

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Finalità delle norme

Le presenti norme disciplinano ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale, redatto in base agli articoli 7, 8, 10 della Legge Urbanistica n°1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi del Capo III della Legge del 28 febbraio 1985 n°47, relativo al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale, oltre alle presenti norme, le tavole e gli elaborati di seguito indicati:

A.- Stato di fatto:

- A.1.- Inquadramento territoriale, corografia in scala 1:25.000;
- A.2.1.- Vincoli, zone di rispetto, uso del suolo. Località Conella, Benevento, planimetria in scala 1:5.000;
- A.2.2.- Vincoli, zone di rispetto, uso del suolo. Centro urbano e nuclei abitati, planimetria in scala 1:5.000;
- A.3.1.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Località Benevento, planimetria in scala 1:2.000;
- A.3.2.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Località San Nicola, Umbro, planimetria in scala 1:2.000;
- A.3.3.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Località Conella, planimetria in scala 1:2.000;
- A.3.4.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Centro urbano, planimetria in scala 1:2.000;
- A.3.5.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Località Molinella (Buccetta), planimetria in scala 1:2.000;
- A.3.6.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Località Leuzzini, Monastire, planimetria in scala 1:2.000;
- A.3.7.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Località Giovannello, Militi, Montagnola, Aurunci (Manello);
- A.3.8.- Consistenza edilizia, servizi, zona A, zona B. Località Zeilleria Pelinga, planimetria in scala 1:2.000;

P.- Progetto:

- P.1.1.- Rete infrastrutturale, salvaguardia delle aree agricole ed utilizzazione del suolo. Località Conella, Benevento, planimetria in scala 1:5.000;
- P.1.2.- Rete infrastrutturale, salvaguardia delle aree agricole ed utilizzazione del suolo. Centro urbano e nuclei abitati, planimetria in scala 1:5.000;
- P.2.1.- Zone territoriali omogenee. Località Benevento, planimetria in scala 1:2.000;
- P.2.2.- Zone territoriali omogenee. Località San Nicola, Umbro, planimetria in scala 1:2.000;
- P.2.3.- Zone territoriali omogenee. Località Monella, planimetria in scala 1:2.000;
- P.2.4.- Zone territoriali omogenee. Centro urbano, planimetria in scala 1:2.000;



- P.2.5.- Zone territoriali omogenee. Località Molinella (Buccetta), planimetria in scala 1:2.000;
- P.2.6.- Zone territoriali omogenee. Località Leuzzini Monastire, planimetria in scala 1:2.000;
- P.2.7.- Zone territoriali omogenee. Località Giovannello, Militi, Montagnola, Aurunci (Manello), planimetria in scala 1:2.000;
- P.2.8.- Zone territoriali omogenee. Località Zilleria, Pelinga, planimetria in scala 1:2.000;
- P.3.1.- Centro Storico, norme di tutela e categorie d'intervento. Settore Nord, planimetria in scala 1:500;
- P.3.2.- Centro storico, norme di tutela e categorie d'intervento. Settore Sud, planimetria in scala 1:500;
- P.4.- Relazione;
- P.5.- Norme tecniche di attuazione;

V.- Elaborati di verifica:

- V.1.-Confronto con gli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi. Planimetria in scala 1:10.000;
- V.2.1.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Località, Benevento, planimetria in scala 1:2.000;
- V.2.2.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Località San Nicola, Umbro, planimetria in scala 1:2.000;
- V.2.3.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Località Conella, planimetria in scala 1:2.000;
- V.2.4.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Centro urbano e nuclei abitati, planimetria in scala 1:5.000;
- V.2.5.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Località Molinella (Buccetta). planimetria in scala 1:2.000;
- V.2.6.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Località Leuzzini, Monastire, planimetria in scala 1:2.000;
- V.2.7.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Località Giovannello, Militi, Montagnola, Aurunci (Mannello), planimetria in scala 1:2.000;
- V.2.8.- Confronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG. Località Zilleria, Pelinga, planimetria in scala 1:2.000;
- V.3- Verifica degli standards urbanistici;
(le tabelle di verifica sono state allegate nelle tavole delle zone territoriali omogenee e a queste si rimanda).

In caso di eventuali non corrispondenze delle indicazioni tra le tavole a diversa scala prevalgono le indicazioni delle tavole a scala più dettagliata. Il Piano Regolatore Generale sarà in seguito indicato semplicemente P.R.G.

Art. 2. Norme Generali

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della legge del 28 gennaio 1977 n° 10, la disciplina urbanistica del PRG., si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle tavole e negli elaborati di cui all'Art. 1 delle presenti norme di attuazione.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta oltre alla disciplina del P.R.G. alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed alle altre norme e regolamenti in materia, in particolare alla legge che regola l'attività edilizia in zona sismica.



Art. 3. Trasformazione edilizia ed urbanistica

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, così come definite dal successivo art. 4, al punto n° 3, e gli interventi preventivi per la difesa del suolo, di cui al successivo art.21, ove richiesti. Tale trasformazione è invece possibile ove esistano le opere di urbanizzazione primaria e, almeno, quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse, entro un periodo non superiore a due anni dalla data del rilascio della concessione, oppure quando i richiedenti la trasformazione la realizzino a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Gli immobili che alla data di approvazione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ricostruzione e di ristrutturazione soltanto per adeguarvisi; potranno invece, in ogni caso, subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.

Nel caso di eventi calamitosi naturali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, nei limiti di superficie utile e di volume, purché già regolarmente autorizzato e compatibile per zona omogenea in base alle presenti norme di attuazione.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni non conformi, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Gli immobili non completati la cui concessione edilizia sia decaduta, potranno essere ultimati previo rilascio di nuova concessione edilizia, sempre che si adeguino alle prescrizioni del P.R.G.; in questo caso gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno valutati in base all'intero immobile da realizzare, fatti salvi eventuali oneri già corrisposti che andranno in detrazione.

Art. 4. parametri urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolamentati dai seguenti parametri:

1. **St = superficie territoriale**
è la superficie complessiva di un territorio interessato da vari interventi di attuazione del P.R.G. o comunque da una destinazione di zona omogenea. Essa è comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non indicate nelle planimetrie del P.R.G. e da reperire per mezzo di strumenti urbanistici di attuazione. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla rete principale di viabilità e dei trasporti.
2. **Sf = superficie fondiaria**
è la superficie del lotto edificabile o, più in generale, la porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea misurata al netto di strade, spazi pubblici e aree per attrezzature sociali (standards urbanistici). Negli strumenti urbanistici di attuazione per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St



deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano le unità minime di intervento.

