

**COMUNE DI BOVA MARINA (RC)
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**IL COMMISSARIO
AD ACTA
GEOM. A. GARERI.**

[Handwritten signature]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio, 1992
Marzo, 1993



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DEPOSITATO ALLA DECISIONE DEL
COMMISSARIO AD ACTA N° 1 DEL 28-9-93

TITOLO I°
NORME GENERALI

CAP. I°
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale, redatto a norma delle leggi 17 agosto 1942 n.1150, e successive leggi e normative vigenti in materia.

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, ed alle disposizioni contenute nel Regolamento edilizio e negli altri regolamenti comunali.

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati e di parti di essi costituente unità funzionale, è assoggettata a preventiva concessione edilizia ed alla corrispondenza dei relativi oneri.

Art. 2
FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.° 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco ha facoltà di sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia qualora le opere da eseguirsi risultino in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

I vincoli di altezza degli edifici, di densità di fabbricazione, di superficie coperta e le caratteristiche del lotto edificabile, della distanza dei fabbricati, delle fasce



di rispetto, e degli allineamenti previsti per singola zona, rivestono carattere obbligatorio ed operatività immediata.

Art. 3
DEROGHE

Le deroghe al Piano Regolatore Generale, esclusivamente ammesse sono quelle previste dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, con il rispetto delle procedure ivi previste.

Art. 4
ELEMENTI COSTITUTIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale, gli elaborati tecnici e grafici che di seguito si elencano:

- 1-RELAZIONE GENERALE
- 2-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 3-QUADRO GENERALE DEGLI INTERVENTI, SCALA 1:10,000
- 4-AZZONAMENTO, SCALA 1:5,000.

In caso di non perfetta coincidenza cartografica o di non dettagliata corrispondenza fra tavole grafiche a scala diversa, fa sempre fede quella a scala più piccola, ed a maggiori livelli di dettaglio.

Art. 5
CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione contengono:

- 1-I caratteri e limitazioni di zona;
- 2-I vincoli relativi a particolari servitù;
- 3-Gli elementi atti ad integrare il Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art.33 L.U..

Per ciascuna zona vengono prescritti specifici indici tecnici di natura urbanistica ed edilizia.



Art. 6
ONERI

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal Piano Regolatore Generale, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

La possibilità concreta di trasformazione del suolo e degli edifici è conferita dalla presenza o dall'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso di non esistenza delle opere urbanizzative di cui sopra i soggetti richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia possono impegnarsi con apposito atto a realizzarla a propria cura e spese secondo le procedure tecniche ed amministrative da concordarsi con le autorità comunali.

Art. 7
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE

Il Piano Regolatore Generale, si attua per mezzo di progetti specifici di settore e di strumenti operativi di coordinamento che l'Amministrazione comunale ha facoltà di predisporre o di imporre ai privati; i suddetti strumenti definiscono e coordinano le operazioni attuative sia pubbliche che private.

Gli strumenti di attuazione debbono obbligatoriamente rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni indicate nelle planimetrie e contenute nelle presenti norme.

L'esecuzione del Piano Regolatore Generale, come attività di trasformazione urbanistica, edilizia e di uso si realizza mediante l'uso di strumenti urbanistici preventivi previsti dalla legge, ovvero mediante concessione edilizia diretta:

A-nelle zone ed aree già edificate e di completamento edilizio;



B-su aree già dotate di urbanizzazione primaria e per le quali esiste l'impegno ad eseguirla.

E' comunque sempre consentita, mercé autorizzazione edilizia diretta, l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria nonché di tutte quelle opere riconosciute necessarie per accertare esigenze di igiene e di incolumità pubblica.

Nel caso di sopravvenute disposizioni legislative relativamente alla predisposizione di strumenti (Programmi Pluriennali di Attuazione), il Comune ha l'obbligo di adeguarsi immediatamente alle disposizioni sopra descritte.

Art. 8

PROGETTI SPECIFICI DI SETTORE STRUMENTI DI COORDINAMENTO OPERATIVO

I progetti specifici di settore costituiscono il principale strumento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, destinati a promuovere e coordinare sotto il profilo delle opere infrastrutturali e delle attrezzature di servizio, gli interventi pubblici e privati di dimensioni vaste.

Gli strumenti di coordinamento operativo riguardano la sistemazione urbanistica di zone ed aree estese almeno ad una superficie di intervento pari ad un appezzamento di terreno circondato da strade o da diversa destinazione di zona.

Per un più corretto inserimento nel contesto urbanistico ed edilizio di riferimento si dà facoltà di adeguare gli strumenti urbanistici esecutivi già approvati, attraverso progetto di variante, alle prescrizioni di zona, agli indici ed alle dotazioni di attrezzature e servizi (D.M.02/04/1968 n°1444) dettate dal Piano Regolatore Generale.



Cap. II°
DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
E DEI MODI DI INTERVENTO

Art. 9
DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per la tipizzazione delle aree sono fissate prescrizioni costruttive ed indici che determinano per ciascuna i vincoli urbanistici cui sono assoggettate. L'allegato elenco riassuntivo ne raccoglie e ne coordina tutti gli elementi. E precisamente:

1-St-Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, interessata dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area comprendente le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto).

2-Sf-Superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria risultante dalla superficie territoriale detraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, se specificato, le superfici per le opere di urbanizzazione secondaria.

3-S1-Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le seguenti aree:

- a-Strade interne con funzione di distribuzione della circolazione interna ai lotti;
- b-Strade ciclabili e pedonali;
- c-Spazi di sosta e parcheggio;
- d-Aree di verde primario;



e-Spazi per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento.

f-Parcheggi pubblici.

4-S2-Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

A norma del punto 2) del V° comma dell'art.28 della legge urbanistica comprende le seguenti aree:

a-Attrezzature pubbliche, culturali, amministrative, religiose;

b-Attrezzature per la pubblica istruzione;

c-Aree da destinare a parchi pubblici, per gioco e lo sport;

5-Superficie minima d'intervento

E' costituita dalla superficie minima, eventualmente, determinata zona per zona, dalle norme del Piano Regolatore Generale, come superficie di intervento sia preventivo che diretto.

6-Rapporto massimo di copertura

Costituisce in percentuale il rapporto tra superficie massima di copertura e superficie fondiaria.

