negli elaborati grafici e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Per le zone e gli edifici compresi in zone urbanizzate in tutto o in parte o in zone di nuova urbanizzazione, nelle quali gli interventi edilizi siano subordinati o meno all'esistenza di strumenti attuativi, il Comune può in qualunque momento procedere alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendovi aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, secondo le modalità di cui alla L.R. 28 luglio 1978 n.35, artt. 21, 22 e 23.

Art. 10 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE URBANISTICA

Il programma di attuazione urbanistica del P.R.G. è lo strumento per l'attuazione del P.R.G., che definisce, promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in sintonia con la programmazione e i bilanci del Comune.

Il PAU, predisposto e approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e delle leggi regionali 28 luglio 1978, n.35 e 2 luglio 1987, n.36 (art.9), dovrà prevedere:

- a) le zone per le quali il Comune intende predisporre gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata;
- b) le zone nelle quali il Comune, anche ai sensi dell'art.10 della legge 6 agosto 1967, n.765, intende rilasciare concessioni edilizie;
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature territoriali che il Comune intende realizzare o autorizzare.

Il PAU è approvato con deliberazione consiliare e trasmesso alla Regione.

Art. 11 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto, specificano le previsioni del P.R.G. e la disciplina da osservare per l'edificazione.

Gli strumenti attuativi possono essere dei seguenti tipi:

- a) piani particolareggiati di esecuzione (PPE), di cui all'art.13 della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive integrazioni e modificazioni;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167 e successive integrazioni e modificazioni;
- c) piani delle aree destinate a insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
- d) piani di recupero (PR) di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n.457; qualora il Comune voglia avvalersi di questo istituto di legge dovrà individuare le aree soggette a PR con adozione di apposita formale variante per legge n.1150/42;
- e) piani di lottizzazione convenzionata (PLC) di cui all'art.8 della legge 6 agosto 1967, n.765.
- f) programmi integrati d'intervento (PII) ai sensi dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e della Legge Regionale del Lazio 26 giugno 1997, n. 22 e s.m.i.;

Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale indicate (con il relativo tipo di strumento) nelle successive norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici.

In tali zone il rilascio di concessioni relative a opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato all'approvazione dello strumento attuativo indicato per ciascuna di tali zone, riferito ad almeno una unità urbanistica (comprensorio) individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata dalle norme per le varie zone.

Art. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone del territorio comunale nelle quali non sia richiesto o sia approvato lo strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto (IED), che consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione.

L'intervento edilizio diretto si realizza con:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme consentite;

- b) la esecuzione di opere edilizie subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di legge.

Art. 13 - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE

I piani particolareggiati di esecuzione (PPE) devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal PPE e le relative opere;
- b) le reti stradali, veicolare e pedonale, e gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle prescrizioni del P.R.G.;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area, se previsto dal programma di attuazione;
- e) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli eventuali schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione;
- h) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal PPE;
- i) il riferimento alle previsioni del Programma di Attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate dal PPE;
- l) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- m) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal PPE, con l'individuazione delle curve di livello.

Il PPE deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione revisionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessaria all'attuazione del piano stesso.

Art. 14 - PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVI

Gli altri strumenti attuativi d'iniziativa comunale, di cui all'art.11, commi b) e c) delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il PPE al precedente art.13, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

Art. 15 - PIANI DI ATTUAZIONE CONVENZIONATA

Nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede lo strumento urbanistico attuativo e questo non sia redatto di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni del Programma di Attuazione, la proprietà può elaborare piani di lottizzazione convenzionata (PLC), per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle planimetrie o dal Programma di Attuazione, quando tale indicazione non sia contenuta nelle planimetrie stesse.

Il PLC deve indicare:

- a) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal PLC;
- b) il riferimento alle previsioni del Programma di Attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate dal PLC;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- d) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal PLC, con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;

- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art.4, numeri 8 e 9 delle norme;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di P.R.G.;
- h) il progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500;
- i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- l) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- m) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- n) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC.