3. S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria
comprende le aree destinate alle seguenti opere: strade residenziali; spazi di sosta e parcheggio; fognature; impianti a rete; pubblica illuminazione; spazi di verde pubblico attrezzato.
4. S_2 = superfici per opere di urbanizzazione secondaria
comprende le aree destinate alle seguenti opere: asilo nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere.
5. S_m = superficie minima d'intervento
area minima richiesta per intervento edilizio diretto e per un intervento urbanistico attuativo; nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso l'unità minima insediativa indicata espressamente dalle planimetrie o parametricamente dalle norme di attuazione della zona omogenea.
6. I_t = indice di fabbricabilità territoriale
rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale.
7. I_f = indice di fabbricabilità fondiaria
rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria. Nei piani urbanistici attuativi, nel rispetto della cubatura massima realizzabile nell'intera area d'intervento ricavabile dall'applicazione dell'indice territoriale (I_t), il valore di I_f , indicato dal P.R.G., è da ritenersi indicativo in quanto funzione della incidenza della localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. S_c = superficie coperta
è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.
9. R_c = rapporto di copertura
è il rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni (S_c) e la superficie del lotto (S_f), indica la frazione di lotto coperto dalle costruzioni.
10. S_u = superficie utile
è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi entro il profilo esterno delle pareti, al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi).
Dal computo della superficie utile sono esclusi:
 - a) porticati pubblici e privati qualora non superino il 50% della superficie coperta S_c ;
 - b) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i volumi tecnici così come definiti dalle presenti norme;
 - c) le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai, le cantine, i magazzini, i laboratori, gli altri ambienti di servizio dell'immobile (tenditoi, lavanderia) con le relative scale di accesso, se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40 e se ad uso esclusivo dei residenti;



- d) le autorimesse, con i relativi spazi di manovra e di accesso, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio e se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40;
- e) i sottotetti non abitabili e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, non superi i due metri.

Nel computo della superficie utile sono compresi:

- f) i porticati pubblici e privati per la parte eccedente il 50% della superficie coperta;
- g) gli ambienti di cui ai punti c) e d), se emergenti dal piano del terreno circostante oltre i metri 1,40;
- h) i sottotetti e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, supera i due metri di altezza;
- i) gli ambienti interrati agibili ed adibiti allo svolgimento di attività non previste dai precedenti punti c) e d) con permanenza anche discontinua delle persone.

- 11. H_p = altezza di piano di un fabbricato
è l'altezza del piano misurata dal pavimento all'intradosso del solaio che ne delimita il soffitto.
Nel caso di piano delimitato da soffitti orizzontali discontinui o da soffitti inclinati, deve intendersi l'altezza di piano la media delle altezze presenti.
Nel caso di piano seminterrato le altezze vanno misurate come differenza di quota tra il terreno circostante l'edificio e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra; nel caso di terreno in pendenza l'altezza di piano è definita come media delle altezze misurate in corrispondenza dei vari fronti dell'edificio.
- 12. H_f = altezza di ciascun fronte di un fabbricato
è data dalla media delle altezze valutate: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.
- 13. H = altezza di un fabbricato
è pari alla media aritmetica delle altezze dei vari fronti (H_f). Sono esclusi dai limiti di altezza i volumi tecnici così come definiti al successivo p.to 16.
- 14. V = volume di un fabbricato
è la somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) di ogni piano per le relative altezze (H_p). Dal calcolo del volume vanno esclusi i volumi tecnici così come definiti al successivo p.to 16.
- 15. V_m = volume massimo
è il volume che può essere costruito su di un comparto applicando l'indice territoriale stabilito dal piano all'intera superficie territoriale del comparto. Oppure è il volume che può essere costruito in una zona omogenea applicando l'indice territoriale, all'intera superficie territoriale della zona, se si tratta di zona inedificata; o applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie, fondiaria non edificata (lotti liberi) di un'intera zona omogenea, se si tratta di zona già edificata.
- 16. V_t = volumi tecnici di un fabbricato
somma gli spazi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici (idrico, elevatorio, televisivo, elettrico, di ventilazione, di condizionamento) che, per esigenze tecniche e di funzionalità, non possono trovare luogo entro il corpo del fabbricato.



17. N = numero dei piani fuori terra
s'intendono fuori terra i piani emergenti dal livello della sistemazione del terreno (piano del marciapiede, piano stradale, quota terreno sistemato) con esclusione del sottotetto se praticabile ma non abitabile.

Art. 5. applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nei piani particolareggiati di attuazione e nei piani di lottizzazione.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione di singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni o di altro strumento urbanistico particolareggiato, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono la pianificazione urbanistica attuativa.

Le quantità espresse in numeri delle superfici (St, Sf) delle Zone, riportate negli elaborati di piano, si devono considerare puramente indicative in quanto rilevate dalle misurazioni dei supporti cartografici. Sono, invece, da considerare prescrittivi:

- l'indice territoriale di zona;
- il volume massimo edificabile di zona;
- le superfici per spazi pubblici (S1 ed S2) in quanto minimi inderogabili.

Ai fini dell'applicazione degli indici, sia territoriali sia fondiaria, vanno computati i volumi esistenti, asservendo ad essi l'area risultante dall'applicazione degli indici di zona; non possono essere comunque utilizzate aree fondiarie già asservite quali pertinenze, e interamente computate per costruzioni precedenti, e successivamente frazionate. Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, i totali dei volumi che risultano costruiti sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale dell'intero ambito pianificato.

Ai fini del calcolo della popolazione teorica delle zone residenziali, per il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), e della relativa quota di superfici per standards da reperire negli strumenti urbanistici attuativi, si applica il seguente parametro:

- per residenze sia stabili che stagionali 0,64 unità di popolazione per ogni 100 mc di volume edificabile.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo è da intendersi riferito a quello presente alla data di esecutività della delibera di adozione della specifica norma.

Art. 6. distanze ed altezze

Nella zona A le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Nella zona B per le ricostruzioni e costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti sono consentiti gli allineamenti, in pianta ed in alzato, per i fronti lato strada agli edifici preesistenti.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di dieci metri; detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica nel caso di pareti prospicienti non finestrate. E' prescritta



inoltre una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 m; tale distanza minima assume il valore di 6,00 in nel caso di edifici da costruirsi in zona D, con destinazione d'uso artigianale - industriale.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza non consente le distanze minime tra fabbricati previste dai precedenti com- mi, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze minime previste dalla legge n° 1684 del 25.11.1962 e successive modifiche ed integrazioni. E' consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza o sul confine nei casi previsti dalla legge.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a) - 5 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- b) - 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa fra 7 e 15 m;
- c) - 10 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m;

Nel caso di singoli fabbricati le maggiorazioni di cui ai punti a), b) e c) devono intendersi quali distacchi minimi dal ciglio stradale. Sono fatte salve le particolari prescrizioni disposte dalle suc- cessive norme.

Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto sono maggiorate fino a raggiungere la misura corri- spondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei seguenti casi:

- **Nelle Zona Territoriale Omogenea di tipo "B", su strade di larghezza pari o mag- giore a mt 7,00 e su quelle che non necessitano di miglioramento della viabilità, è consentito, al fine di realizzare o potenziare marciapiedi e/o piste ciclabili, un distac- co minimo del ciglio stradale di m. 2,00, e comunque fatto salvo quanto stabilito in merito dalle norme tecniche relative alle costruzioni in zona sismica, e nell'intesa che siano tenute di conto le norme del D.M. 1444/68;**
- **Di mantenimento di allineamenti assegnati o fra edifici preesistenti in zone territo- riali omogenee A, B, e comunque fatto salvo quanto stabilito in merito dalle norme tecniche relative alle costruzioni in zona sismica, e nell'intesa che siano tenute di conto le norme del D.M. 1444/68;**
- di presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Le distanza dai confini si misurano dal muro perimetrale degli edifici o dagli sbalzi tamponati con un aggetto superiore ad 1/10 della distanza dal confine di proprietà. Sono consentiti aggetti non tamponati con un minimo di distanza dal confine di metri 3 e scale esterne a giorno con un minimo di distanza di metri 3,80.

Per le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni a protezione del nastro stradale — ove non siano stabiliti distacchi maggiori (verde di rispetto e/o di salvaguardia) dalle tavole del P.R.G.— si richiamano le norme del D.M. 1.4.1968 pubblicato sulla G.U. n° 96 del 13.4.1968, e le norme del Nuovo Codice della Strada, che trovano in questo caso applicazione. Per le distanze da osservarsi nell'edificazione all'esterno delle zone A, B, C, D ed F localizzate dal P.R.G., i di- stacchi in riferimento alla tipologia della strada, devono essere superiori di:

- 60 m per le autostrade (tipo A);
- 40 m per le strade di grande comunicazione e di traffico elevato (tipo B);
- 30 m per strade di media importanza (tipo C);
- 20 m per strade di interesse locale (tipo F escluso le vicinali);
- 10 m per strade vicinali (tipo F).



A tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi, scarpata e delle fasce di espropriazione per i muri di cinta vale quanto prescritto dall'Art.1 (2 quater) del DPR 26.4.93, n° 147.

Al fine dell'attuazione del capo IV della legge n°47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, ferme restando le condizioni poste dagli artt. 32, 33 e le procedure di cui all'Art. 35, nelle zone territoriali omogenea A, B, C, D ed E sono previste deroghe alle norme relative alle distanze, ad esclusione dei casi di edifici o parti di essi che costituiscano intralcio al traffico e pericolo alla sicurezza stradale.

Le altezze dei fabbricati sono stabilite nei seguenti articoli in relazione alle caratteristiche delle diverse zone territoriali omogenee.

Art. 6 . bis . Definizione lotto Intercluso

Deve intendersi intercluso ogni lotto in cui risultino completate le opere di urbanizzazione primaria e possiede le caratteristiche di almeno uno dei successivi punti:

- a) **I lotti limitrofi su almeno tre lati risultano edificati e il lotto sia servito da strada pubblica ovvero sia agevolmente collegabile a viabilità pubblica.**
- b) **I lotti limitrofi su almeno due lati siano edificati e almeno un lato prospetta su strada pubblica;**
- c) **Due lati prospettano su strada pubblica e almeno un lotto contiguo sia edificato;**
- d) **Tre lati prospettano su strada e il lotto contiguo al quarto lato sia edificato, ovvero costituisca limite di zona e l'estensione non superi i 2000 mq.**

L'esistenza dei requisiti di cui al precedente comma deve essere dichiarata al progettista.

Gli interventi edilizi proposti su lotti interclusi devono rispettare oltre le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle N.T.A., quelle relative al comparto cui appartiene il lotto.

Non è prescritta la preventiva lottizzazione di cui alla Legge n°1150/42 per gli interventi edilizi da eseguire su lotti interclusi, ancorché ricadenti in comparti di cui l'attività edilizia sia subordinata alla preventiva formazione dello strumento urbanistico. In tal caso le aree standard saranno oggetto di monetizzazione nella misura che sarà stabilita dal Consiglio Comunale

TITOLO II ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 7. divisione del territorio comunale in zone omogenee

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

1. zone per residenze e servizi:

- zona A - agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale;
- zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, e aventi rapporto di copertura e densità territoriale soddisfacente i minimi imposti dal D.I. n° 1444 del 2.4.1968;
- zona C - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi;

2. zone per insediamenti produttivi:

- zona D - parti del territorio destinate ad artigianato e piccole industrie ed attività turistiche;

3. zone agricole:

- zona E - parti del territorio destinate ad uso agricolo

4. zone di uso pubblico:

- zona F - parti del territorio destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale
- zone per attrezzature per lo svago ed il tempo libero
- zone pubbliche e di interesse generale
- viabilità e superfici di uso pubblico;

5. zone sottoposte a vincolo:

- zone a verde privato
- zone a vincolo speciale.

Art.8. zone per residenze e servizi

Queste zone sono destinate alla residenza, in questa destinazione di uso sono da escludere: i depositi ed i magazzini all'ingrosso; le industrie ed i laboratori artigiani con macchinari che producono suoni o odori molesti; macelli; stalle; scuderie; porcili; pollai ed ogni altro ambiente od attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività artigianali e piccolo industriali, che trovino abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate dipendenze, con esclusione di quelle che comportano affluenti gassosi e producano rumorosità superiore a 70 decibel.

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n° 47/85 e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, ferme restando le condizioni poste dagli artt. 32, 33 e le procedure di cui all'art. 35, nelle zone territoriali omogenee A, B e C la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal P.R.G. in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato, nei casi in cui l'opera non sia in contrasto con norme di tutela poste dal piano, oltre alle fattispecie richiamate già previste per legge, e le opere abusive non riguardino i fabbricati esistenti e le costruzioni di cui al precedente comma. Questa norma é resa possibile dal dimensionamento delle aree di uso pubblico operato dal P.R.G. secondo il D.I. n° 1444 del 2.4.1968, sulla base del rilievo oggettivo della cubatura esistente e secondo il dimensionamento del piano.