7-Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq

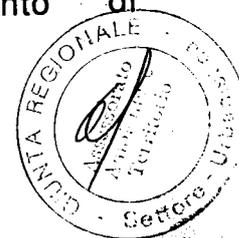
Esprime in mc il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

8-Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq

Esprime il volume massimo, in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

9-Superficie utile

Per superficie utile (Su) si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi vani scala ed ascensore) fuori ed entro terra e compreso il sottotetto (per la sola porzione avente altezza libera interna superiore a 1.80 m. misurata da pavimento all'estradosso delle strutture portanti del coperto, non tenendo conto di



eventuali controsoffittature piane o inclinate), detratte dalle superfici di cui ai commi seguenti.

Dalla superficie lorda complessiva, calcolata come sopra, vengono detratte, fino al massimo di 0.5 mq. per ogni mq. di Su: le superfici ubicate nei piani interrati o seminterrati relative a cantine, vani scala, ascensori e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, climatizzazione, stenditoi, ripostigli), nonchè le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extracorsa ascensori, pianerottoli di arrivo delle scale di accesso al coperto, impianti tecnologici).

Vengono inoltre detratte, fino al limite massimo fissato per le diverse destinazioni dalle presenti norme o a quelle eventualmente fissate dalla legislazione vigente, le superfici relative ad autorimesse e relative corsie e rampe di servizio, siano esse ricavate in vani interrati o seminterrati sotto il fabbricato o in vani interrati al di fuori di esso.

Vengono infine detratte le superfici relative a porticati pubblici di uso pubblico, di uso comune agli utenti di edifici residenziali o porticati di uso privato fino a un massimo di 0.20 mq. per ogni mq. di Su e le superfici relative a logge aperte almeno su due lati.

10-Ut-Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) e la superficie territoriale (St).

11-Uf-Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) e la superficie fondiaria relativa (Sf).

12-Ute-Ufe-Indice di utilizzazione territoriale e fondiaria esistente, quando il manufatto in oggetto è già edificato.

Rappresentano rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di utilizzazione fondiaria calcolati su un lotto edificato: $Ute = \frac{Su}{St}$ $Ufe = \frac{Su}{Sf}$



13-Superficie coperta

E' costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo, dotate di strutture di copertura o costituenti esse stesse copertura o riparo, compresi anche gli sbalzi tamponati.

14-V-Volume

Si intende la somma dei prodotti delle superfici ^{totali} ~~utili~~ *Su x h_e* (Su) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

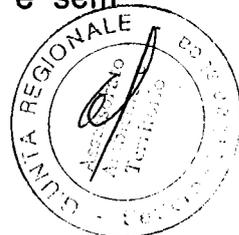
15- La distanza minima che il fabbricato deve mante-nere dal ciglio della strada che fronteggia ove pre-scritto

Con richiamo all'art.9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 pubblicato sulla G.U. n.97 del 16 aprile 1968, nelle zone ove il ritiro è prescritto, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale -maggiorata di 5.00 m. per lato per strada di larghezza inferiore a 7.0 m.; -7.50 m. per lato per strada di larghezza compresa tra 7.00 m. e 15.00 m.; -10.00 per lato, per strada di larghezza superiore a 15 m.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

16-Distanza minima dai confini interni del lotto fabbricabile espressa in m.

Nelle zone ove tale distanza non è prescritta può fabbricarsi in aderenza al confine, nel limite delle prescrizioni per zone sismiche della legge n. 64 del 1974 e sem-



pre che siano rispettate le minime distanze della lettera seguente.

17-Distanza minima tra i fabbricati espressa in m.

Tale distanza è prescritta fra edifici antistanti, sia se fra loro è interposto spazio pubblico sia se divisi da spazi privati.

18-Rapporto limite tra larghezza stradale ed altezza dell'edificio.

La larghezza degli eventuali spazi di arretramento dal ciglio stradale sono computabili ai fini della larghezza stradale. Non sono valutabili gli eventuali arretramenti previsti a cui saranno obbligati i frontisti.

19-Altezza massima dell'edificio espressa in m.

L'altezza dell'edificio va misurata dalla quota del marciapiede stradale se esistente, o, in mancanza, del piano di campagna, sino alle quote dell'estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo, o alla quota di gronda se essa è costituita da tetto spiovente. Nei terreni in pendio saranno consentite altezze massime superiori di 1.50 m. a quelle stabilite per ogni singola zona, purchè l'altezza media generale delle fronti sia mantenuta nei limiti prescritti.

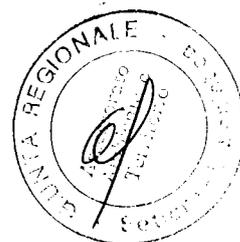
20-Numero massimo dei piani fuori terra

Esso viene stabilito in rapporto alle massime altezze degli edifici. Non sono da considerarsi nel numero dei piani ammessi, eventuali mezzanini o soppalchi parziali sempre che abbiano caratteristiche, superfici d'uso ed altezza non in contrasto con le norme igieniche dettate dai regolamenti.

Art. 10

MODI DI INTERVENTO

I modi di intervento sono i seguenti:



A-Intervento edilizio diretto.

Consiste nell'edificazione dei singoli lotti o in altri interventi consentiti sugli edifici esistenti, dietro rilascio della concessione edilizia (onerosa, convenzionata o gratuita) o della autorizzazione.

B-Intervento urbanistico di coordinamento

Consiste in un progetto di sistemazione urbanistica esteso ad una superficie minima di intervento, pari ad un appezzamento di terreno circondato da strade o da zone a diversa destinazione d'uso.

C-Interventi urbanistici preventivi

Consistono nei "piani particolareggiati d'iniziativa pubblica" (PP), nei "piani esecutivi di iniziativa privata" (PL)(piani di lottizzazione), redatti secondo le procedure previste dalla legislazione urbanistica e riferiti ad "unità urbanistiche" individuate negli elaborati di piano o dalle norme, e corrispondenti alla superficie minima di intervento.

Consistono inoltre nei "piani di recupero" (P di R) e nei "piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi" (PIP).

D-Interventi di manutenzione ordinaria

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

Sono di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

a-pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiale e delle tinte esistenti;

b-pulitura, riparazione sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie che verranno indicate con apposito regolamento-ordinanza del Sindaco;

c-riparazione parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;



d-riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

e-tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

f-riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

g-riparazione di pavimenti interni;

h-sostituzione di pavimenti interni;

i-sostituzione di serramenti.

Si ritengono altresì compresi nel concetto di manutenzione ordinaria:

l-rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;

m-riparazione e sostituzione di intonaci e tinteggiature interne, sostituzione di rivestimenti interni;

n-sostituzione infissi e serramenti interni;

o-sostituzione e integrazione di apparecchi sanitari;

p-riparazioni, sostituzioni e integrazioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas, nonché delle canne fumarie e relative opere murarie.