Del PLC costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo art.17.

Il Comune può procedere alla formazione di comparti per la lottizzazione, secondo le modalità della L.R. 28 luglio 1978, n.35, artt.21 e 23.

Art. 15 bis - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

I Programmi Integrati di Intervento sono stati introdotti dalla Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e sono disciplinati per la loro formazione dalla Legge Regionale 26 Giugno 1997, n. 22.

Il P.I.I. è di iniziativa sia pubblica che privata ed è finalizzato alla pianificazione contestuale di parti della città esistente con funzioni urbane diverse che hanno bisogno di interventi di riqualificazione.

La L.R. n. 22/97 indica la procedura di approvazione anche per i P.I.I. in variante al PRG vigente

Art. 16 - COMPRESORI DI ATTUAZIONE

L'attuazione di alcune zone di P.R.G. (C, D2, F3) è subordinata a strumenti urbanistici attuativi che devono essere estesi a interi comprensori unitari indicati nelle tavole di P.R.G.

I piani urbanistici di tali comprensori devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal P.R.G., con l'intesa che, all'interno delle zone C, D2 ed F3, oltre alle aree fondiarie destinate ai rispettivi insediamenti di residenze, industrie o attività terziarie previste per tali zone, dovranno essere previsti anche la viabilità locale pubblica e quella privata, i parcheggi e le integrazioni di servizi e di verde necessari per il rispetto degli standards urbanistici di cui all'art.6, secondo quanto indicato dalle norme di zona di cui agli artt. 25, 26 e 30.

Le convenzioni relative all'attuazione di tali piani, di cui al successivo art.17, devono prevedere, fra l'altro, la cessione al Comune di tutte le aree interne al comprensorio con destinazioni pubbliche da parte del proprietario o dei proprietari e di tutte le aree del comprensorio riuniti in consorzio.

L'edificabilità totale prevista dal P.R.G. per ciascun comprensorio deve ritenersi attribuita all'intera superficie interna ad esso, a prescindere dalla destinazione di P.R.G., secondo l'indice risultante dal rapporto fra la superficie totale del comprensorio e l'edificabilità totale.

Per la realizzazione dei comprensori sono applicabili, in particolare, gli artt.21, 22 e 23 della L.R. 28 luglio 1978 n.35.

Art. 17 - CONVENZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE E DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI

Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione (obbligatorie) e dei piani particolareggiati devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria situate internamente al PLC e PPE nonché la cessione gratuita delle aree necessarie; per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti indicati al successivo punto b) e la cessione delle ulteriori aree con destinazione pubblica previste dal P.R.G. nel comprensorio di attuazione in sede di convenzione anche con lo scomputo degli oneri dovuti;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario o del consorzio di proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- c) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- d) l'impegno da parte della proprietà di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- e) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- f) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- g) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma, comunque, entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- h) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova concessione comunale;
- l) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art.7, comma 1 e 4, della legge 28 gennaio 1977, n.10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Art. 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi dell'art.4 della legge 29 settembre 1964, n.847, modificata dall'art.44 della legge 22 ottobre 1971, n.865, sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;

- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- le reti di distribuzione dell'energia elettrica del gas e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- gli uffici comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

Art. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità (It e If) e di utilizzazione (Ut e Uf), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. A tal fine, la superficie edificata deve essere asservita al fabbricato con atto da trascrivere nei modi e forme di legge.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il coacervo di aree ad eccezione di quanto specificato al comma successivo.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diverse destinazioni di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, a meno che entrambi o una di esse non abbia alla data di adozione del presente P.R.G., una superficie inferiore al lotto minimo stabilito per la zona cui è destinata.

La superficie minima di intervento (Sm) fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione e l'autorizzazione alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 20 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, distinte per isolato urbanistico-edilizio, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e, a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

I controlucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere indicate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento diretto e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'indicazione deve far riferimento alle categorie (o, eccezionalmente, a parti di esse) elencate nel successivo comma 7. e può consistere sia nella specificazione delle destinazioni consentite, sia in quelle delle destinazioni non consentite.

