

COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

Provincia di Roma



VARIANTE DI AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL P.R.G.

L.R. 36/'99 Parco Naturale Regionale Bracciano-Martignano
P.T.P. approvati con L.R. 24/98 e modificati con D.C.R.L. n°41/2007
P.T.P.R. adottato con D.G.R.L. n° 556/07 e n° 1025/07

PROGETTO DEL PIANO

Titolo :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco :

Progettisti :

Arch. Maurizio Battisti

Il dirigente Uff. Tecnico :

Arch. Francesco Correnti

Assessore Urbanistica :

Data :

Febbraio 2009

Tavola

Approvato il :

P4

COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO
Piano Regolatore Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Generalità

- Art. 1 - Finalità e contenuto del P.R.G.
- Art. 2 - Finalità e contenuto delle norme
- Art. 3 - Deroghe
- Art. 4 - Edilizia esistente
- Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.
- Art. 6 - Destinazione d'uso
- Art. 7 - Dotazioni di parcheggi

CAPO II - Interventi edilizi ed urbanistici

- Art. 8 – Categorie e definizioni degli interventi.

CAPO III - Attuazione del P.R.G.

- Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano.
- Art. 10 - Intervento edilizio diretto.
- Art. 11 - Strumenti attuativi del P.R.G.
- Art. 12 – Comprensori di attuazione unitaria.
- Art. 13 – Programma di intervento urbanistico.
- Art. 14 - Formazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata.
- Art. 15 - Integrazione degli strumenti attuativi.

CAPO IV - Condizioni di attuabilità degli interventi- Riferimenti per il regolamento edilizio.

- Art. 16 - Classificazione delle strade.
- Art. 17 - Distanze dal confine stradale
- Art. 18 - Distanze fra i fabbricati.
- Art. 19 - Area edificabile residua.
- Art. 20 - Edificazione.
- Art. 21 - Sistemazioni esterne.

Art. 22 - Rete fognante.

Art. 23 - Rendimento energetico degli edifici; certificazione; rinvio a regolamento.

TITOLO II - NORME RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE

CAPO I - Zone di interesse storico e storico-paesaggistico

Art. 24 - Zone di interesse storico e storico-paesaggistico.

Art. 25 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi.

Art. 26 - Destinazioni d'uso di zona A.

Art. 27 - Pianificazione attuativa in zona A.

Art. 28 - Interventi urgenti.

Art. 29 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A.

CAPO II - Zone urbanizzate residenziali

Art. 30 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali.

Art. 31 - Zone di completamento B.

Art. 32 - Zone R – Zone di recupero urbanistico ai sensi della L. R. 28/80.

CAPO III - Zone di trasformazione urbanistica

Art. 33 - Zone C – Zone di trasformazione urbanistica di tipo residenziale

Art. 34 - Zone D – Zone di trasformazione urbanistica di tipo produttivo.

CAPO IV - Zone E a prevalente conformazione naturale del territorio

Art. 35 - Zona E – Zone a prevalente conformazione naturale del territorio.

CAPO V - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

Art. 36 - Zone F – Aree per servizi pubblici.

Art. 37 - Zone per attrezzature generali e di quartiere F1.

Art. 38 - Zone destinate a parcheggi pubblici F2

Art. 39 – Zone F3 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Art. 40 – Zone F4. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.

Art. 41 – Zone G. Aree per servizi privati di uso pubblico.

Art. 42 – Zone T. Zone per Attrezzature Turistiche.

CAPO VI - Zone destinate alle infrastrutture di trasporto e comunicazione

Art. 43 - Aree destinate alla viabilità

CAPO VII - Aree vincolate

Art. 44 – Generalità.

Art. 45 - Vincoli di rispetto ambientale

Art. 46 - Vincolo cimiteriale

Art. 47 - Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e di elettrodotto

Art. 48 - Vincolo idrogeologico

Art. 49 - Zonizzazione acustica

TITOLO III - Disposizioni transitorie e finali

Art. 50 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto, composizione del lotto minimo

Art. 51 - Asservimenti

Art. 52 - Regime urbanistico dei terreni di uso civico

Art. 53 - Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 54 – Norma Transitoria

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
Generalità

Art. 1 - Finalità e contenuto del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina l'uso dell'intero territorio comunale nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e delle linee programmatiche regionali in funzione delle esigenze della comunità locale assicurando il massimo grado il controllo pubblico sull'uso del suolo e del territorio e l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati.

Il presente P.R.G. ai sensi dell'art. 11 della LR. N. 28/1980 assume il valore e gli effetti di variante per l'individuazione dei nuclei abusivi.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A. Analisi territoriale:

- A1. Inquadramento territoriale
- A2a. Sistema vincolistico - Ricognizione vincoli paesaggistici
- A2b. Sistema vincolistico - Ricognizione vincoli ambientali
- A3a. Trasposizione su C.T.R. del Piano Territoriale Paesistico n.3.
- A3b. Stralcio del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tav. A (classificazione dei paesaggi)
- A3c. Stralcio del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tav. B (ricognizione beni paesaggistici)
- A4. Aerofotogrammetria del territorio comunale
- A5a. Analisi dello stato di fatto: Trasposizione su base catastale del PRG vigente.
- A5b. Analisi dello stato di fatto: Stato di diritto delle previsioni urbanistiche del PRG a seguito dell'approvazione definitiva del P.T.P. ambito n. 3.
- A5c. Analisi dello stato di fatto: Stato di attuazione del PRG vigente.
- A5d. Analisi dello stato di fatto: Stato di attuazione dei servizi pubblici.
- A6. Osservazioni comunali al P.T.P.R..

P. Progetto del Piano:

- P1. Planimetria generale di piano su base C.T.R. scala 1:5.000
- P2. Planimetria generale di piano su base catastale scala 1:5.000
- P3. Zone territoriali omogenee - Dimensionamento del Piano - Verifica standards urbanistici
- P4. Norme Tecniche di Attuazione
- P5. Relazione generale

Costituiscono Allegati del presente P.R.G. i seguenti elaborati:

- All.1. Principali caratteri geomorfologici del territorio
- All.2. Analisi Vegetazionale
- All.3. Demanio civico

Art. 2 - Finalità e contenuto delle norme

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante delle prescrizioni di P.R.G. e permangono anche in sede di applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 1 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo

dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme di attuazione del P.R.G. integrate dagli elaborati grafici di P.R.G., nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del R.E. e degli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni nel contesto delle presenti Norme, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti Norme generali. Ogni zona del territorio comunale è vincolata alle destinazioni d'uso assegnate dal P.R.G. negli articoli relativi ad ogni zona e precisata, ove richiesto, nei provvedimenti attuativi dei P.U.A. di cui al successivo art. 11.

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, gli elaborati a scala di maggior dettaglio. Ai fini della certificazione della destinazione urbanistica dei suoli prevale l'elaborato prescrittivo disegnato su mappa catastale.

Le presenti N. T. A. prevalgono su detti elaborati.

Art. 3 - Deroghe

I poteri di deroga al P.R.G. e alle presenti norme possono essere esercitati nei limiti e con le procedure di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Al fine di incentivare le attività turistico-ricettive che per le ricadute economico-occupazionali sono da considerarsi attività di pubblico interesse, in tutte le zone B e C del territorio comunale possono essere realizzate strutture alberghiere con le modalità di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 4 - Edilizia esistente

Gli edifici esistenti, legittimamente edificati o legittimati a seguito di condono edilizio di cui alle leggi 47/85, 724/94 e 324/04, che risultano in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme; sono comunque consentiti gli interventi manutentori ordinari e straordinari, gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché le opere di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti di volumetria e di superficie utile e che non modifichino le destinazioni d'uso assentite.

Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.

1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale Ift, si intende l'area che corrisponde ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comprensorio di attuazione unitaria di cui al successivo art. 12, da sottoporre a pianificazione attuativa e comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal P.R.G. internamente all'area.

2) Sf = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria Iff e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1, le strade e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento Sm.

E' escluso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti, salvo quando non diversamente disposto da particolari disposizioni di legge o specificamente previsto dalle presenti norme.

3) Dt = Densità territoriale (ab./Ha)

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la superficie territoriale St.