Per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non occorre ai sensi dell'art.9, lettera c) della legge 28/01/1977 n°10, la concessione.

Gli interventi di cui alle lettere b), c), l), devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco sulla base del Regolamento edilizio e dalle norme vigenti per singole materie.

Restano ferme le eventuali disposizioni e le competenze previste dalla legge 1 giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497, e successive modificazioni e integrazioni.

E-Interventi di manutenzione straordinaria
(autorizzazione)

Interventi che consistono nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare



i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari (alloggi, unità produttive commerciali, etc.) e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

Si configurano inoltre come opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a-consolidamenti statici parziali e totali tendenti ad adeguare le strutture alla vigente normativa di costruzioni in zona sismica;

b-rifacimenti e sostituzioni delle coperture;

c-sostituzione di elementi architettonici (inferriate, balconi, cornici, zoccolature, gradini, etc.);

d-costruzione e ampliamento di centrali termiche e tecnologiche e relative canne fumarie;

e-costruzioni di impianti tecnologici che sfruttano energia alternativa.

Le opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) sono imposte dalla necessità di mantenere gli edifici e le loro parti in buono stato di conservazione e d'uso senza alterarne le caratteristiche originarie (strutturali, architettoniche tipologiche, funzionali, di destinazione).

Le parti "anche strutturali" che vengono rinnovate o sostituite debbono quindi, oltre a manifestare la necessità dell'intervento (precario stato di conservazione, vetustà inadeguatezza), non subire modificazioni per quanto riguarda la posizione, la giacitura, le caratteristiche statiche e funzionali.

Le sole modificazioni che la norma consente sono limitate alla necessità di integrare o realizzare servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Art. 11

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Gli indici edilizi possono essere sfruttati in una determinata area da essi disciplinata, una ed una sola volta, ad eccezione delle ricostruzioni. Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.



Quando l'area di intervento è costituita da più proprietà la concessione a lottizzare o quella a costruire sono subordinate alla stipula -tra i proprietari interessati- d'una convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei registri immobiliari.

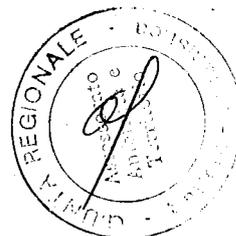
Art.12
DESTINAZIONE DI USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, dev'essere sempre indicata sia nei piani d'intervento preventivo sia nei progetti di utilizzazione diretta e deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico.

Ogni mutamento di destinazione d'uso degli immobili deve essere concesso dall'Amministrazione Comunale.

Non potranno essere rilasciate licenze d'uso o di abitabilità per destinazioni diverse da quella prevista dalla Concessione.

In caso di mutamento abusivo delle destinazioni d'uso saranno revocate le licenze d'uso e di abitabilità.



Cap. III°
DESTINAZIONE DI USO

Art. 13
DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO

Le destinazioni d'uso del territorio contenute nel presente strumento urbanistico sono di tre specie:

-DESTINAZIONE DI USO PRESCRITTE- che hanno carattere di inderogabilità;

-DESTINAZIONI DI USO AMMESSE- che hanno carattere di possibilità;

-DESTINAZIONI DI USO INDICATIVE- che hanno carattere di indicazione di larga massima per previsioni future, e suscettibili di ulteriori precisazioni.

Art. 14

AREE SOGGETTE A DESTINAZIONI DI USO "INDICATIVO"
ED AREE DI RISERVA

Le aree soggette a destinazione di uso "indicativo" e le aree di "riserva" non potranno ricevere trasformazioni dall'uso attuale fintanto che non sarà stato deliberato il loro passaggio ad una destinazione di uso "prescritta" o "ammessa".

Il Consiglio Comunale ha piena facoltà di procedere alla deliberazione di passaggio da destinazioni "indicative" e di delimitare esattamente i contorni della zona.

E' facoltà del Consiglio Comunale deliberare l'utilizzazione della zona di "riserva" quando si preveda, con un anticipo di due anni, che la disponibilità di aree nelle vicine zone ad identica destinazione d'uso stia per esaurirsi.

In base a dette deliberazioni le aree di riserva ricevono l'esatta delimitazione di perimetro in relazione alle esigenze e ai programmi del momento e la destinazione d'uso passa dalla classe della destinazione a carattere



indicativo alla classe delle destinazioni a carattere prescritto.

I passaggi di categoria di destinazione, come descritto nei commi precedenti, dovranno essere considerati a tutti gli effetti come varianti allo strumento urbanistico generale e seguirne le specifiche modalità di approvazione.

Successivamente alla deliberazione di utilizzare un'area di riserva è facoltà del Consiglio Comunale di deliberare la formazione di nuove aree di riserva.

Tale deliberazione costituisce variante al piano e dovrà pertanto essere approvata a norma di legge.

Art. 15

FACOLTA' DEL COMUNE IN MERITO ALLA FORMAZIONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI IN ZONE NON OBBLIGATE

Per tutte le aree per le quali l'esecuzione dello strumento urbanistico è consentito senza l'obbligatorietà di formazioni di strumenti urbanistici esecutivi da parte della pubblica amministrazione, il Comune ha facoltà di negare la concessione a lottizzare o a costruire qualora dichiarati di formare l'inerente piano particolareggiato di esecuzione; la delibera relativa a tale decisione deve essere esecutiva prima della data di inoltro della succitata richiesta di concessione di trasformazione edilizia.



Cap. IV°
DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO

Art.16
DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

E' obbligatorio per i proprietari mantenere nelle condizioni di decoro richiesti dall'ambiente urbano, gli edifici esistenti e le relative superfici di pertinenza.

E' facoltà del Sindaco ordinare tutte le opere necessarie alla finalità di cui all'articolo, cure e spese dei proprietari interessati.

Art. 17

TUTELA DEL VERDE

Le alberature esistenti debbono essere rigorosamente conservate e immediatamente ripristinate in caso di deperimento.

Qualsiasi tipo di riassetto, di riconversione vegetale o di abbattimento delle zone alberate dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco. In tutti i progetti per concessione ad edificare dovranno essere puntualmente rilevati gli elementi vegetali esistenti e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica; la superficie di sedime dei fabbricati deve essere organizzata in modo da rispettare il verde esistente; in caso di abbattimento debbono essere indicate le modalità di ripristino e le specie vegetali sostitutive delle originali. In tutti i progetti per concessione dovrà essere incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area con l'indicazione delle zone alberate, delle tipologie delle alberature, delle zone a prati e delle zone pavimentate, nonché delle recinzioni.