Il rilascio delle concessioni di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio, è subordinato alla esibizione di atto di vincolo trascritto da cui risultino le specifiche destinazioni d'uso del fabbricato.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito delle previsioni dello strumento attuativo e delle presenti norme, potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso che sia conforme allo strumento attuativo e alle presenti norme, anche se non comporti l'esecuzione delle opere di trasformazione edilizia dell'immobile, è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso si procederà alla revoca delle concessioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie:

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o comunale;
- c) uffici privati e studi professionali;
- d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi ecc.); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.; scuole guida, ecc.);
- e) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari; ecc.);
- f) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a 400 (quattrocento) mq;
- g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- h) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- i) servizi pubblici;
- l) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);
- m) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali e industriali;
- n) depositi e magazzini non di vendita;
- o) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- p) esercizi commerciali all'ingrosso;
- q) autorimesse.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

Capo I - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art. 22 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale, al fine delle sue utilizzazioni e trasformazioni urbanistiche, in un quadro di salvaguardia del patrimonio storico e ambientale e di equilibrato sviluppo, è suddiviso in zone urbanistiche in riferimento alle “zone territoriali omogenee” (definite dall’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968) come risulta dalle tavole del presente P.R.G.

Le zone urbanistiche, nelle quali si applica la disciplina di cui ai successivi artt. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 al di fuori della rete stradale e delle aree per parcheggio ad essa direttamente relazionate, sono le seguenti:

- zona A: centro storico;
- zona B: completamento, articolata nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7;
- zona C: espansione, articolata nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6;
- zona D: artigianato e piccola industria, articolata nelle sottozone D1 e D2;
- zona E: agricola, articolata nelle sottozone E1, E2;
- zona F: attrezzature ed impianti di interesse generale, articolata nelle sottozone F1, F2, F3, F4.

Alle suddette zone urbanistiche possono sovrapporsi vincoli di rispetto dei seguenti tipi:

- vincolo archeologico, storico, monumentale;
- vincolo paesistico;
- vincolo idrogeologico;
- vincolo cimiteriale;
- vincolo di elettrodotto;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo di rispetto di impianti tecnologici urbani.

Art. 23 - ZONA A: CENTRO STORICO

La zona A comprende nuclei e singoli edifici residenziali, produttivi e di servizio ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Nell’ambito della zona A qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (di cui ai punti a, b, c del presente art. 8), è subordinato allo strumento urbanistico attuativo. Tali interventi possono riguardare lavori di consolidamento e risanamento, di cui all’art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001.

In sede di strumento urbanistico attuativo, le destinazioni d’uso esistenti possono essere modificate con l’introduzione delle destinazioni d’uso corrispondenti alle categorie: b), c), d), e), f) con superficie non superiore a mq 200 per ciascuna unità; g); h); i); l); o); q).

Lo strumento attuativo dovrà prevedere, fra l’altro:

- a) La eliminazione di tutte le superfetazioni o strutture edilizie in contrasto con il valore storico-artistico dell’edificio.
- b) La disciplina delle destinazioni d’uso, nel rispetto, comunque, delle prescrizioni e indicazioni generali di cui al 3. comma del presente articolo.
- c) Le unità minime di intervento e gli eventuali comparti obbligatori.
- d) L’indicazione degli interventi ammessi nelle varie sottozone, in riferimento alle categorie generali indicate al precedente articolo 8, con eventuale introduzione di sottocategorie.

- e) Gli strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni singolo edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico.
- f) L'utilizzazione e le relative sistemazioni degli spazi viari, ivi compresi i parcheggi, nonché la disciplina del traffico e le aree pedonali.
- g) Elementi dell'arredo urbano.