- 4) $S_m = \text{Superficie minima di intervento (mq)}$
area minima richiesta dalle norme delle diverse zone o sottozone per gli interventi preventivi (Superficie minima urbanistica) e/o diretti (Lotto minimo) o predeterminata graficamente nelle tavole di P.R.G. (Comprensori di attuazione unitaria) come unità urbanistica per gli interventi preventivi.
- 5) $S_c = \text{Superficie coperta (mq)}$
Viene determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle superfici edificate fuori terra, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, sporti di gronda, da pensiline e simili non superiori a ml. 1,5 .
- 6) $S_{UA} = \text{Superficie utile abitabile:}$
E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
- 7) $S_{ul} = \text{Superficie utile lorda (Sul):}$
E' la superficie costruita fuori terra dei singoli piani, seminterrata ed interrata, misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.
Sono esclusi dal calcolo della Sul:
 - i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di ml. 2,50 purché stabilmente aperti su almeno due lati;
 - gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, di altezza non superiore a ml. 2,40;
 - le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, purché di altezza non superiore a ml. 2,40;
 - i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione;
 - i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a ml. 2,20;
 - ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
 - serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico, come individuati in sede regolamentare.
- 8) $Q = \text{Rapporto massimo di copertura (\%)}$
E' definito in misura percentuale della superficie fondiaria (superficie coperta/superficie fondiaria) e comprende tutte le superfici edificate fuori terra.
- 9) $I_t = \text{Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mq/mq)}$
esprime la quantità edilizia massima costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St, espressa in mq. di Sul o in volume per metro quadrato.
- 10) $I_f = \text{Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)}$
esprime il volume massimo, come da precedente definizione, in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 11) $U_t = \text{Indice di utilizzazione territoriale (mq/Ha)}$
esprime la superficie coperta massima, in mq costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St.
- 12) $U_f = \text{Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)}$
esprime la superficie coperta massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
- 13) $V = \text{Volume}$

esprime il volume massimo in mc costruibile, sul lotto fondiario.

14) $D_f = \text{Distanza fabbricati (ml)}$

E' la minima distanza ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda qualora non eccedenti la profondità di mt. 1,50. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

15) $D_c = \text{Distanza confini (ml)}$

E' la minima distanza ammessa tra il perimetro esterno della superficie coperta degli edifici, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda qualora non eccedenti la profondità di mt. 1,50, ed i confini del lotto. Tale distanza dovrà essere misurata ortogonalmente alla linea di confine.

16) $D_s = \text{Distanza dal ciglio stradale (ml)}$

E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale (come da definizione di cui all'art. 3 del D.L. 30 Aprile 92 n° 285) e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a ml 4,50.

17) $H = \text{Altezza massima delle fronti degli edifici (ml)}$

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto escluse le rampe di accesso ai garages) interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di intersezione tra la facciata stessa e l'intradosso della copertura; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza H va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso anche se non abitabile.

Nel caso di coperture a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) e la linea definita dall'estradosso del solaio del terrazzo di copertura.

Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml 5,00.

18) $N_p = \text{Numero dei piani}$

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

19) $L_m = \text{Lunghezza massima delle fronti (ml)}$

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

20) $I_p = \text{Indice di piantumazione (n/Ha ovvero n/mc)}$

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto, con la eventuale specificazione di essenze prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, oppure il numero minimo di piante di alto fusto prescritto in ogni singolo intervento edilizio per mc. o per mq. di edificazione, con la eventuale specificazione dei tipi di essenze da impiantare.

21) $C_u = \text{Carico urbanistico}$

Il carico urbanistico esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, classificato in basso (C_u/B), medio (C_u/M), alto (C_u/A).

Art. 6 - Destinazione d'uso

Tutti i progetti edilizi ed urbanistici devono rispettare ed indicare le destinazioni d'uso prescritte dalle presenti norme e dagli elaborati di P.R.G.

Le destinazioni d'uso previste, con esclusione delle destinazioni a servizi tecnologici, infrastrutture e impianti, sono articolate in cinque categorie:

1. Attività residenziali

2. Servizi, attività direzionali
3. Attività commerciali
4. Attività per l'utilizzazione turistica
5. Attività produttive

All'interno delle singole categorie vengono definite le seguenti categorie di ambito:

Attività residenziali:

- AR1 - Abitazioni singole e relative pertinenze; (Cu/B)
AR2 - Abitazioni collettive: studentati, convitti, conventi, collegi, residenze per anziani; (Cu/B)
AR3 - Studi professionali; (Cu/B)

Servizi e attività direzionali:

- S1 - Uffici della pubblica amministrazione e degli enti di diritto pubblico, uffici di enti previdenziali e assistenziali, attrezzature sanitarie, cimiteri, musei, biblioteche, scuole pubbliche di ogni ordine e grado, strutture pubbliche in genere; (Cu/M)
S2 - Edifici per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; luoghi di culto, chiese ed attività connesse; (Cu/M)
S3 - Impianti sportivi aperti al pubblico; (Cu/M)
S4 - Direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) (Cu/b);
S5 - studi d'artista - (Cu/B);
S6 - Scuole e attrezzature di servizio private, quali laboratori di analisi, ambulatori, veterinario - (Cu/B);
S7 - Società di assicurazione - (Cu/B).

Attività commerciali:

- AC1.1 – Esercizi commerciali al dettaglio e piccole strutture di vendita (sup. di vendita fino a 250 mq., Cu/B)
AC1.2 - medie strutture di vendita (sup. di vendita fino a 2.500 mq., Cu/M)
AC1.3 - grandi strutture di vendita (sup. di vendita oltre 2.500 mq., Cu/A)
Le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
AC2 - Botteghe artigiane non moleste, di servizio alle residenze; (Cu/B)
AC3 - Istituti di credito, banche, agenzie turistiche e per pratiche auto e simili; (Cu/M)
AC4 - Autorimesse e parcheggi privati e di uso pubblico; (Cu/nullo)

Attività per l'utilizzazione turistica:

- T1 - Alberghi, pensioni, motels; (Cu/M)
T2 – Residences e case per ferie, Ostelli per la gioventù; (Cu/B)
T3 - Campeggi, stabilimenti balneari, circoli sportivi privati, attività complementari al turismo, strutture ricettive all'aperto in genere; (Cu/M)

Attività produttive:

- P1 - Impianti artigianali: stabilimenti ed opifici; (Cu/M)
P2 - Depositi e magazzini non di vendita; (Cu/M)
P3 - Agricole: Abitazioni agricole, Agriturismo; (Cu/B)
P4 - Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnica, Impianti produttivi agro-alimentari. (Cu/B)

Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 36/87 nei piani particolareggiati e negli altri strumenti attuativi, all'interno di ogni categoria principale di destinazione d'uso possono essere indicate destinazioni d'uso più specifiche.

Le destinazioni d'uso di cui al comma 2 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse zone del P.R.G.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.R.G. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio delle risultanze emergenti, alla data di adozione del presente

piano, dai dati catastali e dalle autorizzazioni all'esercizio delle attività insediate, secondo modalità stabilite dal Regolamento Edilizio o da altro provvedimento comunale e comunque fatte salve tutte le prescrizioni di carattere igienico sanitario. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2 del D.P.R. 380/2001, per le modifiche di destinazioni d'uso continuano ad applicarsi le disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. n° 36/1987.

Le modifiche fra destinazioni d'uso che comportino variazioni con passaggio da una categoria principale all'altra e/o ad un CU maggiore sono comunque soggette a Permesso di costruire, mentre nell'ambito delle sottocategorie a medesimo CU sono soggette a Denuncia di inizio attività.

Art. 7 - Dotazioni di parcheggi

L'attivazione delle seguenti utilizzazioni, all'interno delle **zone B, C, D, G, T, e S** in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, trasformazioni fisiche, o di mere trasformazioni funzionali (cambi d'uso), deve garantire le seguenti dotazioni di parcheggi ad uso pubblico:

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in esercizi di vicinato: 50 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in medie strutture di vendita: 100 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 50 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in grandi strutture di vendita: 200 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 100 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività ricettive; attività di ristorazione; attività direzionali limitate a banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico: 50 mq ogni 100 mq di Sul;
- pubblica amministrazione; attività culturali; attività religiose; attività sociali e ricreative; istruzione di base; istruzione superiore; attività assistenziali, sanitarie e ospedaliere; attività sportive: 50 mq ogni 100 mq di Sul;
- attività sportive all'aperto (limitate a campi da gioco scoperti): 5 mq ogni 100 mq di superficie dei campi da gioco.

Le dotazioni previste al comma 1 si intendono comprensive delle superfici da realizzare a norma dell'articolo 2 della legge n.122 del 22 marzo 1989.

Convenzionalmente, l'unità minima di superficie di un posto auto è stabilita in 25 metri quadrati per i parcheggi scoperti e 30 metri quadrati per i parcheggi interrati e per i parcheggi multipiano. Il numero effettivo di posti auto emergente dall'applicazione del valore convenzionale di cui sopra va comunque garantito.

Qualora, applicando i rapporti di cui al comma 1, si ottengano superfici tali da configurare frazioni dell'unità minima suddetta, le dotazioni da garantire vanno arrotondate all'unità minima superiore.

L'utilizzo delle superfici a parcheggio d'uso pubblico non può essere soggetto a restrizioni. Gli aventi titolo sulle predette superfici possono disporre, a propria cura, misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie o abusi.