Per ogni lotto edificabile deve essere assicurata un'adeguata attrezzatura di verde di base e/o complementare; dov'è possibile, cioè nei lotti di nuova edificazione,



deve essere assicurata una struttura minima di verde costituita da :

-N°2 essenze arboree per ogni 100 mq. di superficie fondiaria;

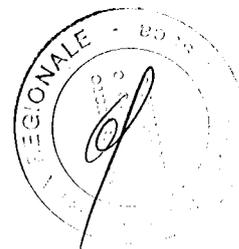
-N°4 essenze arbustacee per ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Per le zone pubbliche e per le zone d'interesse generale il verde ornamentale sarà definito attraverso progetti specifici di sistemazione.

Art. 18

SEGNALETICA ED ARREDO URBANO

Sia per le zone già edificate come per quelle di nuova edificazione la sistemazione di vie e piazze, nonché la definizione e l'ubicazione di elementi di segnaletica e di arredo urbano saranno organizzati attraverso progetti specifici d'intervento i quali saranno allegati ai progetti di utilizzazione edilizia.



TITOLO II°
NORME PARTICOLARI

Cap. V°
NORME SPECIFICHE

Art. 19
INFRASTRUTTURE

In funzione delle loro caratteristiche le infrastrutture si distinguono in:

- A-INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITA';
- B-INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TECNOLOGICO.

Le predette categorie di infrastrutture sono a loro volta articolate in funzione di diversi livelli di utenza a cui sono rivolti.

Art. 20
INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITA' (Viabilità)

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- 1-strade, nodi stradali e piazze;
- 2-zone di sosta e parcheggio;
- 3-fasce di rispetto.

Per le aree di cui ai punti 1) e 2) è imposto il vincolo assoluto di non edificabilità. Il Comune, adottando criteri tecnici stabiliti da una normativa particolare, può procedere al rilascio di concessioni specifiche relative all'installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio alle strade medesime, facendo comunque obbligatoriamente ricorso all'istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario; resta inoltre l'obbligo di conservazione e rispetto del verde esistente e la eventuale integrazione di fasce di verde ornamentale alto a protezione e schermo visuale delle fasce medesime.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, e dei parcheggi ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale, riveste



però valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i particolari di dettaglio i quali verranno precisati all'atto di redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Art. 21

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Le strade esistenti e di progetto che formano il sistema viario interessante il territorio comunale, vengono così classificate:

A-Strade primarie con funzione prevalentemente di servizio a livello intercomunale e con funzioni di raccordo alla viabilità di livello superiore;

B-strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale;

C-strade locali con funzione prevalentemente urbana o agricola;

D-strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli;

E-strade pedonali, comprendenti sedi viarie di percorrenza pedonale, accessi, passaggi e scalinate, piazze e spazi di sosta pedonale, gallerie pedonali, passerelle, sottopassi e sovrappassi, terrazzi e coperture gravate di passo pubblico.

Art. 22

SPAZI PUBBLICI PER PARCHEGGIO

Le zone di sosta e parcheggio comprendono le superfici destinate esclusivamente a parcheggio, nonché i parcheggi in costruito fabbricati di pertinenza.

Relativamente ai diversi tipi di insediamento ed alle diverse forme di utenza gli spazi pubblici per il parcheggio vengono distinti in:

A-PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE, i quali a loro volta, possono configurarsi in:

-aree di parcheggio in sede propria o in sede stradale;



-autoparcheggi in struttura in elevazione o sotto-suolo.

B-PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE ZONE A CARATTERE PRODUTTIVO E TERZIARIO, a loro volta distinti in:

-parcheggi al servizio di aree commerciali, direzionali, industriali;

-parcheggi al servizio di impianti ed attrezzature pubbliche, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo.

Art. 23

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Le infrastrutture di livello tecnologico riguardano il sistema delle reti di utenza per gli insediamenti e comprendono:

A-RETI ED IMPIANTI DI ALIMENTAZIONE (fornitura acqua, fornitura energia elettrica, fornitura gas, fornitura calore con impianto centralizzato a livello di unità di insediamento);

B-RETI ED IMPIANTO DI SCARICO (scarico liquami, scarico rifiuti solidi, scarico fumi);

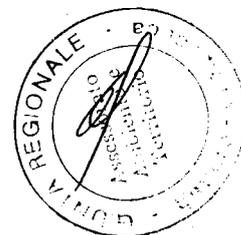
C-RETI ED IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE E SPECIALI (reti telefoniche, reti di convogliamento e distribuzione di materiale postale, reti telegrafiche, reti radio-trasmittenti e teletrasmittenti, cabine e punti telefonici, reti semaforiche, orologi pubblici, reti di segnalazione in genere).

L'approvazione dei progetti relativi a tali categorie di opere dovrà essere definita secondo le procedure dettate dalle normative vigenti.

Art. 24

ZONE DIACQUA

Sono costituite dalle aree occupate dai corsi e specchi d'acqua e dalle aree demaniali e private ubicate lateralmente. Relativamente a tali zone il Piano Regolatore Generale, per le porzioni al di fuori del perimetro dell'edificato, prescrive fasce di rispetto per una pro-



fondità di 20 m., computate a partire dal ciglio di argine, all'interno di tali fasce è prescritto il vincolo di non edificabilità e l'obbligo di sistemazione idrogeologica estesa anche alle fasce immediatamente retrostanti preliminarmente a qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia. Fasce di rispetto la cui profondità è maggiore di 20 m. sono appositamente indicate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale.

Art. 25

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Costituiscono zone a vincolo speciale:

A-le zone di ampliamento di cimiteri e relative aree di rispetto;

B-le zone per pubblica discarica (che saranno definite per ubicazione e dimensione dal Comune);

C-le zone soggette a rimboschimento;

D-le zone assoggettate a vincolo idrogeologico;

E-le zone assoggettate a vincolo archeologico;

F-fasce di rispetto degli elettrodotti.

All'interno delle predette fasce ed aree si fa obbligo delle seguenti precisazioni:

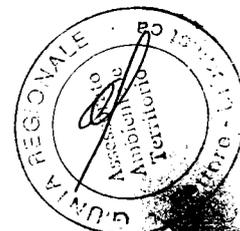
-per le aree ricadenti nelle zone di cui ai punti A),B),E),F), è vietato qualsiasi tipo di edificazione;

-per le altre zone elencate, la concessione alla trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio di nulla osta da parte delle competenti autorità.