Art. 9. Zona A, norme generali

Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di pregio ambientale.

Il P.R.G. perimetra la parte dell'insediamento di più antica formazione, del centro urbano di Gasperina, come zona A1, che deve intendersi coincidente con il Centro Storico. Si fa coincidere, inoltre, tale perimetro, così come riportato nelle tavole di piano, con il perimetro delle zone di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n° 457/78. Il centro storico va pertanto considerato agli effetti della citata legge, e delle successive modifiche ed integrazioni, quale zona di recupero.

L'attuazione del piano in queste zone è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, in particolare:

- piano particolareggiato;
- piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n° 457/78;
- piano di zona.

In mancanza di tali strumenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e complementari alla residenza. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie e/o residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, di cui al 5° comma dell'art.27 legge 457/78.

Gli interventi di cui al precedente comma sono definiti dal seguente art.12, e possono essere assentiti se conformi alle norme di tutela ed alle prescrizioni edilizie dei successivi artt.10 e 11.

Il P.R.G. individua, inoltre, come sottozona A2 gli edifici ed i complessi d'interesse storico, che sono costituiti dai fabbricati esistenti, e le costruzioni di altro tipo produttivo, religioso, infrastrutturale - riportati nelle carte IGM in scala 1:50.000 del rilievo del 1870, e contrassegnati con un cerchio a tratto spesso nelle tavole P.1.1. e P.1.2. del piano.

Gli edifici ed i complessi in zona A2 sono sottoposti a tutela: possono essere recuperati a condizione che le opere siano conformi alle "prescrizioni edilizie" di cui al seguente art. 11 e siano esclusivamente quelle della categoria d'intervento c.1.), c.2.) e c.3.) del successivo art. 12.

Art. 10. Zona A, Norme di tutela dei valori culturali e storico - ambientali dell'insediamento urbano

Le presenti prescrizioni vanno intese come norme finalizzate alla tutela dei valori storico- ambientali ed alla promozione della riqualificazione dell'insediamento urbano, attraverso il recupero degli edifici e dei contesti nella loro configurazione originaria.

Al fine di specificare le norme di tutela in relazione ai valori storico - culturali ed ambientale presenti nel centro storico, il P.R. G. suddivide le unità edilizie - così come individuate dal reticolo catastale - in classi, in base ai loro caratteri morfologici e tipologici. Nelle tavole: P.3.1. e



P.3.2. le norme di tutela espresse relativamente ad ogni classe descrivono il grado di trasformazione consentito per gli edifici che vi appartengono, secondo le seguenti categorie:

A- EMERGENZE

Vengono definiti come emergenze, gli edifici ed i contesti architettonici, che hanno maggiore importanza dal punto di vista morfologico. Si tratta, in generale, di edifici di rilevante importanza per il loro significato storico e simbolico.

Per gli edifici compresi in questa classe, la tutela riguarda lo obbligo del mantenimento della configurazione:

A - di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti, coperture, giardini, orti, spazi liberi.

A2 - Di tutti gli elementi interni e delle caratteristiche tipologico - architettoniche, tecnologico - strutturali e di destinazione d'uso dell'organismo edilizio, intese come insieme inscindibile di valori da tutelare.

Sono consentite limitate variazioni per l'adeguamento funzionale, che incidono solo marginalmente sulla configurazione delle caratteristiche descritte in A2, per esigenza d'uso e attraverso interventi compatibili con i criteri di tutela.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati.

B- EDIFICI STILISTICAMENTE DEFINITI

Appartengono a questa categoria gli edifici di un certo interesse storico - culturale, meno importanti rispetto ai precedenti per gli aspetti morfologici; ma che sono caratterizzati dall'uso di elementi linguistico - formali riconducibili ad uno stile e dalla presenza di elementi di integrità tipologico - architettonica, tali da consigliare la rigorosa conservazione.

Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento della configurazione:

B.1. - di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti coperture, giardini, orti e spazi liberi;

B.2 - degli elementi interni, che sono parte integrante delle caratteristiche tipologico - architettoniche e tecnologico - strutturali: aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali, strutture portanti relative agli elementi che definiscono la tipologia.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscano parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico—culturale dell'organismo edilizio.

C - EDIFICI DEL CONNETTIVO CON ELEMENTI LINGUISTICO - FORMALI LOCALIZZATI

Interessa gli edifici di minore organicità o rilevanza di quelli individuati al punto precedente, che presentano espliciti e comprovati elementi singoli di interesse storico - culturale in maniera circoscritta e localizzata: scale esterne, balconate, archi, logge, portali, fregi, cornici, icone, elementi decorativi in pietra e/o in stucco, cornicioni.

Per gli edifici compresi in questa categoria, la tutela riguarda il mantenimento della configurazione:



- C.1 - delle facciate, attraverso la conservazione dei loro caratteri architettonici e linguistico - formali; la conservazione degli altri elementi esterni, quali androni, corti, coperture, giardini, orti e spazi liberi;
- C.2 - delle caratteristiche tipologico- architettoniche e tecnologico - strutturali: principali strutture portanti relative agli elementi esterni; aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali e relative strutture;

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni, che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscono parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico - culturale dell'organismo edilizio.

D – EDIFICI DEL CONNETTIVO

La categoria comprende edifici del connettivo urbano che, pur presentando definiti caratteri tipologici, non presentano caratteri architettonici e linguistico - formali tali da costituire singolarmente un valore, ma che costituiscono indispensabile elemento di continuità e di organicità nel tessuto urbanistico del Centro Storico.

Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento:

- D.1 - dell'immagine dell'edificio, nella conservazione degli elementi che ne caratterizzano le facciate: partizione e allineamenti delle aperture, dimensioni delle stesse, simmetrie, scale di accesso, definizione della linea di gronda, coperture; della configurazione originaria degli spazi aperti di pertinenza: orti, giardini e spazi liberi;
- D.2 - Delle caratteristiche tipologico-architettoniche e tecnologico-strutturali: principali strutture portanti relative agli elementi esterni, spazi distributivi e ubicazione accessi e blocco scale;

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni, che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscono parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico - culturale dell'organismo edilizio.