Le superfici a parcheggio da garantire ai sensi del presente articolo devono essere contigue agli immobili serviti oppure collegate ad essi tramite brevi percorsi pedonali.

7. Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabiliti i seguenti criteri:

a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata;

b) per le attività commerciali (mercati con plateatico, spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50% della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500 mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq;

c) per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva (alloggio mobile, posto-tenda, posto-barca, ecc.);

d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori.

Per gli interventi diretti e indiretti deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, calcolata per la SUL aggiuntiva e per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso. Per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, si deve considerare solo l'ulteriore fabbisogno della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima; in caso di cambi di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi, dismessi da più di 5 anni, si considera l'intero fabbisogno della nuova destinazione.

Nel caso di introduzione di nuove destinazioni commerciali a Cu/M o di destinazioni a Cu/A, e nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione di interi edifici, deve essere assicurata l'intera dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.

CAPO II

Interventi edilizi ed urbanistici

Art. 8 – Categorie e definizioni degli interventi.

Gli interventi edilizi ed urbanistici, sono raggruppati nelle seguenti categorie generali: Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazione urbanistica.

Il recupero edilizio comprende:

- la manutenzione ordinaria (MO);
- la manutenzione straordinaria (MS);
- il restauro e il risanamento conservativo (RC);
- la ristrutturazione edilizia (RE).

La nuova costruzione comprende:

- la demolizione e ricostruzione (DR);
- l'ampliamento (A);
- la nuova edificazione (NE).

La trasformazione urbanistica comprende:

- la ristrutturazione urbanistica (RU);
- il nuovo impianto urbanistico (NI).

In conformità alla vigente legislazione, gli interventi sono così definiti:

1) Manutenzione ordinaria.

Si definiscono interventi di *Manutenzione ordinaria* ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett.a) del DPR 380/2001 gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2) Manutenzione straordinaria.

Si definiscono interventi di *Manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett.b) del DPR 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici

delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

3) Restauro e risanamento conservativo.

Si definiscono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001, gli interventi edilizi 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del D.Lgs. 490/1999, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 34 dello stesso decreto.

4) Ristrutturazione edilizia.

Si definiscono interventi di *Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001, gli interventi edilizi 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente, salvo le opere o i manufatti non rientranti nella categoria *Nuova costruzione- Ampliamento* di cui al successivo comma. In relazione alla possibile variazione della superficie lorda dell'edificio (SUL) e alle modalità di intervento, si distinguono le seguenti RE:

1. Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL
2. Ristrutturazione edilizia con aumento della SUL
3. Demolizione e ricostruzione dell'edificio, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

5) Nuova costruzione.

Si definiscono interventi di *Nuova costruzione* ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. e) del DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrano nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie:

1. Demolizione e ricostruzioni di edifici non rientranti nel sub 3 del precedente comma;
2. Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente. Rientrano negli interventi di ampliamento anche gli interventi costruttivi che costituiscono accessori anche esterni alle unità edilizie ma legati a queste da vincolo di pertinenzialità, qualora eccedano il 20% della volumetria principale costruita;
3. Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, e comunque tutti gli interventi non rientranti nelle precedenti categorie.

6) Ristrutturazione urbanistica.

Si definiscono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. f) del DPR 380/2001, gli interventi rivolti 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, della rete stradale.

7) Nuovo impianto urbanistico.

Si definiscono interventi di *Nuovo impianto urbanistico* l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

Le urbanizzazioni si dividono in:

a) Urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria é costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che é necessario destinare, ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n.847, alle seguenti utilizzazioni:

1) Strade residenziali - Le strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.

2) Spazi di sosta o di parcheggio - Gli spazi pubblici necessari per la sosta e i parcheggi degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede varia o sua integrazione.

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

4) Rete idrica - Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e quelle accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.

5) Rete di distribuzione di energia elettrica, gas e telefono - Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

6) Reti di telecomunicazioni - le reti e gli impianti destinati ai servizi di teleradiocomunicazione (telefonia con e senza fili, digitale terrestre, telecomunicazione digitale a banda larga, telecomunicazione satellitare bidirezionale).

7) Pubblica illuminazione - Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

8) Spazi di verde attrezzato - Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature, nella dotazione minima di mq. 3/ab..

b) Urbanizzazione secondaria.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della L. 865/71 e di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1444.

1) asili nido e scuole materne;

2) scuole dell'obbligo;

3) mercati di quartiere;

4) delegazioni comunali;

5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

6) impianti sportivi di quartiere;

7) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, farmacie comunali, ecc.).

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano.

Gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale rientrano fra le attrezzature di servizi generali.

Per le altre tipologie di intervento rientranti nella categoria della Nuova costruzione (impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo, ecc.) si rimanda alla normativa statale e regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Il presente piano urbanistico, redatto al massimo dettaglio alla scala 1:5.000, non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 22 comma 3 sub c) del DPR 380/2001.

CAPO III

Attuazione del P.R.G.

Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano.

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso gli strumenti di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo art. 11, e nei casi ove le presenti Norme consentono l'intervento diretto, previo rilascio di "permesso di costruire" e/o nei casi consentiti con denuncia di inizio attività, ai sensi del DPR 380/2001.

Gli strumenti urbanistici attuativi si redigono nel rispetto:

- a) delle norme urbanistico-edilizie di zona e sottozona;
- b) degli standards urbanistici relativi ad ogni zona;
- c) dei vincoli speciali di P.R.G. e della normativa vigente.

Ogni autorizzazione è subordinata:

- alla contemporanea effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- per le attuazioni convenzionate, alla cessione gratuita al Comune delle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie e all'adempimento degli altri obblighi convenzionali;
- per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, ove non scomputati tramite realizzazione diretta delle opere, alla corresponsione in denaro così come stabilito da apposite deliberazioni consiliari.

Art.10 - Intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione, e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia.
- b) l'esecuzione di opere edilizie o di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito Permesso di Costruire, e nei casi consentiti dietro presentazione di Denuncia Inizio Attività, quando le stesse possano essere eseguite, in base alle seguenti norme, in assenza di preventivi piani attuativi.

I permessi di costruire debbono essere rilasciati nell'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale e negli strumenti attuativi.

Nelle zone in cui è prevista dal piano urbanistico comunale la formazione degli strumenti attuativi, il rilascio dei permessi di costruire é subordinato all'approvazione di questi.

Ove previste nelle convenzioni facenti parte degli strumenti attuativi, le cessioni dei suoli debbono essere effettuate e concluse tra Privati e Comune preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire.

Nelle aree sottoposte a vincoli, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al nulla-osta della degli Enti preposti alla tutela dei singoli vincoli.

Art.11 - Strumenti attuativi del P.R.G.

IL P.R.G., in caso di attuazione indiretta, è attuato mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

Il P.R.G. identifica i perimetri delle parti urbane da assoggettare a pianificazione urbanistica attuativa.

L'edificabilità totale prevista dal P.R.G. per ciascun P.U.A. deve ritenersi attribuita all'intera superficie territoriale del P.U.A. stesso, a prescindere dalle destinazioni di zona all'interno di esso.

Il P.U.A. può prevedere, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., modifiche alla collocazione dei servizi di interesse generale e il tracciato di massima degli assi viari previsti al suo interno, ferme restando le grandezze urbanistiche di dimensionamento.

I Piani Urbanistici Attuativi sono costituiti da:

a) PIANI PARTICOLAREGGIATI, ai sensi degli art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti.

b) PIANI DI ZONA, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

c) PIANI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI, delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

d) CON PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la individuazione di aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

e) PIANI DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

f) PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 Legge 5.8.1978 n. 457, di iniziativa pubblica o privata.

g) PROGRAMMI INTEGRATI di intervento ai sensi della L.R. 26 giugno 1997 n° 22, di iniziativa pubblica e/o privata.

Gli strumenti attuativi debbono estendersi ad un intero comprensorio di attuazione unitaria, di cui al successivo art. 12, così come individuati negli elaborati di progetto. Nelle zone ove il piano non individua i comprensori di attuazione unitaria, i perimetri e l'estensione degli strumenti attuativi sono stabiliti dal Comune per mezzo del Programma di intervento urbanistico di cui al successivo art. 13.

Art. 12 – Comprensori di attuazione unitaria.

L'attuazione di alcuni ambiti di P.R.G. è subordinata a strumenti urbanistici attuativi che debbono 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 di essi oltre alle aree fondiarie destinate ai rispettivi insediamenti previsti per tali zone, dovranno altresì 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 al D.M. 1444/68. Le convenzioni relative all'attuazione di tali piani di cui al successivo art. 15, devono prevedere, fra l'altro, la cessione al Comune da parte del proprietario o dei proprietari se più di uno riuniti in consorzio, di tutte le aree interne al comprensorio aventi destinazione pubblica.