In attesa dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, all'interno degli interventi di restauro e risanamento, in quanto rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la piena funzionalità, sono consentite anche variazioni di destinazione d'uso purché in conformità alle prescrizioni regolamentari vigenti in materia di igiene e di sicurezza ed a condizione che l'intervento sia pienamente compatibile con il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Le destinazioni d'uso ammissibili, secondo la classificazione del precedente art. 21, articolate per piano sono le seguenti:

Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra;

Piani terra: b), c), d), e), g), h), i);

Piani superiori: a), c), d), e), g), h).

Tali interventi possono riguardare lavori di consolidamento e risanamento:

- delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi;
- di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- dei tetti e delle coperture (grande e piccola orditura) e del loro rifacimento con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizioni dei seguenti elementi edilizi: superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamento, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionale e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- demolizioni di tramezzi divisorii interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO

La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima S_m non inferiore a m_q 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente.

L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato.

Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice I_f è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495.

Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6:

Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra;

Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o);

Piani superiori: a), c), g), l).

Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona.

La zona B si suddivide nelle seguenti sottozone:

- **Sottozona B1**, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con maggiori indici di fabbricabilità.

Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

Le sottozone "B1" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 3,00 mc/mq;
- rapporto di copertura (Q) = 50%;
- altezza massima (H) = 12,00 mt.;
- numero dei piani (N_p) = 3 piani fuori terra più seminterrato
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt;
- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche.

- **Sottozona B2**, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità.

Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,50 mc/mq;
- rapporto di copertura (Q) = 40%;
- altezza massima (H) = 7,50 mt.;
- numero dei piani (N_p) = 2 piani fuori terra più seminterrato
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt;
- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche.

- **Sottozona B3**, riguardante alcune aree edificate nelle quali non è consentito incrementare la consistenza edilizia esistente tranne nei casi di edifici esistenti sprovvisti dei requisiti igienici, ai quali, per il loro adeguamento, è possibile, una tantum, realizzare un volume pari al 20% della superficie utile, attraverso intervento diretto e comunque non superiore a 20 mq.

In tale sottozona, sulle aree attualmente edificate, non sono consentite nuove costruzioni; tali aree possono essere utilizzate per sistemazioni private di verde e attrezzature per il gioco e per lo sport, nonché per parcheggi.

Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti con il vincolo di non superare la cubatura, le superfici utili totali e l'altezza massima esistente.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si applicano le medesime norme della sottozona B1.

- **Sottozona B4**, riguardante zone limitrofe ai limiti del P.d.F., di natura parzialmente abusiva.

Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

Le sottozone "B4" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,70 mc/mq;
- rapporto di copertura (Q) = 30%;
- altezza massima (H) = 7,50 mt.;
- numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt;
- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche.

- **Sottozona B5**, riguardante zone limitrofe ai limiti del P.d.F., con massima densità edilizia, di natura parzialmente abusiva.

Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

Le sottozone "B5" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,30 mc/mq;
- rapporto di copertura (Q) = 20%;
- altezza massima (H) = 7,50 mt.;
- numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt;
- distacco dal filo stradale (DS) = 5,00 mt.

- **Sottozona B6**, riguarda i nuclei di origine abusiva esterni alle frazioni, dei quali si prevede il recupero urbanistico attraverso la predisposizioni di appositi P.P.E., alla cui approvazione sono subordinati tutti gli interventi edilizi, al fine di adeguarsi ai contenuti dell'art. 6 della L.R. n. 28/80, applicando le seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare il valore di 0,25 mc/mq;
- b) l'altezza massima non deve superare m. 7,50;
- c) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle corrispondenti alle categorie a), c), d), e), f), g), h), l), q) del precedente art. 21.

- **Sottozona B7**, riguardante le aree oggetto di piani di edilizia economica e popolare, redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e realizzati o in avanzato corso di realizzazione.

Per questa sottozona si rimanda alle previsioni e alla disciplina dei rispettivi piani di zona approvati.

Art. 25 - ZONA C: ESPANSIONE

La zona C comprende le parti di territorio destinati a nuovi complessi insediativi, ineditati o quasi.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori esplicitamente indicati negli elaborati grafici del P.R.G. o, in mancanza, ad una superficie minima di mq 10.000 o all'intera zona se di superficie inferiore.