Art. 26

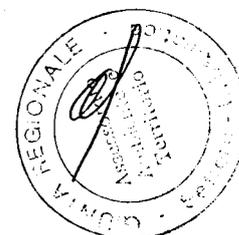
PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI
DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978, N°457 E DELLA LEGGE
47/1985

Ai fini dell'applicazione della legge N°457 del 5 agosto 1978, viene perimetrato l'intero territorio comunale. All'interno delle singole zone saranno, con atto amministrativo specifico, definiti i perimetri all'interno dei quali verranno precisati i procedimenti di recupero



edilizio ed elaborati "i piani di recupero" previsti dalla sopradescritta legge.

Ai fini dell'applicazione dell'art.29 della L.47/1985, vengono perimetrare le zone esigenti interventi di recupero urbanistico ed indicate come zone di "recupero e riequilibrio urbanistico".



TITOLO III°
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Cap.VI°
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 27
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai fini della regolamentazione urbanistica il territorio comunale viene suddiviso in parti o zone territorialmente omogenee; la classificazione è operata in conformità al Decreto Ministeriale n°1444 del 02/04/1968.

Sono individuate le seguenti zone:

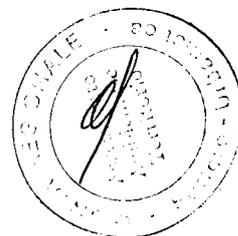
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A- con caratteristiche storiche ed ambientali;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B-edificate e di complemento;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C-di espansione edilizia;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D-per l'insediamento di tipo industriale, di tipo territoriale e di tipo direzionale-alberghiero;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E-con destinazioni prevalentemente agricole;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F-con destinazioni per attrezzature e servizi di tipo collettivo.

All'interno di tale classificazione sono precisate le sottozone omogenee su criterio di attribuzione di funzioni specifiche rispetto all'organismo urbano.

Art. 28
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A

Fanno parte di tale zona le aree e le porzioni di aree che presentano carattere storico, artistico ed ambientale. La destinazione d'uso è di tipo prescritto .

Destinazione di base: residenziale.



Utilizzazioni consentite: attività commerciali ed artigiane, non nocive e non moleste, piccoli alberghi e pensioni, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche.

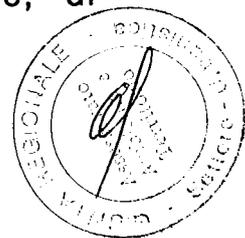
Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

La pianificazione particolareggiata esecutiva, dovrà fra l'altro:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n°1089 e 29 giugno 1939, n°1497;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi n° 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

Forme di Intervento.

1-Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Recupero (P.R.) e Piani di Zona *ex lege* n°167/1962 (P.d.Z.) vigenti. I Piani Particolareggiati (P.P.) dovranno riguardare, di norma, ambiti estesi almeno ad un intero isolato.



2-Autorizzazione: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, nonchè per gli interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi non devono comportare modifiche alla destinazione d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei prospetti.

3-Concessione edilizia semplice: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non diretti esclusivamente al recupero abitativo.

Indici Urbanistici.

-Per le nuove costruzioni la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5 mc/mq.

-Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico o ambientale.

-Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti.

-In sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente.

-Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui all'art. 7.1 del D.M. 2 aprile 1968, N°1444.



Art. 29
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B

Fanno parte di tali zone le aree o le porzioni di territorio già edificato ovvero con caratteristiche di completamento. La destinazione d'uso è di tipo prescritto ed ha carattere di completamento e rinnovamento residenziale.

Destinazione di base: residenziale.

Utilizzazioni consentite: attività commerciali ed artigiane, attività piccolo-industriali non nocive e non molesti, residenze alberghiere e sopralberghiere, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche.

Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione delle caratteristiche urbane consolidate, costituite, oltre che dai caratteri formali, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti di norma con rilascio di concessione diretta e saranno regolamentati attraverso i seguenti indici:

$I_{ff}=3.00$ mc/mq;

$R_c=\max 6/10$ della superficie del lotto;

$D_c=0.00 - 5.00$ m.;

$D_f=10.00$ m.;

$H=10.50$ m.;

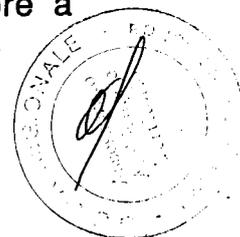
N° piani=3;

$P_k=10$ mq/100 mc di volume residenziale; 40

mq/100 mq di superficie commerciale e direzionale.

Prescrizioni particolari:

1-Per le zone territoriali omogenee di tipo B l'intervento edilizio diretto è consentito su lotti di superficie inferiore a 5.000 mq. Per lotti con superficie superiore a 5.000 mq. ed inferiore a 10.000 mq., è d'obbligo la presentazione di un piano di organizzazione edilizia e di sistemazione generale. Per lotti con superficie superiore a



10.000 mq. è d'obbligo il ricorso ad un piano di lottizzazione edilizia convenzionata.

2-E' ammessa l'edificazione in aderenza.

3-Per i lotti provenienti da zone che nel precedente strumento urbanistico (P.D.F.) appartenevano ad una classifica di zona territoriale omogenea diversa o che utilizzano un aumento di indice di densità fondiaria, al fine di garantire gli interessi di origine della Pubblica Amministrazione, definiti nel precedente strumento, l'esecutività avverrà attraverso concessione diretta convenzionata. Come condizione del rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia, saranno precisamente definiti, in forma amministrativa e finanziaria, gli obblighi verso la Pubblica Amministrazione sulla base di criteri di equivalenza e di ammissibilità amministrativa (cessione di aree, monetizzazione, accordi su cessione o convenzionamento di uso su porzioni di costruito).

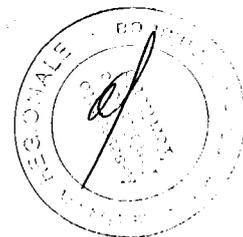
4-Tutte le utilizzazioni attuali sono riconosciute e permarranno fino a dichiarazione di cessazione di attività. Solo le attività a carattere nocivo e molesto potranno essere rimosse, annullate o trasferite con apposita ordinanza sindacale. E' riservata pure alla Pubblica Amministrazione l'imposizione dell'obbligo per i titolari di attività, di messa a norma delle stesse, per adeguamento a quanto prescritto dal D.M. 02/04/1968 n°1444 e dalle normative e regolamenti vigenti per materia specifica.

5-Le zone B, segnate con la lettera P aggiuntiva sono assoggettate a Piano Particolareggiato.

Art. 30

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C

Sono costituite da aree diverse dalle A e B, destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedi-



cati o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge limiti tali da essere classificate come "B".