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., applicando anche alle aree a destinazione pubblica l'i.f.t. stabilito per le aree a destinazione residenziale.

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

Art. 13 – Programma di intervento urbanistico.

Il programma di intervento urbanistico è uno strumento programmatico di coordinamento degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G.. Esso definisce, promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in sintonia con la programmazione e i bilanci del Comune.

Il programma è predisposto dal comune e dovrà prevedere:

- le zone per le quali il Comune intende predisporre gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, indicando per essi i relativi perimetri;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Comune intende realizzare direttamente e quelle da realizzare da parte dei privati nell'ambito delle rispettive convenzioni urbanistiche.

Il programma è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è trasmesso alla Regione unitamente agli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 14 - Formazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata.

I P.U.A. di iniziativa privata sono redatti a cura ed a spese dei proprietari delle aree ricomprese nel P.U.A. I proprietari proponenti devono rappresentare, in base all'imponibile catastale, la maggioranza dei 3/4 del valore complessivo degli immobili compresi entro il perimetro del territorio interessato.

I soggetti aventi la titolarità delle aree comprese nei P.U.A., devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione urbanistica nella forma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come modificata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765. La convenzione dovrà inoltre prevedere, tra l'altro, la cessione al Comune di tutte le aree interne al P.U.A. aventi destinazione pubblica, nonché, le modalità di pagamento del contributo di costruzione indicato dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dalla legge regionale 12 settembre 1977 n. 35.

Gli oneri ed i vantaggi derivanti dalle convenzioni urbanistiche saranno distribuiti fra i proprietari in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dal P.R.G.

La convenzione fra i privati, anche riuniti in consorzio, ed il Comune, da trascriversi a cura e spese dei proprietari, dovrà inoltre prevedere:

- l'obbligo e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la corresponsione di quota parte del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria secondo quanto disposto dal Comune con propria deliberazione.

La cessione delle opere di urbanizzazione primaria previa collaudazione delle stesse da effettuare da tecnici abilitati designati dall'Amministrazione con oneri a carico dei privati proprietari, dovrà essere perfezionata entro i termini di validità della convenzione salvo termini più restrittivi prescritti dalla stessa convenzione.

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal P.R.G. e dalle leggi vigenti.

Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444 o dal P.R.G. se maggiori, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

Qualora il P.U.A. includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative norme. La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita d'intesa con l'Amministrazione Comunale.

Le aree destinate agli altri servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde o sport, parcheggi, saranno del pari definite come forma planimetrica e come ubicazione in fase di progetto urbanistico attuativo rimanendo vincolanti la

superficie totale delle aree pubbliche prevista e la loro percentuale rispetto al comprensorio.

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per le attrezzature pubbliche suddetti e deve essere effettuato in base alle volumetrie esistenti e realizzabili sull'area. Ad ogni abitante-vano, deve essere attribuito un volume pari a 100 mc.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art. 5 del citato D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

I P.U.A. devono essere compilati ed approvati secondo la vigente normativa per le seguenti zone:

- a) per tutta la zona "A" corrispondente al centro storico fatta salva l'attuato con piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- b) per le zone "B" quando non siano provviste di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite nel precedente art. 5 e quando sia prescritto dagli elaborati di P.R.G.;
- c) per tutte le nuove zone di trasformazione urbanistica;
- d) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;
- e) per tutte le zone produttive;
- f) per le realizzazioni di attrezzature collettive e di verde pubblico.

Negli ambiti interni al territorio urbanizzato per come definito dal presente piano, ricompresi all'interno dei perimetri dei P.U.A., sono ammissibili comunque:

- le trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, purché legittimi o legittimati a seguito di condono edilizio;
- le trasformazioni delle unità edilizie di pregio definite ammissibili;
- le trasformazioni volte a realizzare, od a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- le operazioni di bonifica dei siti inquinati;
- le opere pubbliche previste nelle aree di trasformazione purché su aree già nella disponibilità comunale ovvero bonariamente cedute al comune, ferma restando la possibilità di procedere, negli altri casi, all'approvazione di opere pubbliche con l'applicazione delle procedure previste dal DPR n. 327/2001.

Art. 15 - Integrazione degli strumenti attuativi.

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani. Il presente procedimento si realizza attraverso la individuazione di un comparto attuativo soggetto ad intervento unitario.

CAPO IV

Condizioni di attuabilità degli interventi- Riferimenti per il regolamento edilizio.

Art. 16 - Classificazione delle strade.

Per la classificazione delle strade e la definizione di quanto concerne la viabilità le presenti norme tecniche si riferiscono al nuovo codice della strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 1/3-16/9 e successive modificazioni e integrazioni:

- A: autostrada;
- C: strada extraurbana secondaria;
- E: strada urbana di quartiere;
- F: strada locale.

L'Amministrazione Comunale provvede all'adeguamento della rete stradale secondo la classificazione prevista dal P.R.G., nonché secondo le prescrizioni del codice suddetto, del regolamento citato nel seguente articolo e dalle norme vigenti.

Il perimetro edificato riportato negli elaborati di P.R.G. all'atto della definitiva approvazione da parte del Consiglio comunale assume valore di perimetrazione del centro abitato ai sensi e per gli effetti dell' art. 4 del Codice della strada. L'approvazione del Consiglio dà avvio alla relativa procedura attuativa.

Art. 17 - Distanze dal confine stradale

Per le distanze dal nastro stradale si prescrive quanto segue:

a) Fuori dai centri abitati e fuori dalle zone di espansione del P.R.G.:

- strade tipo A - ml.60,00;
- strade tipo C - ml.30,00;
- strade tipo E - ml.20.00 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona , o vincoli;
- strade tipo F - ml.10 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli.

b) Nei centri abitati o nelle zone di espansione di P.R.G.:

- strade tipo A - ml.60,00
- strade tipo C - ml.10,00
- strade tipo E - secondo prescrizione di zona o di sottozona.
- strade tipo F - secondo prescrizioni di zona o di sottozona.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dell'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi siano pari alle distanze stabilite dal regolamento, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti stessi.

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono stabilite dal Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e modifiche (D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610, D.M. 20 dicembre 1996).

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti norme, in relazione agli intervalli di isolamento ed alle distanze dalle strade, vale quanto prescritto dai D.M. emanati a seguito della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 18 - Distanze fra i fabbricati.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite come segue:

a) - Zone A: per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di

costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale;

b) - Nuovi edifici ricadenti in altre zone: é prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

c) - Zone C: é altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml.12,00.

d) - Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml.5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml.7,00;

- ml.7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;

- ml.10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

Art. 19 - Area edificabile residua.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione delle presenti norme, le aree costituenti i singoli lotti sono di pertinenza degli edifici esistenti e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto all'area minima desumibile dall'indice fondiario di zona rispetto al volume esistente. Il presente comma non si applica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Fatti salvi i casi esplicitamente previsti in sede di redazione dei P.U.A., non é ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa destinazione di zona, nonché fra aree non contermini.

Art. 20 - Edificazione.

a) - I vani ad uso abitazione dovranno risultare di altezza media netta superiore a ml.2,70, escludendo dal calcolo dell'altezza media quelle parti di vano con altezza netta inferiore a ml. 2,20 . Per quanto non espressamente prescritto dalle presenti norme tecniche, riguardo alle caratteristiche dei locali valgono le prescrizioni dettate dal T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) del D.M. 5 luglio 1975.

b) - I locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione.

c) - Gli eventuali vani intercapedine non dovranno superare la larghezza netta di ml.1,50

d) - Le coperture degli edifici non destinati esclusivamente ad attività produttive dovranno essere realizzate a tetto, con pendenze inferiori al 35% e rivestimento in coppi laterizi. É consentita deroga in caso di copertura allestita almeno per 2/3 con installazioni di pannelli solari e/o fotovoltaici.

Art. 21 - Sistemazioni esterne.

a) - Nel progetto delle sistemazioni esterne dovrà essere chiaramente indicato l'andamento del terreno ante e post operam a mezzo di profili in scala idonea;

b) - In alcun caso le scarpate dovranno superare la pendenza del 66%, e dovranno essere piantumate con essenze atte a contenere il dilavamento conseguente ai fenomeni meteorici.

c) - Le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare un ambiente coerente con il paesaggio circostante.

d) - Le essenze da usare nelle piantumazioni dovranno essere quelle tipiche del territorio e saranno elencate, per tipo e dimensione, nel regolamento edilizio.

e) - Gli obblighi relativi alle piantumazioni sono definiti nelle norme di zona o di sottozona.

f) - Il disegno delle recinzioni ed i materiali con cui sono realizzate devono essere approvati contemporaneamente al progetto degli edifici.

Art. 22 - Rete fognante.