La formazione dei nuclei relativi a tali comprensori deve avere carattere unitario e rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale I_t indicato per ciascuna sottozona nei commi successivi.

Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree con destinazioni pubbliche nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

L'eventuale cubatura esistente all'interno dei comprensori di zona C viene sottratta a quella ancora edificabile. Qualora su un lotto definito prima della data di adozione del presente P.R.G. esista una cubatura superiore al relativo indice di fabbricabilità fondiaria, viene sottratta una cubatura pari a tale indice.

Nella zona C, salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti attuativi vigenti per le sottozone C4 e C5, sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso residenziali, ma sono consentite anche destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie c), d), e), f), g), h), l), o), q) di cui al precedente art. 21, secondo eventuali percentuali massime rispetto alla cubatura totale da definire in sede di strumenti urbanistici attuativi.

La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

- Sottozona C1

L'indice di fabbricabilità territoriale I_t è pari a 1,00 mc/mq, con altezza massima di m. 7,50 con il numero di piani fuori terra due più seminterrato.

- Sottozona C2

L'indice di fabbricabilità territoriale I_t è pari a 0,50 mc/mq, con altezza massima di m. 7,50 con il numero di piani fuori terra due più seminterrato.

- Sottozona C3

L'indice di fabbricabilità territoriale I_t è pari a 0,25 mc/mq, con altezza massima di m. 7,50 con il numero di piani fuori terra due più seminterrato.

- Sottozona C4

Riguarda alcuni comprensori oggetto di piani di lottizzazione già approvati e convenzionati, per i quali restano in vigore le relative previsioni e disciplina urbanistica, entro i termini di validità delle convenzioni stesse.

- Sottozona C5

Riguarda le aree oggetto di piani di edilizia economica e popolare, redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e approvati ma non ancora realizzati.

Per questa sottozona si rimanda alle previsioni e alla disciplina dei rispettivi piani di zona approvati.

Art. 26 - ZONA D: ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA

La zona D è destinata a impianti e attrezzature per l'attività artigianale e industriale.

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 all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura massima di mq 120 totali lordi.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi del personale addetto.

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

Gli edifici industriali possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq 2.000, salvo quanto disposto in materia dagli strumenti attuativi.

Gli edifici devono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza del fronte del fabbricato verso il confine, e, comunque, non inferiore a m. 10,00. Tra gli edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto.

Ogni singolo lotto dovrà essere delimitato da apposita recinzione che dovrà essere arretrata nella misura stabilita dal codice della strada, e realizzata con sistemi misti di muratura e ringhiere e cancellate metalliche, con accessi carrabili da realizzarsi in conformità delle disposizioni vigenti.

L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può superare m. 12,00, salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

Nelle aree di distacco possono sorgere costruzioni accessorie, anche addossate ai confini di proprietà. Le misure massime raggiungibili da tali costruzioni accessorie sono mq 130,00 in superficie coperta, e m. 4,50 in altezza fatto salvo quanto disposto dalle vigenti norme in materia di costruzione e tutela delle strade.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona D sono quelle corrispondenti alle categorie i), m), n), del precedente art. 21.

Negli edifici, con esclusiva destinazione artigianale, è possibile localizzare spazi per attività commerciali (botteghe, categoria f) del precedente art. 21) connessi con l'attività prevalente, nella misura massima del 10% della superficie autorizzata, fino ad un limite massimo di mq. 250,00 e di n. 1 unità immobiliare per singola attività. La vendita è consentita per i soli prodotti derivanti dalle lavorazioni artigianali e per le merci strettamente connesse.

Le zone industriali si suddividono in due sottozone:

- Sottozona D1: insediamenti esistenti.

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Gli insediamenti esistenti possono essere mantenuti e trasformati, conservando le dimensioni del lotto, le caratteristiche edilizie e le destinazioni d'uso esistenti, anche se difformi dalle norme generali del presente articolo.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso esistenti sono ammesse limitatamente all'ambito della stessa categoria di cui al precedente art. 21.