Sono previste due sottozone: la sottozona C1 (residenziale normale) e la sottozona C2 (residenziale turistica), e C.167, costituita da aree facenti parte dei piani 167. di Edilizia Economica e Popolare.

-ZONE DI TIPO C1 (Destinazione d'uso prescritta).

Destinazione specifica: Residenza normale, residenza turistica, strutture alberghiere e sopralberghiere.

Destinazioni consentite: attività commerciali e terziarie; attività artigiane purchè non moleste o nocive; attrezzature e servizi di tipo urbano e turistico di tipo privato.

Sono prescritti i seguenti indici:

$I_{fr}=0.30$ mc/mq;

$I_{ff}=0.60$ mc/mq;

$R_c = \max 3/10$ della superficie del lotto;

$D_c=0.00 - 5.00$ m.;

D_f =vedi D.M. 02/04/1968 n°1444;

$H=7.50$ m.;

N. piani= 2;

$P_k=10mq/100mc$ di volume residenziale;
 $40mq/100mq$ di superficie direzionale e/o commerciale.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

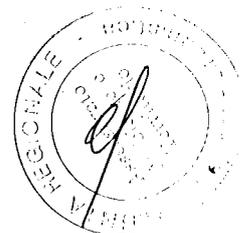
Prescrizioni particolari: per tali aree è prescritto il ricorso ad un piano di lottizzazione convenzionata, con obbligo di assicurare una dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nella misura di $24mq/abitate$ insediato.

ZONE DI TIPO C2 (residenza turistica di tipo normale e di tipo alberghiero).

Destinazione specifica: turistico-ricettiva-residenziale e di servizio. Sono compresi alberghi, ristoranti attrezzature ricreative e sportive, pensioni e residences, attrezzature di servizio di tipo pubblico e collettivo.

Sono prescritti i seguenti indici:

$I_{ft}=0.40mc/mq$.;



$I_{ff}=0.80\text{mc/mq.};$

$D_c=0.00 - 5.00\text{m.};$

$D_f=\text{vedi D.M. 02/04/1968 n}^\circ 1444;$

$H=7.50\text{m.}; H=10.50\text{m. per gli alberghi};$

$N^\circ\text{piani}=3;$

$P_k=10\text{mq}/100\text{mc}$ di volume residenziale;
 $40\text{mq}/100\text{mq}$ di superficie commerciale e/o direzionale.

Prescrizioni particolari per tali zone è prescritto il ricorso ad un piano di lottizzazione di iniziativa privata o pubblica, con obbligo di assicurare una dotazione complessiva di aree per attrezzature generali nella misura di $50\text{mq}/\text{abitante}$ insediato, di cui 24mq per attrezzature pubbliche (secondo quanto prescritto dal D.M. 02/04/1968 n°1444) e 26mq per attrezzature di iniziativa privata, funzionali rispetto le utilizzazioni turistiche proposte progettualmente. Nella redazione dei progetti dovranno essere adottati, inoltre, i seguenti criteri:

a-nelle zone di edificazione dove esistono delle pendenze, le scarpate artificiali non possono superare i $3-4\text{m.};$

b-le tinteggiature esterne devono avere colori tenui, non violenti, evitando le tinte accecanti di qualsiasi colore;

c-le superfici non coperte dai volumi residenziali dovranno essere destinate a piantumazioni in un rapporto pari a $120\text{piante per ettaro};$

d-tutti i lotti saranno sottoposti a recinzioni, le quali dovranno avere caratteristiche unitarie ed altezza limitata non superiore a 0.50m. dal piano di campagna per la base in calcestruzzo e di 1.00m. per la eventuale sovrapposizione di ringhiera in ferro lavorato ovvero con spalliere sempreverdi.

-ZONE C 167: sono normate dai piani di zona 167, già vigenti per il Comune.



Art. 31
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D

Sono costituite dalle aree o dalle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, direzionali ed assimilati).

La destinazione d'uso è di tipo prescritta.

Sono distinte le tre seguenti sottozone:

- DR=mista direzionale, commerciale, industriale;
- DT=direzionale alberghiera;
- DR+=piccolo industriale.

Le sottozone sono così normate:

-SOTTOZONA DR.

Destinazione di base: direzionale, commerciale, artigianale, industriale.

Utilizzazione consentita=residenziale per una percentuale non superiore al 30% della superficie utile.

Sono prescritti i seguenti indici:

Ift=1.50mc/mq;

Iff=3.00mc/mq;

Dc=0.00-7.50;

Df=15.00m;

H=10.50m;

Pk=40mq/100mq. di superficie utile.

Prescrizioni particolari per l'esecuzione è prescritta la redazione di piani di lottizzazione estesi ad una superficie non inferiore a 10.000mq. Ai fini dell'osservanza del D.M. 02/04/1968n°1444 dovranno essere assicurati per attrezzature pubbliche e collettive una superficie di 25mq/100mc di volume realizzabile.

SOTTOZONA DT.

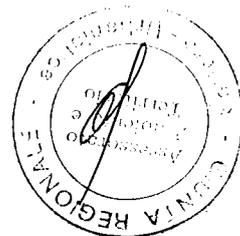
Destinazione di base: direzionale alberghiera.

Utilizzazioni consentite= attrezzature ricreative, di tempo libero per una percentuale pari al 50% della volumetria realizzabile.

Sono prescritti i seguenti indici:

Ift=1.75 mc/mq;

Iff=3.50 mc/mq;



Rc= 40%;
 H=10.50;
 N°piani=3;
 Dc=7.50m;
 Df=15.00m;
 Pk=40mq/100mq di superficie utile;

Prescrizioni particolari: l'esecutività è affidata a piani di lottizzazione da elaborare su superfici non inferiori a 20.000mq. Dovranno essere assicurate aree per attrezzature pubbliche e collettive nella misura di 50mq/100mq di volume realizzabile, di cui 24mq per attrezzature di uso pubblico (D.M.02/04/1968 n°1444) e 26mq per attrezzature di uso privato.

SOTTOZONA DR+ (destinazione d'uso indicativa).

Destinazione di base: insediamenti piccolo industriali ed artigianali.

Utilizzazioni consentite: residenze per il personale direttivo ed il personale di custodia, nella misura massima di tre unità residenziali per ogni unità insediativa di tipo industriale ed artigianale.

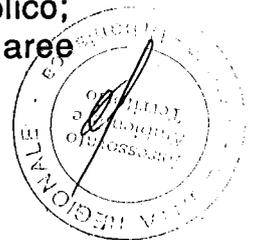
Sono prescritti i seguenti indici:

Ift=2.00mc/mq;
 Iff=4.00mc/mq;
 Dc=7.50m;
 Df=15.00m;
 H=12.00m;
 Pk=40mq/100mq di superficie utile.