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti condizioni:

a) Il sistema di fognatura dovrà essere del tipo separato, la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantire l'assoluta impermeabilità e durata ed assicurare rapido smaltimento dei liquami;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti al momento dell'intervento (DLgs n° 152).

Art. 23 – Rendimento energetico degli edifici; certificazione; rinvio a regolamento.

Allo scopo di migliorare il rendimento energetico degli insediamenti, per tutti gli interventi su edifici nuovi o esistenti di volume complessivo lordo superiore a mc. 1.000 per i quali si renda necessario il rilascio del permesso di costruire, per la parte oggetto di permesso è resa obbligatoria la certificazione energetica di cui all'art. 120 del T.U. edilizia.

Le opere ed i servizi necessari al soddisfacimento di tale prescrizione non entrano a far parte dei costi conteggiati al fine della determinazione del costo di costruzione e del relativo contributo.

Sono comunque soggetti alla certificazione energetica tutti gli edifici destinati a funzioni AR2, AC1 medie e grandi, AC3, AC4, AC5, S1, S2, S3, S4, S6, T1, T2, P1, P2, P4.

Con successivo provvedimento il comune provvede a varare un apposito regolamento per la sostenibilità energetico-ambientale del territorio comunale, contenente ulteriori disposizioni volte al contenimento dei consumi energetici ed all'abbattimento delle emissioni inquinanti e di gas-serra. Tale regolamento è parte integrante del Regolamento edilizio comunale.

TITOLO II
NORME RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE

CAPO I
Zone di interesse storico e storico-paesaggistico

Art. 24-Zone di interesse storico e storico-paesaggistico.

Il presente Piano Regolatore Generale individua le zone di interesse storico e paesaggistico che comprendono le zone A), di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e comunque quelle parti del territorio comunale interessate da edifici di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Art. 25 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi.

Il presente articolo detta le norme di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico del centro storico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.

Per il perseguimento dei fini di cui al comma precedente e salvo i casi previsti al comma seguente, ogni intervento in zona A è subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di cui al successivo art.27;

In assenza di piano urbanistico attuativo nella zona A sono comunque sempre consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti all'art. 8 sub 1) delle presenti norme. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, salvo norme più restrittive previste nel Regolamento Edilizio.
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti all'art. 8 sub 2) delle presenti norme. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure previste all'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 26-Destinazioni d'uso di zona A.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A, sono:

- a) - residenziale;
- b) - servizi pubblici, amministrativi;
- c) - attrezzature private di uso pubblico- pubblici esercizi- ricettività turistica;
- d) - servizi commerciali di vicinato;
- e) - verde pubblico, verde privato;
- f) - parcheggi;

In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, con esclusione di supermercati e grandi magazzini; sono inoltre ammesse sedi di istituti professionali, sale per spettacoli teatrali e cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli e di attività culturali.

Sono consentite le botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq. di Sul complessiva. Non sono ammessi ospedali, insediamenti militari, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici.

I piani urbanistici attuativi potranno prevedere l'esclusione e/o la limitazione di alcune delle tipologie di destinazioni d'uso sopra definite.

In assenza di piano attuativo non è consentito il cambio della destinazione d'uso esistente, ad eccezione di quelle destinazioni che risultano incompatibili con le

mutate condizioni di vita, come ad esempio: ricoveri animali, magazzini, ecc.. che potranno essere riutilizzate con destinazioni comunque compatibili ad esclusione di quelle residenziali.

Art. 27 - Pianificazione attuativa in zona A.

Salvo che per i casi previsti dal precedente art. 25 punti a) b), ogni altro intervento in zona A é subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo: piano particolareggiato o piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

Il piano attuativo dovrà prevedere i servizi e le attrezzature pubbliche per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444/1968.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro reperibilità all'interno della zona A, potranno essere situati nelle zone adiacenti.

Il piano particolareggiato disciplinerà gli interventi ammissibili secondo la classificazione di cui al precedente art. 8. In tale sede, al fine di consentire la realizzazione di servizi igienici e/o per adeguamenti funzionali consistenti nella eliminazione di eventuali superfetazioni, potranno essere previsti ambiti territoriali costituiti da uno o più edifici, nei quali è consentito "una Tantum" l'incremento delle volumetrie esistenti non superiore al 10%.

Ai piani attuativi della zona A, devono essere allegati i rilievi dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazioni delle strutture organiche.

Detti piani attuativi devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere, oppure occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale.

Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di medio e alto fusto esistenti; ovunque sia confacente, dovranno esserne poste a dimora di nuove.

I piani attuativi devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga, quanto meno:

- 1) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
- 2) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- 3) la ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- 4) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
- 5) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- 6) le prescrizioni relative agli eventuali impianti di metanizzazione ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di impossibilità accertata, da parte degli enti competenti, di reperire soluzioni alternative;
- 7) la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;
- 8) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 2 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
- 9) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

Nei piani attuativi dovranno, inoltre essere reperite aree libere per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature della zona anche in ordine al soddisfacimento del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Art. 28 - Interventi urgenti.

Salvo casi di comprovata indifferibilità ed urgenza, dettati da motivi di pubblica incolumità, che comportino la necessità di interventi isolati mirati esclusivamente alla conservazione, al restauro o alla bonifica igienica di unità immobiliari, nella zona A non può procedersi a singole opere di trasformazione prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. o piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

Art. 29 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A.

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi, e la normativa degli strumenti attuativi stessi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze inferiori al 35% con manto di copertura con coppi o con coppi ed embrici di colori analoghi a quelle tradizionali: almeno il 30% deve provenire da materiale tradizionale di recupero.
- b) Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore.
- c) E' vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne, così come l'uso del calcestruzzo a vista e di rivestimenti in cortina di mattoni.

Per le finiture delle facciate é prescritto l'uso dei seguenti materiali:

- muratura di pietre locali;
 - intonaci tradizionali;
 - soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali;
- d) Nel corso di lavori che interessino anche pareti esterne dovranno essere accuratamente messi in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore, ecc., che dovranno essere documentate con apposita illustrazione fotografica.
 - e) I grafici del progetto, da presentarsi in sede di autorizzazione, dovranno documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento.
 - f) Le sistemazioni esterne devono rispettare l'aspetto attuale dei luoghi salvo la rimozione di superfetazioni e strutture incomplete prive di valore storico documentale. Le variazioni di quota devono essere contenute in un dislivello inferiore ad un metro dall'attuale piano di campagna.
I muri di contenimento, per quanto possibile, non dovranno prevedere dislivelli maggiori di ml. 1,50 ed essere trattati con muratura di pietrame, o rivestita.
 - g) Devono essere mantenuti i terrazzamenti; le murature di contenimento esistenti vanno ripristinate in caso cedimento o manomissione.
 - h) Nelle zone del centro storico, salvo variazioni dipendenti da situazioni e casi particolari, che potranno essere indicate nei piani particolareggiati di esecuzione, vige la norma della conservazione dei volumi esistenti senza tener conto delle superfetazioni aggiunte in epoca recente le quali non potranno essere oggetto di restauro o trasformazione.
 - i) La zona A viene perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

CAPO II

Zone urbanizzate residenziali

Art. 30 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali.

Il P.R.G. individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B di cui al D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, le zone comprese nei perimetri dei centri abitati ai sensi della L. 6 agosto 1967 n°765 e della legge 22 ottobre 1971 n°865 e quelle nelle quali la prevalente destinazione d'uso esistente determina una destinazione urbanistica residenziale e nelle quali comunque prevalga il carattere urbano anche se degradato. In particolare quelle zone che, in considerazione della legge 28

febbraio 1985 n°47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n°28, o per le peculiarità di diffuso degrado urbanistico, necessitano di azioni pianificatorie volte al recupero.

Art. 31 - Zone di completamento B.

La zona B comprende le zone di completamento già previste dal P.R.G. previgente approvato nel 1978, e riguarda aree completamente urbanizzate ed edificate con una densità edilizia che può farle già considerare sature.

In tale zona:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, straordinaria nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo.
- Sono inoltre consentite nuove edificazioni su aree libere inedificate e non asservite a costruzioni esistenti, con la esclusione di tutte quelle aree che nello stesso P.R.G. o nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici.

Le zone B si attuano per intervento diretto.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 0,60 in muratura.

Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale.

Le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa e nei limiti restrittivi previsti nelle rispettive sottozone le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenziale
- costruzioni o impianti destinati all'attività turistica (residenze turistiche, alberghi, pensioni, etc.);
- costruzioni o impianti commerciali ed esercizi aperti al pubblico (bar, ristoranti, negozi, botteghe per attività artigianali non moleste, etc.);
- costruzioni o impianti direzionali (uffici pubblici o privati, attività amministrative di servizio, banche, etc.);
- costruzioni o impianti destinati ad attività culturali, religiose e ricreative;
- piccoli depositi e magazzini non molesti, autorimesse private;
- artigianato non molesto;
- studi professionali;
- negozi.