Sono altresì, consentite, ai fini dell'adeguamento per l'igiene, per la prevenzione e per la sicurezza e nel rispetto delle destinazioni d'uso sopraindicate, gli interventi di ristrutturazione con la possibilità di un aumento, per una sola volta e al massimo del 10% della SUL esistente alla data di adozione del P.R.G., fermo restando il rispetto degli standard urbanistici, di cui al D.M. 1444/68.

Tali interventi di trasformazione si attuano attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- altezza massima (H) = 10,00 mt;
- distacco dai confini (DC) = 10,00 mt;

- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt;
- distacco dal filo stradale (DS) = 10,00 mt;

Inoltre tutti gli interventi della zona D1 devono prevedere:

- gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia; nel caso di scarichi in fogna questi non sono consentiti senza la preventiva depurazione;
- i parcheggi nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi;

- Sottozona D2: espansione

Il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, il quale dovrà rispettare le norme generali del presente articolo.

In sede di strumento attuativo, in questa sottozona possono essere inserite, previa localizzazione, anche destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie d), f), m), p), q).

Gli strumenti attuativi, oltre quello di cui al punto c), possono essere quelle di cui ai punti a) ed e) del precedente art. 11. Per essi sono applicabili le previsioni di cui ai precedenti artt. 9, 13, 15, 16, 17.

Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA

(il presente articolo è stato modificato dall'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, n. 12)

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.

In conformità delle disposizioni Titolo IV della L.R. n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni, si applicano le seguenti disposizioni finalizzate a:

- a) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali, salvaguardandone la destinazione agricola e forestale del suolo, mediante la valorizzazione delle caratteristiche ambientali, le specifiche vocazioni produttive e le attività connesse e compatibili;
- b) promuovere la permanenza delle zone agricole, sottozone, adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura;
- c) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
- d) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola.

Oltre alle limitazioni previste dalle norme di tutela del P.T.P. - ambito territoriale n. 6, nelle zone agricole è in ogni modo vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Nelle zone agricole è vietata altresì l'installazione di campeggi e similari. ~~Sono vietati, altresì,~~ impianti di demolizione di auto e loro depositi.

Nelle zone agricole è consentita la costruzione di impianti tecnologici relativi alle reti di acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono e simili nonché opere di difesa del suolo.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico sanitaria, gli annessi agricoli comunque correlati alla conduzione del fondo devono essere, di norma, strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

Quando gli annessi agricoli non siano strutturalmente separati dalla residenza, essi vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime.

Le recinzioni di terreni agricoli o forestali, dovranno essere realizzate con materiali non pieni (pali e rete di recinzione) e le relative opere murarie di sostegno dovranno essere completamente interrato. Nei lotti edificati, relativamente alla corte come definita catastalmente, le recinzioni possono essere realizzate con materiali pieni fino ad un massimo di mt 2,00 dal piano di campagna limitatamente al fronte stradale, innalzato a mt 2,40 in corrispondenza del cancello di ingresso. La parte restante della recinzione dovrà rispettare quanto definito per i terreni non edificati. Le recinzioni dovranno essere arretrate dal filo stradale in conformità delle disposizioni del codice della strada.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il Permesso di Costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli, indicati in seguito per ciascuna sottozona, sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale come presentato ai sensi della L.R. n. 38/99 e successive modificazioni.

Le zone agricole si suddividono nelle seguenti sottozone, nelle quali l'attuazione avviene per intervento edilizio diretto:

- Sottozona E1

La sottozona E1 riguarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti.

La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola.

Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Sono inoltre applicabili i seguenti parametri:

- altezza massima (H) = 7,00 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 10,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;

- distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto e separati dagli edifici residenziali rurali. Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione, è sempre richiesto il rispetto del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada, nonché di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di mt. 10.