Nel ripristino della facciata è ammessa l'apertura di nuove luci purché appoggiate alle modulazioni esistenti nel prospetto o in armonia con esso: interassi delle finestre, allineamenti orizzontali e verticali, dimensioni delle aperture esistenti.

E - EDIFICI CHE COSTITUISCONO NUOVI INSERIMENTI O SOSTITUZIONI EDILIZIE

La categoria comprende gli edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico, che costituiscono recenti sostituzioni edilizie (demolizione - ricostruzione) o inserimenti in lotti liberi, e che sono pertanto nuove costruzioni con caratteristiche linguistico - formali disomogenee rispetto alle altre classi. In questo gruppo sono comprese unità edilizie che non posseggono caratteristiche tali da esigere la conservazione.

Nel caso di edifici o di costruzioni, che sono in contrasto con l'ambiente, qualunque intervento di trasformazione può essere concesso solo alla condizione, che questo persegua il recupero dell'edificio, attraverso la riprogettazione dei suoi caratteri architettonici fondamentali, adeguandoli all'ambiente ed ai valori storico - culturali dell'insediamento urbano.

Nelle tavole di piano: P.3.1. e P.3.2., oltre alla classificazione delle unità edilizie (individuate sulla base del reticolo catastale) secondo le presenti categorie, viene espresso il giudizio del grado di trasformazione - compromissione delle unità stesse, rispetto alla loro originaria configurazione. Le categorie d'intervento ammesse sono stabilite in base alla classe di appartenenza ed al



grado di trasformazione - compromissione dell'unità edilizia, secondo le definizioni stabilite nel seguente art.12.

Art. 11. Zona A, prescrizioni edilizie

Gli interventi edilizi previsti dai piani attuativi, o quelli previsti dal 2° e 3° comma. del precedente art.9, devono tendere al mantenimento e ad un corretto uso delle costruzioni esistenti, nel fondamentale rispetto delle qualità tipologiche, costruttive e stilistiche originali, salvo i casi in cui queste siano definitivamente ed irreversibilmente compromesse.

Nel caso di restauro e risanamento conservativo è prescritto il rispetto dei materiali e delle tecniche di costruzione originarie.

Per ogni intervento sugli edifici ricadenti in zona A, valgono le seguenti prescrizioni:

a). facciate

nelle facciate dovranno essere mantenuti tutti gli elementi linguistico - formali preesistenti (quali: cornici di porte e mostre di finestre, lesene e fasce marcapiano, zoccoli in pietra o intonaco, cantonali, davanzali e poggianti con relative ringhiere in ferro) o ricostruiti, laddove in pessimo stato, con materiale originario o comunque simile;

lo stesso dicasi per i nuovi interventi (nuove costruzioni, ampliamenti, aperture di finestre e balconi, nuovi accessi) in cui l'aspetto formale deve fare riferimento alle preesistenze;

le facciate saranno in muratura a vista o rivestite esclusivamente con intonaco, anche in eventuali ricostruzioni;

gli intonaci saranno di tipo civile per esterni, con esclusione di intonaci plastici e semiplastici;

i colori degli intonaci e degli altri elementi di facciata infine, dovranno far riferimento prioritariamente alle tracce di colore superstiti, o a colori pastello nei modi e nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del centro storico;

b). coperture

le coperture, anche nel caso di ricostruzione, saranno a tetto con marito in coppi, con l'obbligo di recuperare quelli esistenti, da sistemare almeno nella parte superiore del tetto;

sono escluse le coperture in materiale diverso, quale lamiera, eternit, etc.;

sul tetto, sono ammessi la finestra - lucernaio in legno rivestito in rame o in alluminio verniciato, l'abbaino in muratura rifinito come nella facciata e manto di Coperture con caratteristiche identiche a quelle del tetto esistente;

c). gronde, canali di gronde, pluviali, scarichi, allacci idrici ed impianti canalizzati

anche per le gronde è fatto obbligo del mantenimento delle tipologie tradizionali;

i canali di gronde e i pluviali, se a vista, saranno di sezione tonda, in rame o in lamiera zincata verniciata;



per i pluviali si consiglia comunque ove possibile, l'inserimento nello spessore della muratura, in questo caso i discendenti possono essere in plastica;

è prescritto per gli scarichi, per gli allacci idrici e per gli impianti canalizzati l'inserimento nello spessore della muratura con il ripristino, in questo caso come nel precedente, del paramento murario preesistente, es.: intonaco civile in calce, muratura rincocciata a vista;

d). finestre

nel caso più generale, sia per gli interventi di ripristino che di nuova costruzione, la finestra è ricavata come semplice bucatura nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento esterno nel caso di muratura a faccia vista;

sia per gli interventi di restauro che di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta dai modelli attigui;

i serramenti a vetri, saranno in legno verniciato in colore, in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione dell'alluminio al naturale o cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, di disegno semplice o desunto da quello originario o da quelli esistenti nel centro storico;

i davanzali saranno in pietra originaria o similari (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento, ecc.), di forma semplice o desunta da quella dell'eventuale elemento sostituito o dalle tipologie esistenti nel centro storico;

in caso di nuova apertura, il posizionamento ed il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata, rispettando le simmetrie e gli allineamenti in orizzontale ed in verticale delle aperture esistenti; i criteri di definizione della nuova finestra sono identici a quelli precedenti indicati nel caso del ripristino;

lo stesso vale nel caso di nuove costruzioni edilizie, solo che in questo caso l'armonizzazione va riferita ai tipi di facciata ricorrente nel centro storico;

e). balconi

nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di ricostruzione edilizia, il balcone è ricavato come semplice bucatura nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;

sia negli interventi di restauro che in quelli di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originale, esistente o desunta da modelli attigui;

i serramenti a vetri saranno in legno verniciato in colore o in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione delle leghe dall'alluminio al naturale o cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, tranne nei casi in cui è preesistente la persiana o lo sportellone esterno originario;

il disegno deve essere semplice o comunque desunto da quelli esistenti nel centro storico; la sporgenza dell'oggetto e la sua lunghezza, la sua tipologia, non devono discostarsi da quelli originari, caratterizzanti l'ambiente del centro storico, e nel caso di ripristino di balcone originario, devono essere uguali a quelli esistenti;

le ringhiere devono essere realizzate in ferro con dimensioni e forma desunti dall'elemento sostituito o dalle tipologie originarie esistenti nel centro storico;



in caso di nuova apertura il posizionamento e il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata così come prescritto per le finestre, lo stesso vale per le nuove costruzioni edilizie;