Da tali zone sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai se di tipo intensivo, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per le nuove costruzioni o attività di carattere commerciale direzionale o simili ammesse nelle zone residenziali, il Permesso di Costruire è condizionato alla verifica del rispetto dell'art. 5, punto 2, del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e del disposto della legge 122/89 art. 2 in particolare per quanto riguarda le aree di parcheggio.

Nell'ambito di ciascuna zona residenziale il limite massimo di cubatura per attività non residenziali, all'interno dei singoli comprensori B, (da definire tramite apposito provvedimento Comunale) deve essere comunque contenuta nel limite del 20%.

In tutte le zone B, l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. I distacchi tra i fabbricati e le distanze di questi dal ciglio stradale debbono rispettare le misure minime di cui all'art. 9 del DM 1444/'68. E' in ogni caso prescritta la distanza della nuova costruzione dal confine di lotto pari ad H/2.

All'interno delle zone B indipendentemente dai distacchi minimi stradali assoluti prescritti, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie possono rispettare,

qualora si tratti di lotto intercluso, gli allineamenti prevalenti già definiti dagli edifici preesistenti che appartengono allo stesso isolato.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale per superficie utile > 100 mq dovranno essere garantite le aree a parcheggio idonee a garantire una quantità minima di mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda destinata ad attività commerciale.

Le zone di completamento B in ragione della diversa densità edilizia si articolano nelle seguenti due sottozone: B1 e B2.

- **Sottozona B1:**

comprende le zone di completamento contigue al centro storico; in questa sottozona è confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5mc/mq già previsto dal previgente P.R.G., e dai relativi piani attuativi.

- **Sottozona B2:**

riguarda due aree più periferiche dell'abitato urbano in località "il Possesso" la prima e il comprensorio "Poggio delle Ginestre" la seconda. Nelle sottozone B2 è consentita l'edificazione dei lotti residuali ancora liberi, con l'indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,50 mc/mq. Sono fatte salve le volumetrie esistenti anche se edificate con indici maggiori, purché legittimamente assentite o regolarizzate da apposita concessione in sanatoria.

Art. 32 - Zone R – Zone di recupero urbanistico ai sensi della L. R. 28/80.

Sono quelle zone nelle quali la consistenza e la tipologia insediativa, prevalentemente residenziale, ne determinano il carattere non più agricolo.

In particolare sono anche quei nuclei sorti spontaneamente in zona agricola o comunque in assenza di pianificazione urbanistica idonea, caratterizzati da degrado, e che, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n. 28, sono oggetto della variante speciale volta al recupero.

Il regime urbanistico per le zone R è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture o dei servizi pubblici necessari.

Le previsioni della variante di cui al precedente secondo comma si attuano per ciascun nucleo attraverso piano particolareggiato o equivalente strumento attuativo esteso all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano.

Nelle zone R sono ammesse le destinazioni d'uso consentite per le zone B. I piani esecutivi potranno escludere le destinazioni d'uso ritenute non ammissibili.

Nelle zone R sono consentiti nuovi interventi esclusivamente nei lotti liberi interclusi così come definiti dalla L.R. n. 28 del 2/05/1980 e s. m. i..

Gli strumenti attuativi delle zone R dovranno essere orientati al riordino insediativo dei volumi esistenti; in tal senso dovranno, per quanto possibile, promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett f) del DPR 380/2001. Al fine di incentivare detti interventi, è consentita la ricostruzione di edifici demoliti con un incremento del 30% delle volumetrie preesistenti

Per l'attuazione è prescritta la cessione degli spazi pubblici necessari in accordo con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nella misura di 18 mq per ogni abitante insediato aumentata della quota riferibile ad eventuali attrezzature commerciali, o di servizio.

Salvo diversa indicazione dell'amministrazione comunale, per esigenze derivanti da particolari necessità relative all'edilizia scolastica, le citate aree per servizi pubblici sono da destinare a verde pubblico, spazi pubblici urbani (piazza, belvedere, ecc.) o parcheggi, con una quota minima del 50% a parcheggi.

Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee B sature.

In assenza dei piani attuativi, nelle zone R sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 8 punti 1), 2), 3), e 4) purché riferiti ad edifici regolarmente assentiti e/o legittimati a seguito di rilascio di concessione in sanatoria.

CAPO III

Zone di trasformazione urbanistica

Art. 33 - Zone C – Zone di trasformazione urbanistica di tipo residenziale

Per zone di trasformazione urbanistica si intendono quelle parti di città di nuovo impianto destinate all'espansione residenziale. Esse sono inserite in contesti urbani e periurbani in parte già edificati in attuazione del pre-vigente PRG. Le zone di trasformazione urbanistica sono pertanto destinate a soddisfare esigenze residenziali e di servizi e attrezzature di livello locale e urbano.

Le zone C si attuano per intervento urbanistico preventivo. Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione urbanistica, nella quale dovrà essere prevista la cessione al Comune delle aree pubbliche nonché la realizzazione, a cura e spese dei proprietari dei terreni interessati dallo strumento esecutivo, delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

Nelle zone C sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso per Attività residenziali (Cat. 1) di cui all'art. 6 delle presenti norme. Fino al 20% della cubatura massima ammissibile, sono consentite altresì le destinazioni d'uso non residenziali per Attività direzionali e di servizio private (Cat. 2) e per le Attività commerciali (Cat. 3) con l'esclusione della sottocategoria AC1.3 di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Le zone di trasformazione urbanistica in ragione delle diverse densità territoriali si articolano nelle seguenti sottozone:

- **Sottozona C1**, zone di trasformazione urbanistica di tipo estensivo:

l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,30 mc/mq, altezza massima pari a mt. 7,50 con un numero di piani abitabili non superiore a due.

- **Sottozona C2**, zone di trasformazione urbanistica di tipo estensivo a bassa densità:

l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,15 mc/mq, altezza massima non superiore a mt. 5,00 con un numero di piani abitabili non superiore ad uno.

- **Sottozona C3**, zone di trasformazione urbanistica di tipo semintensivo:

interessa aree contigue e/o connesse al centro urbano a cavallo della via Settevene Palo, quasi interamente urbanizzate sulla base di PPE esistenti e vigenti che la presente V/PRG conferma e fa propri.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,00 mc/mq, altezza massima pari a mt. 8,00 con un numero di piani abitabili non superiore a due.

- **Sottozona C4**, zone di trasformazione urbanistica di tipo intensivo:

interessa aree contermini a quelle della precedente sottozona C3, anch'esse quasi interamente urbanizzate sulla base di PPE esistenti e vigenti che la presente V/PRG conferma e fa propri.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,50 mc/mq, altezza massima pari a mt. 10,00 con un numero di piani abitabili non superiore a tre.

- **Sottozona C5**, zona destinata all'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.167/1962 e s.m.i.

La sottozona è pressoché saturata in attuazione del Piano PEEP ormai decaduto. Gli eventuali interventi ancora possibili su lotti non edificati potranno essere attuati con la procedura di cui all'art. 51 della Legge n. 865/1971.

- **Sottozona C6**, zone di trasformazione urbanistica di tipo estensivo in applicazione dell' Art. 56 della L.R. 38/1999.

In questa sottozona è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali composti da unità abitative unifamiliari o bifamiliari con annesso terreno sistemato a giardino.

L'edificazione potrà realizzarsi mediante lottizzazione convenzionata corredata da planivolumetrico, estesa all'intera sottozona C6, e secondo i parametri stabiliti dall'art. 56 della legge regionale N. 38/99.

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 0,05 mq/mq;
- b) E' obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché delle specie pregiate esistenti;
- c) Gli spazi liberi, all'interno dei singoli lotti, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino salvo rampa di accesso ai locali del piano cantinato;
- d) I singoli lotti non potranno avere una superficie inferiore a mq 5.000;
- e) L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 7,50 m dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- f) Le distanze dei fabbricati dai confini interni non dovranno essere inferiori a 8,00 m e, comunque, non inferiori a 10 m dalle pareti finestrate; il distacco minimo dal ciglio delle strade private non dovrà essere inferiore a 8,00 m mentre il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m 10,00 salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strada dal D.L. 30 aprile 1992 n. 285, del nuovo Codice della Strada.

Art. 34 - Zone D – Zone di trasformazione urbanistica di tipo produttivo.

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

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, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura massima di mq. 100 totali lordi, per unità minima di intervento (lotto).

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-sanitari vigenti.

Gli edifici possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq. 2000, 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.

Le recinzioni su fronte stradale devono risultare distaccate di almeno mt. 10.00 dal piano stradale salvo che non sia diversamente stabilito in sede di strumento attuativo.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può superare m. 8.00, salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona D sono quelle della Categoria Attività Produttive integrate dalla sottocategoria AC1.3 del precedente art. 6.