Le serre agricole potranno essere realizzate su lotti inferiori alla superficie minima stabilita in ottemperanza alla normativa specifica, purché non comportino la realizzazione di manufatti (struttura in muratura o cemento) per i quali valgono le precedenti disposizioni.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a scopo abitativo ed agricolo, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami e l'installazione di impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

- Sottozona E2

E' consentita la costruzione di manufatti strettamente necessari alla conduzione dei fondi (magazzini, rimessaggi, fienili, stalle, ecc.) entro il limite massimo di 0,004 mc/mq compresi gli eventuali piani interrati, con altezza massima di m. 2,20.

La sottozona E2 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per la presenza di vincoli di difesa idraulica, archeologici, paesistici, di uso civico, ecc.

La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 5 ettari, che rappresenta per la sottozona E2 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola.

Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,004 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 90 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Sono inoltre applicabili i seguenti parametri:

- altezza massima (H) = 7,00 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 10,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
- distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

E' consentita la costruzione di annessi agricoli strettamente necessari alla conduzione dei fondi entro il limite massimo di 0,004 mc/mq con altezza massima di m. 2,20, solo in presenza del lotto minimo previsto per le strutture abitative.

- Piani di Utilizzazione Aziendale (PUA)

Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 4.

Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un

perito agrario ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari.

Tale parere riguarda, in particolare:

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

Il PUA contiene:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive, con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 4.

Il PUA è approvato dal comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 38/99, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 5, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

- Vincolo di inedificabilità

Ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 38/99 e s.m.i., all'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi del presente articolo viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per il quale si è richiesto il permesso di costruire.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 38/99 di cui sopra, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 55 della stessa legge regionale.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o elimina il vincolo.

Art. 28 - ZONA F1: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

La zona F1 è destinata a servizi ed attrezzature gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi, come attrezzature:

- a) scolastiche;
- b) religiose;
- c) amministrative;
- d) culturali;
- e) sanitarie e assistenziali;
- f) commerciali (mercati);
- g) sportive;
- h) ricreative;
- i) cimiteriali;
- l) impianti tecnologici urbani.

I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano le utilizzazioni attuali dei servizi esistenti o quelle previste per i servizi da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione consiliare.

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- b) H: altezza massima: m. 12,50, fatta eccezione per le chiese;
- c) Parcheggi: 1 mq/10mc.

Art. 29 - ZONA F2: VERDE PUBBLICO

La zona F2 è destinata al verde pubblico, naturale o attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi.

I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano le utilizzazioni attuali degli impianti esistenti e quelle previste per gli impianti da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione consiliare.

Nella zona F2 è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il giuoco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

Alcuni complessi di tali zone, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresi la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria: 0,02 mq/mq;
- b) H: altezza massima: m. 4,50;
- c) Q: rapporto massimo di copertura: 2,5%;
- d) Parcheggi: 2,5 mq/100mq di superficie territoriale St più 5 mq/100mc di eventuali costruzioni.

Art. 30 - ZONA F3: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI

La zona F3 è destinata a servizi e attrezzature dello stesso tipo di quelle della zona F1 (art. 28) ad eccezione dei punti i) ed l), ma di carattere privato.

Pertanto, in tale zona sono consentite le destinazioni d'uso di cui ai punti c), d), e), f), g), h), l), o), p), q) del precedente art. 21.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato al comprensorio esplicitamente indicato negli elaborati grafici del P.R.G., con il rispetto dei seguenti indici:

- a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- b) H: altezza massima: m. 12,50;
- c) Parcheggi: 1 mq/10mc.

Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione applicata all'intero comprensorio di attuazione e riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune di tutte le aree con destinazioni pubbliche, nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

Il piano urbanistico dell'intero comprensorio di attuazione dovrà tendere alla realizzazione di un complesso di servizi e attrezzature integrate tra loro e con i servizi della limitrofa zona F1.

Art. 31 - ZONA F4: VERDE PRIVATO

La zona F4 è destinata a verde privato, naturale o attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi, con esclusione di residenze.