f). portoni

nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di nuova costruzione, il portone è di forma semplice, con caratteri tipologici desunti da quelli esistenti, ricavato come semplice bucatura del muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento mura— rio nel caso di muratura a faccia vista;

il portone ha varie configurazioni, sia negli interventi di restauro che in quelli di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta da modelli attigui;

serramento in legno, anch'esso di disegno semplice o desunto dalle tipologie originarie esistenti, con soglia in pietra (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento), di uguale forma e dimensione di quelle originarie;

in caso di manutenzione si devono mantenere caratteri e materiali originali, e, dove questi ultimi siano deteriorati, sostituire con materiali identici o aventi caratteristiche similari;

per i portali esistenti le operazioni consentite sono rivolte alla integrale conservazione di tutti quegli elementi in pietra o in altro materiale costituenti la struttura e la compagine iconografica dell' elemento architettonico;

f). impianti tecnologici e servizi pubblici a rete

gli impianti tecnologici devono essere concepiti in modo da unificare percorsi e tracciati, entro i limiti imposti da esigenze di sicurezza, evitando, ovunque possibile, percorsi in vista;

g). insegne e vetrine

le insegne e le vetrine devono essere incluse entro le luci dei negozi, non debordando in nessun senso;

non sono dunque accettabili insegne a bandiera, o intestazioni pubblicitarie sulle ringhiere dei balconi, o vetrine debordanti sul marciapiede o sulla sede stradale;

h). cortili e androni

l'interesse della conservazione dello spazio urbano, va esteso anche a quegli spazi, coperti e non, quali androni, cortili, vani d'accesso, che costituiscono elemento di collegamento fra lo spazio pubblico delle strade e delle piazze e quello privato delle unità edilizie;

le pavimentazioni interne di tali spazi, quindi, rappresentano un elemento di continuità con la pavimentazione stradale esterna e ad essa devono essere posti in relazione;

vanno perciò mantenute le pavimentazioni tradizionali in pietra, a ciottoli, o altro, essendo invece consentita e anzi auspicata la rimozione di pavimenti decisamente estranei ed in contrasto con il contesto.

Art.12. Zona A, Categorie d'intervento e formazione dei piani attuativi

Gli interventi che possono essere assentiti, all'interno della zona A, in base alle specifiche indicazioni, per ogni unità edilizia, desunte dalle tavole P.3.1. e P.3.2. e dalla tabella allegata, secon



do le presenti disposizioni e nel rispetto delle norme di tutela e delle prescrizioni edilizie, di cui ai precedenti artt. 10 e 11, sono:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni.

a) - **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di opere di finitura e di completamento, nonché quelli necessari ad integrare e/o mantenere efficienti gli impianti tecnologici già esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- la pulitura interna ed esterna dei paramenti murari: ripresa di intonaci e coloritura delle superfici e delle decorazioni di facciata;
- la pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, ringhiere, mariti di copertura;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici
- la riparazione degli infissi interni e dei pavimenti;
- la sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie;
- le puliture e le limitate riparazioni delle sistemazioni esterne, compreso il rifacimento parziale di pavimenti.

Per tutte le unità immobiliari e/o edilizie sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e possono pertanto essere assentiti.

b) - **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili complessive delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento, anche totale di intonaci e coloriture interne ed esterne;
- la grossa riparazione e la eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- il rifacimento totale di pavimenti e di rivestimenti interni ed esterni;
- il ripristino degli elementi in ferro battuto e/o la sostituzione, se necessaria, degli stessi;
- la modifica della distribuzione interna degli ambienti di ogni singola unità immobiliare, limitatamente alla realizzazione di servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che tali modifiche non interessino la struttura portante dell'edificio e non costituiscano incremento di volume e di superficie utile abitabile;
- il consolidamento parziale delle strutture di fondazione ed in elevazione;
- il rifacimento del marito di copertura;
- il rifacimento ed il consolidamento della struttura portante del tetto;
- l'inserimento parziale e limitato di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- l'inserimento di vespai e scannafossi;
- la riparazione delle opere di sistemazione esterna;



- il totale rinnovamento dell'impianto igienico - sanitario esistente;
- il totale rinnovamento o l'installazione di impianti di riscaldamento o condizionamento, purché le opere non comportino incrementi di volume e modifiche della sagoma esterna degli edifici;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione d'impianto d'ascensore purché le opere non comportino ingombri di volume e di modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione d'impianti di sollevamento idrico o d'autoclave purché le opere non comportino ingombro di volume e modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

Per tutte le unità immobiliari e/o unità edilizie sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e possono pertanto essere assentiti.

c) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono 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 esso compatibili.

Nell'ambito del restauro e del risanamento conservativo si individuano le seguenti categorie:

c.1.- RESTAURO MONUMENTALE

L'intervento di restauro monumentale consiste nella conservazione e nel consolidamento dell'organismo edilizio; attraverso il ripristino, ove necessario, delle parti significative, che evidenziano le principali fasi edilizie del manufatto; con l'eliminazione delle aggiunte incongrue, il mantenimento e se necessario, il ripristino degli spazi liberi e dei rapporti interno/esterno.

Una maggiore verifica e più dettagliate prescrizioni saranno definite per i singoli casi, attraverso la formazione di "protocolli procedurali" richiesti dal Comune e rilasciati dalla competente Soprintendenza, che contemplino i modi di presentazione del progetto di restauro, prescrivendone la relazione a precisi metodi di rilievo critico e di documentazione storica.

Il restauro monumentale è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti alla classe di tutela: A, Emergenze.

c.2. - RESTAURO ARCHITETTONICO

Anche in questo caso valgono le prescrizioni precedenti, con la possibilità di interventi integrativi, che nel rispetto delle prescrizioni di tutela relative alla classe di appartenenza dell'edificio, consentano l'adeguamento funzionale per un uso attuale dell'edificio.

Il restauro architettonico si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: — alla classe di tutela A, Emergenze, con forte grado di trasformazione - compromissione; — alla classe di tutela B, Edifici Stilisticamente Definiti; alla classe di tutela C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico—Formali Localizzati.

c.3. - RISANAMENTO CONSERVATIVO CON VINCOLO TIPOLOGICO



L'intervento di risanamento consiste nella conservazione degli elementi che costituiscono le permanenze delle caratteristiche architettonico - tipologiche e tecnologico - strutturali dell'organismo edilizio; attraverso, ove necessario, il ripristino delle parti significative e l'eliminazione delle aggiunte incongrue; mediante un insieme di opere che tendano al recupero dell'impianto fondativo, compatibilmente con l'uso attuale prevalentemente residenziale.