Prescrizioni particolari: l'esecutività è affidata ai Piani di Insediamento Produttivi (P.E..P.), in applicazione all'art. 27, L.865/1971. Ogni P.I.P. dovrà essere esteso a superfici non inferiori a 30.000mq.

Dovranno essere assicurate le seguenti superfici per attrezzature ed utilizzazioni di interesse pubblico e collettivo:

-40mq/100mq di superficie utile, per parcheggi;
 -40mq/100mq di superficie utile per verde pubblico;
 -20/100 della superficie lorda complessiva per aree di parcheggio esterno.



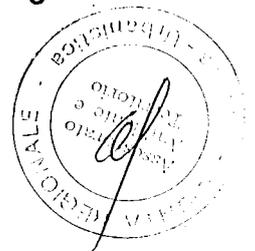
Art. 32
ZONE DI TIPO AR

Sono costituite da quelle zone che sono state investite da fenomeni di abusivismo edilizio. La destinazione di uso è di tipo prescritto. Tali aree sono indicate come aree di riequilibrio urbanistico ed edilizio, e sono assoggettate alla redazione dei piani di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, in applicazione dell'art.9 della legge 47/1985. Detti piani sono finalizzati al riequilibrio ed alla razionalizzazione urbanistica sulla base dei seguenti principi:

- Realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale ed idrogeologico;
- realizzare un razionale insediamento territoriale ed urbano;
- ampliare le aree 167, per agevolare le operazioni di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Art. 33
ZONE DI TIPO AR±

Sono costituite da aree marginali rispetto al tessuto edilizio consolidato. Stante la precaria situazione idrogeologica e di stabilità, tali aree dovranno essere assoggettate ad interventi urgenti di difesa e conservazione del suolo da affidare ad un piano particolareggiato di restauro ambientale. All'interno di tale piano verranno perimetrare le aree investite da abusivismo edilizio, eventualmente assoggettabili ai piani di recupero urbanistico in applicazione all'art.29 della legge 47/1985, e/o a normale regime di concessione edilizia e sanatoria.



Art. 34

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli purchè il frazionamento delle proprietà non le faccia ricomprendere, fermo restando l'uso agricolo, tra le zone C.

Nelle zone agricole sono consentiti interventi diretti sulle costruzioni esistenti per il risanamento conservativo e la ristrutturazione; è anche ammessa la demolizione e la ricostruzione, mantenendo la volumetria esistente, fatto salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramento alloggiativo ed igienico.

Il Piano Regolatore Generale Comunale suddivide tali zone omogenee E nelle seguenti sottozone:

- E1-aree agricole normali;
- E2-aree agricole con possibilità di utilizzazione di tipo integrato (agricoltura e turismo);
- E3-boschive e di protezione ecomorfologica.

Per le zone E1 e E2 a destinazione agricola, oltre ai normali interventi di edilizia abitativa rurale, sono ammesse costruzioni industriali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, con i sottoindicati indici:

Per la residenza a diretto servizio del fondo agricolo:

-Indice di densità fondiaria d'edificazione=0.03 mc/mq;

-Distanza dai confini=5.00m;

-Altezza=max 7.50m, salvo costruzioni quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche.

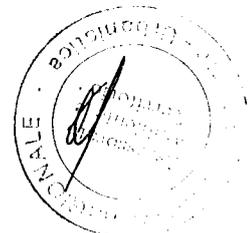
Per insediamenti industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli:

-Indice di utilizzazione fondiaria=mq/mq0.33;

-Superficie minima di intervento=mq 10.000.

Sia per la residenza che per gli insediamenti di tipo produttivo e di trasformazione dei prodotti, la distanza dal ciglio stradale è così fissata:

-strade statali=30.000m;



- strade provinciali=20.000m;
- strade vicinali e consortili=8.00m.

Per le zone E2 sono fissati i seguenti indici:

- Indice di densità territoriale di edificazione=0.08mc/mq;
- Superficie minima di intervento=100.000mq;
- Altezza max degli edifici=7.50m.

Per le zone E3 valgono le destinazioni e gli indici contenuti nel D.M. 02/04/1968 n°1444, riferiti alla zona territoriale omogenea di tipo E.

Per eventuale nuova formazione di nuclei a carattere rurale o a carattere misto (rurale integrato a turistico), valgono i seguenti indici:

- Indice di densità territoriale di edificazione=0.30mc/mq;
- Altezza max degli edifici=7.50m.

Gli stessi indici valgono per i piccoli nuclei e raggruppamenti di edifici, segnati con cerchiatura nella planimetria di destinazione d'uso alla scala 1:5.000, e per un perimetro dal confine degli stessi edifici non superiore a 100 m.

Art. 35

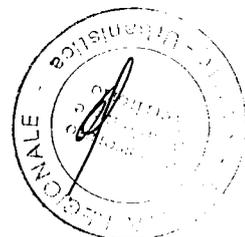
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO F

Comprende le parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblico o collettivo. Per tali aree si assume come indice urbanistico edilizio il coefficiente di utilizzazione di 0.40 mq/mq.

I progetti specifici di intervento devono riguardare le aree unitarie individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale.

Tale zona omogenea F comprende i seguenti gruppi di servizi:

GRUPPO 1 (istruzione): asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie inferiori e per il 50% della superficie complessiva, attrezzature ricettive e di servizio per il turismo scolastico;



GRUPPO 2 (sanità): pronto soccorso, ambulatori e, per il 40% della superficie complessiva, cliniche ed attrezzature ricettive per il turismo di tipo terapeutico e sanitario;

GRUPPO 3 (parchi pubblici): verde di quartiere, verde attrezzato per il gioco dei bambini;

GRUPPO 4 (attrezzature sportive e per il tempo libero): impianti sportivi e per il tempo libero, campi da golf;

GRUPPO 5 (attrezzature amministrative): uffici, centri sociali, consultori;

GRUPPO 6 (assistenza): centri assistenziali, del tipo ospizi, case di riposo;

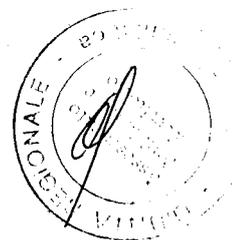
GRUPPO 7 (attrezzature religiose): chiese parrocchie, uffici ecclesiastici;

GRUPPO 8 (attrezzature di carattere infrastrutturale): edifici ed attrezzature per la nettezza urbana, FF.SS., autobus, ENEL, SIP, metano;

GRUPPO 9 (attrezzature commerciali di distribuzione): negozi, mercatini rionali, rivendite di tabacchi;

GRUPPO 10 (attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero): cinema, bar, teatri, ristoranti, pizzerie, ritrovi.