Nella zona F4 è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il giuoco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria: 0,02 mq/mq;
- b) H: altezza massima: m. 4,50, salvo eventuali gradinate;
- c) Q: rapporto massimo di copertura: 2,5%;
- d) Parcheggi: 2,5 mq/100mq di superficie territoriale St, più 5 mq/100mc di eventuali costruzioni.

Art. 32 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le aree destinate alla viabilità comprendono gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze e gli spazi di sedime dei nodi stradali.

Le strade sono classificate, nel rispetto del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 integrato con D.L. 10 settembre 1993, n.360 e D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali

Le strade di cui al punto precedente devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A) Autostrada:

Strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B) Strada extraurbana principale

Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C) Strada extraurbana secondaria

Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) Strada urbana di scorrimento

Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) Strada urbana di quartiere

Strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F) Strada locale

Strada urbana o extraurbana non facente parte degli altri tipi di strade, accessibile anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni.

Strade interne interpoderali

Hanno funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze.

Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale nei termini definiti nelle singole zone confinanti con dette strade. I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le aree di rispetto stradale

Sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, o alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare lateralmente alle strade edificazioni di qualunque tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

È consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

Art. 33 - ZONE VINCOLATE

a) Vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale.

Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a tali vincoli, ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 sono soggetti al rispetto degli eventuali piani redatti ai sensi di tali leggi, nonché al parere degli organi preposti all'osservanza di detti vincoli.

b) Vincolo cimiteriale.

Le aree con vincolo cimiteriale, riguardanti il Cimitero e le relative aree di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e 10 ottobre 1957, n. 938.

Nelle aree di rispetto sono consentiti soltanto piccoli manufatti per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti per una superficie massima di mq 10,00 ciascuna.

c) Vincolo di rispetto stradale.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo, è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate dal presente P.R.G. e dai suoi strumenti attuativi.

Gli edifici esistenti su tali aree non possono essere ampliati. E' consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Salvo i maggiori vincoli o le indicazioni grafiche all'interno dei nuclei abitati, riportati attraverso le previsioni del presente P.R.G., lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dalle norme vigenti in materia.

d) Vincolo di elettrodotto.

In sede attuativa dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341, approvato con D.P.R. 21 giugno 1968 n. 1062, per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti.

e) Vincolo di rispetto degli impianti tecnologici urbani.

Ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane o per impianti tecnologici urbani (discariche, ecc.) hanno una fascia di rispetto per ciascun lato di m. 100,00.

Tali aree, pur concorrendo alla formazione della superficie utile, a seconda degli indici della zona, sono inedificabili.

Art. 33 bis - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/1927;

- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/1927.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766 del 1927.

TITOLO IV - NORME FINALI

Art. 34 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni e nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, vanno osservate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente in materia, oltretutto quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n. 72/1975, nella Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e relativo D.M. LL.PP. del 14 giugno 1989, n. 236 ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla legge 29 febbraio 1986, n. 42 - art. 32, e adottate le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche, intese ad eliminare o a superare le cosiddette barriere architettoniche.

Art. 35 - ASSERVIMENTI

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, siano essi lotti urbani o aree agricole.

Ai fini del calcolo del volume edificabile non è ammesso il coacervo di lotti ricadenti in diverse sottozone di P.R.G.

Il coacervo di superfici non continue non è consentito, salvo i casi in cui la continuità sia interrotta da strade al solo fine di concorrere alla formazione del lotto minimo e/o del calcolo del volume edificabile.

I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti devono essere detratti dal volume concesso, calcolato sulla base della superficie catastale. La nuova edificazione non potrà superare, quindi, in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Art. 36 - DEROGA PER IMPIANTI PUBBLICI

In tutte le zone di P.R.G., salvo la zona A, è ammesso, per gli edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche, con la procedura di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La realizzazione di impianti pubblici, i cui eventuali manufatti non superino la cubatura di 20 mc, è consentita in ogni zona di P.R.G., attraverso deliberazione del Consiglio Comunale.