La zona D si attua con strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. L'indice di fabbricabilità territoriale per la zona D è pari a 2,00 mc/mq e con una superficie coperta non superiore ad 1/3 della superficie del lotto fondiario.

CAPO IV

Zone E a prevalente conformazione naturale del territorio

Art. 35 - Zona E – Zone a prevalente conformazione naturale del territorio.

La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione.

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, le disposizioni dei relativi piani territoriali paesistici prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G..

Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:

- a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;
- c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;
- d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti.

Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:

- a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;
- b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali.

Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni:

- a) agricola;
- b) mobilità, limitata a:
 - mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi;
 - commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica.

Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L. R. n° 38 del 22/12/99.

Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è

subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n° 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

In funzione delle caratteristiche geo-morfologiche e ambientali dei terreni, le zone agricole si articolano nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1 – Agricole normali.

La sottozona E1 individua le aree naturali di non particolare pregio ambientale destinate all'uso agricolo.

Sono ammesse nuove costruzioni destinate ad annessi rustici, allevamenti zootecnici e anche a uso residenziale secondo il disposto di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99.

- Sottozona E2 - parchi, riserve naturali e aree con accentuati caratteri di naturalità, zone boscate.

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G..

Fino all'approvazione dei piani territoriali dei parchi, in tali aree si applicano le disposizioni definite dal presente P.R.G., con le limitazioni imposte dalle normative di salvaguardia vigenti.

Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ad eccezione degli annessi agricoli utilizzati esclusivamente ad allevamenti.

Gli interventi di nuova costruzione, in funzione delle esigenze di conduzione dei fondi dimostrate attraverso il piano di utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, possono riguardare esclusivamente annessi agricoli da adibire ad allevamenti, e salvo quanto più restrittivamente disposto dalle norme del P.T.P.R., dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni :

- a) altezza degli edifici non superiore a 3,5 metri;
- b) utilizzo di materiali tradizionali per le finiture esterne (muratura in pietra e legno);
- c) copertura con rivestimento in coppi.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e realizzazione di recinzioni, esclusivamente come muretti a secco in pietra a faccia vista, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano o sussistano tracce della loro preesistenza.

Non sono consentiti movimenti di terra quali sbancamenti riporti e simili che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio.

Nelle zone coperte da boschi sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati al recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) di edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici e per la costruzione di abbeveratoi. Attraverso il Piano di Utilizzazione Aziendale redatto e approvato ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, potranno essere consentiti i ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli depositi per attrezzi, nonché attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

- Sottozona E3 – Aree di sponda del lago.

La sottozona E3 individua le aree di sponda del lago con caratteri più o meno naturali e a diversificata utilizzazione. Essa è costituita da molteplici livelli di attrezzature: ristoranti, bar, attività commerciali e produttive. Dette attrezzature di diverso livello e dimensione, qualora legittimamente assentite, possono essere mantenute e pertanto restano compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti:

- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati;
- artigianato di servizio;
- attività commerciali al dettaglio, purché la superficie di vendita non superi i 400 metri quadrati;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività direzionali. Limitate a uffici e studi professionali;
- residenziale;
- attività pubbliche e di interesse collettivo.

Per gli effetti di cui al precedente comma, negli edifici esistenti nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 sub 1), 2), 3) e 4) delle presenti norme. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi "una tantum" delle volumetrie esistenti non superiori al 5%, per adeguamenti igienico sanitari. Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni progettuali di cui al precedente art. 29.

Le aree libere interne alle sottozone E3 sono destinate all'uso agricolo. Per esse valgono le disposizioni e le limitazioni delle relative zone di tutela così come disciplinate dal P.T.P. e/o P.T.P.R., e ove più restrittive le norme di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99.

- Sottozona E4 – spiaggia.

Nella sottozona E4 – spiaggia sono consentiti esclusivamente interventi di:

- a) conservazione e ripristino della conformazione naturale;
- b) manutenzione, ristrutturazione e realizzazione, solamente in conformità alla disciplina dettata da specifici piani di settore per l'arenile (P.U.A.), di: piccoli attracchi; attrezzature balneari, ivi comprese quelle per la somministrazione di cibi e bevande; strutture sanitarie e/o di soccorso, comprensive dei servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione.

Gli interventi ammessi ai sensi del comma 1 devono, in ogni caso garantire la salvaguardia delle preesistenze naturalistiche e avere carattere precario non potendo consistere, comunque, in opere murarie.

CAPO V

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

Art. 36 Zone F – Aree per servizi pubblici.

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale.

Le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standards ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, sono individuate nella cartografia di piano come zone F1, F2, F3.

Le zone F sono pertanto suddivise in:

- F1 aree per attrezzature generali e di quartiere.
- F2 aree per parcheggi.
- F3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
- F4 aree per attrezzature e impianti tecnologici.

Al fine di favorire l'acquisizione delle aree da destinare ad attrezzature ed impianti di interesse generale, in alternativa all'esproprio e solo con il consenso dei proprietari, esse possono essere trasferite al patrimonio indisponibile del comune, mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area pari a 0,10 mc/mq, ma da concentrare su una parte di essa

non superiore al 15%. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi privati; nella stessa area devono essere reperiti gli standards di legge. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione delle aree mediante atto pubblico, registrato e trascritto.

Art. 37 - Zone per attrezzature generali e di quartiere F1.

Si definiscono attrezzature generali e di quartiere i seguenti servizi pubblici:

- di interesse comune: religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri.
- per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo ed altre scuole.

In tali zone il piano si applica per intervento edilizio diretto su superfici minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso pur tenendo conto delle indicazioni del PRG che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera comunale di approvazione dell'opera pubblica.

Salvo diverse disposizioni legislative (es: D.M. 18 dicembre 1975), per la zona F1 si applicano i seguenti indici:

- a) If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 2 mc/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
- c) H (altezza massima) = 12,50 ml;

Art. 38 - Zone destinate a parcheggi pubblici F2

Le aree di parcheggio pubblico, ai sensi dell'art. 3 punto d) del D.M. 1444/'68, relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono indicate graficamente nelle tavole. Ogni trasformazione della destinazione d'uso implica, pertanto, l'adeguamento degli standards alle vigenti norme di legge. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, anche temporanea, e sono destinate unicamente al parcheggio di autoveicoli.

Oltre a questi spazi ne vanno previsti altri di uso pubblico, necessari per le soste, manovre ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 7 delle presenti NTA, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 39 – Zone F3 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Le zone per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere ed alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente le costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,02mq/mq;

- per gli impianti sportivi coperti e scoperti = 0,20 mq/mq per campo di calcio = 0,30 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq/100 mq di St;
 - c) H (altezza massima) = 3,50 ml. per le costruzioni in genere e mt.10,00 per gli impianti sportivi

Art. 40 – Zone F4. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.

Le zone per impianti tecnologici sono destinate alla installazione delle seguenti attrezzature: cimitero; impianti locali per gas, acqua, elettricità e telefonia; impianti fognanti e di depurazione; stazioni di rilevamento; stazioni di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi urbani.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- b) parcheggi: 0,20 mq/mq;
- c) H (altezza massima): mt 7,50, con eccezione per le antenne, i tralicci e i serbatoi:

Art. 41 – Zone G. Aree per servizi privati di uso pubblico.

Le zone G indicano le aree già utilizzate per servizi privati di pubblico interesse. In base al diverso tipo di utilizzazione, esse si dividono in tre sottozone:

- a) Sottozona G1- Servizi privati.
- b) Sottozona G2- Verde privato vincolato.
- c) Sottozona G3 – Verde privato destinato a servizi complementari al turismo.

– Sottozona G1- Servizi privati.

Sono zone destinate alle seguenti attività: Servizi e attività direzionale, Commerciali, di cui alle rispettive categorie 2, 3, 4 del precedente art. 6. . In questa zona il piano si attua per intervento diretto con l'osservanza dei seguenti indici e prescrizioni:

Nr. piani 1

altezza massima ml 6

indice 2 mc/mq

distanza delle costruzioni dai confini di proprietà. Mt. 5

Zone G2. Verde privato vincolato.

Si tratta di zone per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o di aree di tipo agricolo di dimensione e ubicazione urbana tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva alle quali è attribuito l'indice di cubatura residenziale di 0,01mc/mq fatte salve le volumetrie legittime esistenti.

Nelle zone a verde privato sono consentite le seguenti utilizzazioni: agricola, giardini, orti, piccoli impianti sportivi ad uso privato scoperti e con fondi erbosi o in terra stabilizzata. Sono altresì, consentiti tutti gli interventi di manutenzione del verde, ivi comprese nuove piantumazioni, e sistemazioni dei terreni con opere di ingegneria naturalistica.