Fermo restando il coefficiente di utilizzazione pari a 0.40 mq/mq, gli altri indici di natura urbanistica ed edilizia saranno stabiliti nei piani particolareggiati dei servizi che verranno redatti a cura dell'Amministrazione o su proposta dei privati. Tali piani dovranno interessare aree unitarie di intervento, intendendo per tali, aree di intervento la cui superficie non sia inferiore a 5.000 mq.



TITOLO IV°
DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

CAPITOLO VII°
DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

ART.36

PRESCRIZIONI PER AREE A STABILITA' INCERTA

L'edificazione nelle zone comprese nelle aree definite geologicamente "a stabilità incerta" o comunque denominate aree con propensione al dissesto moderate o base è subordinata ad un più approfondito e puntuale esame geologico-geotecnico condotto in sito e opportunamente documentato, a mente del D.M. 11.03.1988 recante le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione", e alla realizzazione delle necessarie opere di sostegno, ove necessario, e sistemazione delle aree interessate.

Tali interventi operativi, estesi ad aree territorialmente omogenee e tali da rendere le opere previste nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previsti in appositi elaborati progettuali redatti a cura degli interessati e completi dei programmi di finanziamento.

Tali progetti dovranno ottenere il parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile, competente a norma della legge 2.2.1974 N.64, prima del rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione da realizzare nella zona in esame.

ART.37

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Per le aree ricadenti nelle zone vincolate ai sensi della legge 431/1985, valgono i regimi vincolistici indicati dalla stessa legge.



Sarà cura dell'Ufficio Tecnico Comunale sovrapporre il regime vincolistico di cui alla citata legge, su mappe catastali, in uno con la sovrapposizione delle zone di previsione;

Art. 38

REGIME TRANSITORIO PER GLI EDIFICI ABUSIVI

Per tutti i lotti interessati da abusivismo edilizio, vige, il regime di "area bianca", fino alla definizione dell'atto amministrativo, specifico che definisce e /o norma le singole situazioni.

Art. 39

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

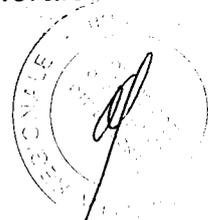
Le aree di interesse archeologico, perimetrare su indicazione della Soprintendenza Archeologica, e non assoggettate a decreto di vincolo in applicazione della legge 1089/1939, conservano la destinazione d'uso delle aree agricole circostanti, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica ed edilizia proposta è assoggettata a preventivo nullaosta da parte della competente Soprintendenza. Le aree destinate dal precedente strumento urbanistico (PDF) a completamento edilizio, e ricadente in aree di interesse archeologico, conservano tale destinazione, fermo restando che ogni proposta di trasformazione urbanistica e/o edilizia, è assoggettata al nullaosta della competente Soprintendenza Archeologica.

Art. 40

PIANI DI LOTTIZZAZIONE GIA' APPROVATI

Tutte le aree interessate da Piano di Lottizzazione approvato, utilizzano gli indici e le funzioni contenuti nello stesso Piano di Lottizzazione.

Nel caso di Piani di Lottizzazione non approvati o scaduti, si fa obbligo di osservare le prescrizioni urbanistiche e gli indici edilizi del Piano Regolatore Generale.



Art. 41

ZONE ED AREE CON CARATTERE INDICATIVO

Le zone e le aree con carattere indicativo sono contraddistinte con asterisco accanto alla sigla di zona. Fino al loro passaggio a destinazione d'uso prescritta, con le procedure descritte nella presente normativa, per dette zone valgono le destinazioni agricole circostanti.

Art. 42

ZONE DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Le aree o le porzioni di aree da assoggettare a Piano Particolareggiato Esecutivo o a strumentazione equivalente, sono distinte nella tavola di azzonamento (rapporto 1:25.000) con un simbolo (punto nero), accanto alla sigla di zona.

Art. 43

NORME SUGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B, non possono essere previsti nuovi esercizi commerciali o l'ampliamento di quelli esistenti. Nelle zone territoriali di tipo C e di tipo DT, sono ammessi esercizi commerciali le cui tipologie saranno stabilite dal Piano di Sviluppo ed adeguamento della rete di distribuzione commerciale (legge 426 e successive modifiche ed integrazioni), ovvero nell'aggiornamento dello stesso. Il volume commerciale dovrà comunque essere contenuto in una aliquota massima del 20% rispetto alle volumetrie complessive ammesse per la zona.

Art. 44

PARCHEGGI IN COSTRUITO

Le volumetrie di parcheggi in costruito, sia di uso privato che collettivo, non sono computati nel calcolo

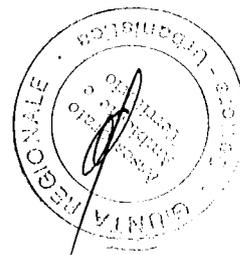


della volumetria ammissibile per l'applicazione degli indici di densità territoriale e fondiaria di edificazione. Per la realizzazione dei parcheggi sarà possibile applicare deroghe al Regolamento Edilizio Comunale, così come stabilito dalla legge.

Art. 45

EFFICACIA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All'atto dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione sono vincolanti per l'esercizio di qualsivoglia attività modificatrice delle strutture fisiche del territorio comunale



ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

PRG==PIANO REGOLATORE COMUNALE
 LU===LEGGE URBANISTICA
 PP===PIANO PARTICOLAREGGIATO
 PR===PIANO DI RECUPERO
 PEEP=PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
 PL===PIANO DI LOTTIZZAZIONE
 PLU==PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UFFICIO
 PPA==PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
 St===SUPERFICIE TERRITORIALE
 Sf===SUPERFICIE FONDIARIA
 Sup==SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
 Sus==SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECON-
 DARIA
 Ift===INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE
 Iff===INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA
 Smi==SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO
 Su===SUPERFICIE UTILE
 Sc===SUPERFICIE COPERTA
 Rc===RAPPORTO DI COPERTURA
 Vco==VERDE CONDOMINIALE
 H====ALTEZZA DEGLI EDIFICI
 Vi===VOLUME LORDO
 Vc===VOLUME COSTRUIBILE
 Ds===DISTANZA STRADE
 Dc===DISTANZA DAI CONFINI
 Df===DISTANZA DAI FABBRICATI
 Pk===PARCHEGGIO