Il risanamento conservativo con vincolo tipologico è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe di tutela B, Edifici Stilisticamente Definiti, con medio grado di trasformazione—compromissione; — alla classe di tutela C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico—formali Localizzati, con medio grado di trasformazione - compromissione.

c.4. - RISANAMENTO CONSERVATIVO SENZA VINCOLO TIPOLOGICO

In questo caso l'intervento di risanamento si può intendere con una maggiore elasticità nei riguardi del rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, potendosi apporare modifiche interne finalizzate alla realizzazione di una migliore funzionalità nell'impianto distributivo delle unità residenziali.

Il risanamento senza vincolo tipologico si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe B, Edifici Stilisticamente Definiti, con elevato grado di trasformazione - compromissione — alla classe C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico - formali

Localizzati, con forte grado di trasformazione - compromissione; - alla classe D, Edifici del Connettivo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono le seguenti opere:

- l'inserimento delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- l'inserimento di vespai e scannafossi;
- il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate e cioè: il ripristino dei fronti esterni ed interni; il ripristino degli elementi linguistico - formali delle facciate; la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini;
- il consolidamento, e l'eventuale rifacimento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi: murature portanti sia interne sia esterne, solai e volte, scale, tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso;
- la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto igienico - sanitario;
- la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto di riscaldamento o di condizionamento;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di nuovo impianto di sollevamento idrico o di autoclave;

d) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.



Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Si individuano le seguenti categorie di interventi di ristrutturazione:

d.1. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA

Comprende le opere che comportano anche la riorganizzazione distributiva interna delle singole unità immobiliari, senza che siano alterati la sagoma, il volume e le superfici dell'unità edilizia, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'unità edilizia stessa.

Questo intervento è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe D, Edifici del Connettivo, con lieve grado di trasformazione - compromissione.

d.2. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA CON ACCORPAMENTO

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione distributiva interna delle singole unità immobiliari e/o edilizie, senza che in ogni caso siano alterate le sagome, il volume e le superfici complessive, con modifiche contenute, incidenti internamente anche sugli elementi strutturali verticali e orizzontali, limitatamente ad esigenze di collegamento o accorpamento.

Questo intervento si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe D, Edifici del Connettivo, con medio grado di trasformazione - compromissione.

d.3. - RISTRUTTURAZIONE TOTALE

Comprende le opere del punto precedente, che però comportano internamente la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali verticali e orizzontali, anche con svuotamento degli edifici e modifica della quota d'imposta dei solai, con variazioni di superficie utile senza alterazione di sagome e volumi.

Questo intervento si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe D, Edifici del Connettivo, con elevato grado di trasformazione - compromissione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono in generale essere concessi per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti alla classe E, Edifici che Costituiscono Nuovi Inserimenti o Sostituzioni Edilizie.

d) - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di demolizione e di ricostruzione o quelli di ampliamento e sopraelevazione si devono considerare a tutti gli effetti interventi di nuova costruzione. La loro definizione non ha pertanto necessità di ulteriori specificazioni.

Questi interventi si applicano esclusivamente alle unità edilizie appartenenti alle classi D: Edifici del Connettivo ed E: Edifici che costituiscono Nuovi Inserimenti o Sostituzioni Edilizie, solo in presenza di prescrizioni definite da piano attuativo (P.P., P.R., P.Z.).

Le norme del presente articolo e quelle degli artt. 10 e 11 precedenti, oltre ad avere validità in riferimento agli interventi ammissibili all'interno delle zone di recupero, così come stabilito nel 3° e nel 4° comma del precedente art. 9, sono da considerare prescrittive per la formazione dei piani particolareggiati (P.P.), dei piani di recupero (P.R.) e dei piani di zona (P.Z.); questi, pertanto, ne dovranno tener conto nella loro redazione.



I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento che dovrà coincidere con l'isolato intero o con parte di esso, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti, e interesseranno zone del Centro Storico caratterizzate, seppur parzialmente da un assetto recente e, nello stesso tempo, turbativo; oppure gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado o di carenza funzionale, ma anche singoli edifici di particolare pregio da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.

I piani di recupero, e gli altri piani attuativi, dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura, dei caratteri architettonici e linguistico - formali;
- la restituzione e nella maggior parte dei casi la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze (in particolare gli edifici ricadenti nelle classi di tutela A, B, C e D);
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nella zona A devono essere concessi o autorizzati dal Sindaco, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari. I progetti allegati alle domande, oltre agli allegati ed ai contenuti richiesti a norma del Regolamento Edilizio, devono fare esplicito riferimento alle prescrizioni contenute in queste disposizioni, in particolare quelle derivanti dagli artt. 10 e 11, con specifica attenzione agli elementi da salvaguardare ed alle situazioni compromesse da ripristinare.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione dello specifico Piano di Recupero, ai sensi del 3° comma dell'art.27 della legge 457/78, nel caso delle seguenti unità edilizie da rilevarsi nelle tavole n° P.3.1. e P.3.2., perimetrare e contrassegnate dalle particelle catastali n°:

297,298,299 e 276,277 del foglio n° 9; 299,300,301,302,308 e 309,310,311,312,313,316 del foglio n° 10.

Ulteriori perimetrazioni potranno essere definite con le procedure previste dal titolo IV della Legge n°457/78.

Art. 13 Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A.

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale; sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio, le seguenti destinazioni d'uso: negozi ed attrezzatura commerciali; artigianato di servizio; uffici; studi professionali e servizi.

In questa zona il P.R.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie.

E' consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nel rispetto: della volumetria preesistente o di quella derivante dall'applicazione degli indici di piano, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso e delle altre norme d'attuazione del P.R.G..

E' consentito **“una tantum”**, il completamento degli edifici già esistenti, con un incremento fino al 30% della superficie utile, solo per ampliamenti destinati al miglioramento funzionale della medesima unità immobiliare; con esclusione di sopraelevazioni oltre i tre piani, sempre che il



completamento non comporti diminuzioni di distacchi da edifici contigui o comunque incompatibili con le norme del Regolamento Edilizio. E' consentita, inoltre, alle stesse condizioni, la possibilità di trasformare le coperture piane in coperture a tetto, con falde inclinate e manto di copertura in coppi, per motivi di uniformità e di migliore compatibilità ambientale, **sono inoltre, consentiti altri materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi. Nel caso di edifici esistenti, ai fine della realizzazione della copertura a tetto è consentito incrementare l'altezza della linea di gronda, limitatamente all'inserimento di una nuova trave di coronamento perimetrale, senza che questo costituisca incremento di volumetria". Detta maggiore altezza non potrà , in ogni caso, risultare superiore a cm 70.**

E' consentito inoltre che il sottotetto abbia un'altezza al colmo non superiore a mt. 2,60.