Per gli edifici esistenti, edificati con regolare concessione edilizia, sono ammessi gli tutti gli interventi di cui al precedente art. 8 sub 1), 2), 3), nonché gli interventi di cui al sub 4) qualora non si realizzino modifiche alle destinazioni d'uso né aumento della volumetria e superficie utile del fabbricato.

– Zone G3. Verde privato destinato a servizi complementari al turismo.

Si tratta sostanzialmente della zona attualmente interessata dall'arena Palma, per la quale viene confermata la vigente destinazione con possibilità di realizzare piccole attrezzature di servizio con la prescrizione dell'indice di fabbricabilità fondiario fissato in 0,15 mc/mq.

Art. 42 – Zone T. Zone per Attrezzature Turistiche.

Le zone per le attrezzature turistiche sono destinate a soddisfare esigenze di ricettività turistica e di servizi e attrezzature ad esse collegate.

Le zone T si attuano per intervento urbanistico preventivo. Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione urbanistica, nella quale dovrà essere prevista la cessione al Comune delle aree pubbliche nonché la realizzazione, a cura e spese dei proprietari dei terreni interessati dallo strumento esecutivo, delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

Nelle zone T sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso per Attività turistiche (Cat. 4) di cui all'art. 6 delle presenti norme, secondo le sub categorie stabilite per le singole sottozone.

Le zone per Attrezzature Turistiche in ragione della riforma del sistema turistico regionale attuata con L.R. 6 agosto 2007 n. 13, si articolano nelle seguenti sottozone:

- **Sottozona T1, zone per attrezzature turistico alberghiere** così come definite dall'art. 2 comma 2 del Regolamento Regionale 24/10/2008 n. 17: In tali sottozone valgono i seguenti parametri:

l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,60 mc/mq, altezza massima pari a mt. 10,50 con un numero di piani abitabili non superiore a tre.

- **Sottozona T2, zone per attrezzature turistico ricettive** così come definite dall'art. 2 comma 3 del Regolamento Regionale 24/10/2008 n. 17: In tali sottozone valgono i seguenti parametri:

l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,40 mc/mq, altezza massima pari a mt. 7,50 con un numero di piani abitabili non superiore a due.

- **Sottozona T3, zone per attrezzature turistico ricettive all'aria aperta** così come definite dall'art. 23 comma 4 della L.R. 6/08/2007 n. 13. In tale sottozona, ai fini della realizzazione delle attrezzature previste si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale 24/10/2008 n. 18.

In tale sottozona sono altresì consentite le attrezzature di cui all'art. 34 comma 6 delle NTA del PTPR con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,10 mc/mq e con altezza massima non superiore a mt. 3,50. Le attrezzature dovranno avere carattere precario ed essere facilmente rimovibili.

CAPO VI

Zone destinate alle infrastrutture di trasporto e comunicazione

Art. 43 - Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;

Il tracciato di P.R.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relative senza che ciò configuri variante al presente P.R.G..

Le strade e le relative fasce di rispetto sono classificate in conformità alle prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n 285, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n 495.

Nei Piani attuativi delle singole sottozone dovrà essere specificatamente distinta la viabilità pubblica da quella privata e classificata in base alle funzioni svolte:

- a) Strade di collegamento tra zone diverse di P.R.G., di interesse comunale di ampiezza minima di ml. 10.50;

- b) Strade di collegamento all'interno della singola zona omogenea e/o con zone limitrofe di ampiezza minima di ml. 10.50
- c) Strade di penetrazione o assi viari di lottizzazione; di ampiezza minima di ml. 8 esclusi marciapiedi, se pubblica e 6.50 se privata;
- d) Strade di distribuzione interna a servizio dei singoli lotti di ampiezza minima esclusi marciapiedi di ml. 8 se pubblica e 6.50 se privata.

CAPO VII **Aree vincolate**

Art. 44 – Generalità.

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche Amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni di zona contenute nel presente P.R.G. e pertanto anche le aree vincolate s'intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone, per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni delle Amministrazioni competenti alla tutela del vincolo.

Art. 45 - Vincoli di rispetto ambientale e paesaggistici

Oltre alle indicazioni e prescrizione contenute negli elaborati di piano in tali aree si dovranno, in ogni caso, rispettare le disposizioni di cui al D.L.vo n. 42/2004 e s.m.i..

Le aree sottoposte ai vincoli di natura ambientale e/o paesaggistici sono soggette alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, ambito territoriale N°3, nonché del P.T.P.R. in regime di misure di salvaguardia..

In tale ambito la tutela è assicurata secondo le modalità delle N.T.A. degli strumenti paesaggistici.

Art. 46 - Vincolo cimiteriale

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate ai cimiteri ed alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n° 1265 alla legge 17 ottobre 1957 n° 938.

Art. 47 - Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e di elettrodotto

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta; comunque detta fascia di rispetto concorre alla determinazione della cubatura realizzabile.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal D.L. 30 aprile 1992 n° 85, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n° 95 a meno che nelle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G..

Per tali aree si dovranno in ogni caso rispettare le limitazioni stabilite dalla legge 20 marzo 1865 allegato F sui lavori pubblici, dal R.D. 8 dicembre 1993 e dalla legge 24 luglio 1961 n° 729.

Per gli elettrodotti interessanti il territorio comunale si dovranno inoltre rispettare i limiti e le prescrizioni di cui al D.M. LL. PP. 21 Marzo 1988 e D.P.C.M. 23 Aprile 1992.

Per quanto riguarda la tutela delle acque destinate al consumo umano si dovranno rispettare le norme di cui al D.P.R. 24 Maggio 1988 N°236.

Art. 48 - Vincolo idrogeologico

Il territorio comunale é in parte coperto, come da graficizzazione della Tav. A2c del piano, da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

Art. 49 - Zonizzazione acustica

Il territorio comunale è stato suddiviso ai sensi del D.P.C.M. 1 Marzo 1991 e della Deliberazione Regionale del Lazio N° 7804 del 13 Ottobre 1993, in tre zone omogenee di classe 1,2,3 oltre ad una fascia di rispetto e recupero contenuta entro la zona acusticamente meno tutelata, cioè quella con limiti assoluti più elevati. La zonizzazione proposta ha valore di massima e sarà assunta come documento di orientamento per la successiva redazione del piano acustico.

La fascia di rispetto individuata nei grafici di piano sarà sottoposta ad interventi ed opere finalizzate all'abbattimento di livelli acustici attualmente rilevati da prevedere nella redazione dei piani urbanistici preventivi ovvero nei progetti presentati per il rilascio di singole concessioni.

TITOLO III
Disposizioni transitorie e finali

Art. 50 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto composizione del lotto minimo

L'utilizzazione totale degli indici If, Uf e Ut, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre richieste di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In entrambi i modi di attuazione, l'area d'intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà contermini.

La concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Art. 51 - Asservimenti

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito di norma alle superfici catastali dei lotti individuati nelle tavole di P.R.G., siano essi lotti urbani che aree agricole.

I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti debbono essere detratti dal volume concesso calcolato sulla base della superficie catastale.

La nuova edificazione non potrà quindi superare in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Nel caso di frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione del P.R.G. e non riportati nelle tavole di P.R.G., si potranno concedere utilizzazioni fondiarie tramite intervento diretto soltanto dietro presentazione di atto certo in data certa che dimostri la dotazione del frazionamento antecedentemente alla adozione del P.R.G..

Art. 52 - Regime urbanistico dei terreni di uso civico

In sede di formazione del P.R.G. sono stati, di norma, esclusi dalla destinazione edificatoria di espansione residenziale, turistica, commerciale ed artigianale i terreni gravati da usi civici, nonché quelli di proprietà della Università agraria.

Comunque la realizzazione delle previsioni edilizie sarà subordinata alla conclusione delle procedure demaniali di legittimazione e affrancazione.

Ad ogni caso il presente strumento urbanistico sarà sottoposto all'iter disposto dalla legge regionale n° 1 del 03/01/1986.

Art. 53 – Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/'89, della L. 104/'92 e del D.P.R. 503/'96.

Art. 54 – Norma Transitoria

Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'adozione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine di un miglior temperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, le prescrizioni del presente P.R.G., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione, non si applicano:

- a) alle varianti di concessioni edilizie, se queste ultime sono già rilasciate alla data di adozione del presente P.R.G.;
- b) ai Progetti di opere pubbliche, conformi al P.R.G. vigente e dotate di copertura finanziaria, per i quali, alla data di adozione del presente P.R.G., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
- c) ai Progetti di opere pubbliche in variante al P.R.G. vigente, per i quali, alla data di adozione del presente P.R.G., sia intervenuta la decisione di Giunta Comunale di proposta di deliberazione consiliare.