Comma 7 bis Per gli interventi di sopraelevazione, fatte salve le prescrizioni di cui alla legge sismica, sono derogabili i limiti di distanza dai cigli stradali.

Per le nuove costruzioni valgono le norme relative ai distacchi ed alle distanze contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio.

Per le ricostruzioni e nuove costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti, o in lotti d'angolo con un lato confinante con edificio preesistente, sono consentiti per i fronti gli allineamenti, in pianta ed in altezza, agli edifici preesistenti.

Il PRG prevede le seguenti sottozone, nelle quali è consentita l'edificazione in conformità ai parametri urbanistici fissati:

1) - zona B 1, Centro urbano di Gasperina

Parametri urbanistici:

| | | | | |
|---------------------------------------|----|---|-------|----------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If | = | 1,80 | mc/mq |
| b) altezza massima | H | = | 10,50 | m |
| c) numero dei piani fuori terra | N | = | 3 | |
| d) superficie per parcheggio | | = | 2,00 | mq/20 mc |

2) - zona B 2, Aurunci (Mannello)

Parametri urbanistici:

| | | | | |
|---------------------------------------|----|---|------|---------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If | = | 2,10 | mc/mq |
| b) altezza massima | H | = | 7,50 | m |
| c) numero dei piani fuori terra | N | = | 2 | |
| d) superficie per parcheggio | | = | 2,00 | mq/20mc |

3) - zona B 3, Montagnola

Parametri urbanistici:

| | | | | |
|---------------------------------------|----|---|------|---------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If | = | 2,12 | mc/mq |
| b) altezza massima | H | = | 7,50 | mc/mq |
| c) numero dei piani fuori terra | N | = | 2 | |
| d) superficie per parcheggio | | = | 2,00 | mq/20mc |

4) - zona B 4, Militi



Parametri urbanistici:

| | | | |
|---------------------------------------|----|---|--------------|
| a) indici di fabbricabilità fondiaria | If | = | 1,00 mc/mq |
| b) altezza massima | H | = | 7,50 mc/mq |
| c) numero dei piani fuori terra | N | = | 2 |
| d) superficie per parcheggio | | = | 2,00 mq/20mc |

5) - zona B 5, Zellaria

Parametri urbanistici:

| | | | |
|---------------------------------------|----|---|--------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If | = | 1,00 mc/mq |
| b) altezza massima | H | = | 7,50 mc/mq |
| c) numero dei piani fuori terra | N | = | 2 |
| d) superficie per parcheggio | | = | 2,00 mq/20mc |

6) - zona B 6, Pelinga

Parametri urbanistici:

| | | | |
|---------------------------------------|----|---|--------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If | = | 1,80 mc/mq |
| b) altezza massima | H | = | 7,50 mc/mq |
| c) numero dei piani fuori terra | N | = | 2 |
| d) superficie per parcheggio | | = | 2,00 mq/20mc |

Art. 14 Zone C

Parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale. L'attuazione del P.R.G., e quindi il rilascio di concessioni edilizie, è subordinata all'approvazione di piani urbanistici attuativi.

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- studi professionali e servizi.

La zona C comprende le seguenti sottozone:

1)- zona C1, località Gunneradi.

Parametri urbanistici:

| | | | |
|---|----|---|------------|
| a) indice di fabbr. Territoriale | It | = | 0,80 mc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If | = | 1,00 mc/mq |
| c) volume massimo | Vm | = | 24.000 mc |
| d) altezza massima | H | = | 7,50 m |
| e) numero dei piani | N | = | 2 |
| f) superficie per spazi di uso pubblico ad attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21,74%, verde di | | | |



5)- zona C 5, località Aurunci (Mannello)

Parametri urbanistici:

| | | | | |
|--|-----------|---|--------------|-------------|
| a) indice di fabbr. territoriale | It | = | 0,80 | mc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If | = | 1,00 | mc/mq |
| c) volume massimo | Vm | = | 8.000 | mc |
| d) altezza massima | H | = | 7,50 | m |
| e) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26% | Si | = | 18 | mq/abitante |
| f) superficie minima d'intervento | Sm | = | 5.000 | mq |

6)- zona C 6, Pelinga

Parametri urbanistici:

| | | | | |
|--|-----------|---|--------------|-------------|
| a) indice di fabbr. territoriale | It | = | 0,78 | mc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If | = | 0,80 | mc/mq |
| c) volume massimo | Vm | = | 42.120 | mc |
| d) altezza massima | H | = | 7,50m | |
| e) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26% | Si | = | 18 | mq/abitante |
| f) superficie minima d'intervento | Sm | = | 5.000 | mq |

Art. 15. Zona D

Parte del territorio interessata da insediamenti produttivi. Il P.R.G. individua due zone d'insediamenti produttivi a diversa destinazione d'uso:

- a) - zona a destinazione industriale - artigianale;
- b) - zona DT, a destinazione turistico - alberghiera.

In queste zone il piano si attua attraverso la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi: P. L., P. I. P. I privati possono presentare piano di lottizzazione convenzionata, per una superficie minima di 5.000 mq. Il Comune si riserva la possibilità di intervenire nelle sottozone individuate con il Piano degli Insediamenti Produttivi.

A. Zona D, Insediamenti produttivi a carattere industriale

Il P.R.G. prevede le seguenti sottozone:

1) - zona DI, località Conella

Parte del territorio interessata da insediamenti produttivi a carattere industriale e artigianale. In relazione all'attività da insediare, è consentita la realizzazione di uffici e della residenza del titolare o del custode.



Parametri urbanistici:

| | | | |
|---|-------|---|------------|
| a) indice di fabbr. territoriale | It | = | 0,85 mc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If | = | 1,00 mc/mq |
| o) volume massimo | V | = | 51.000 mc |
| d) altezza massima | H | = | 8,50m |
| e) numero di piani fuori terra: | | | |
| • per gli ambienti preposti allo svolgimento di attività produttive e depositi | N | = | 1 |
| • per gli ambienti preposti alla residenza, uffici, esposizione e commercializzazione | N | = | 2 |
| f) superficie per spazi di uso pubblico (strade) | Si | = | 5% di St. |
| g) superficie per attrezzature da reperire nei piani attuativi: per parcheggi, verde pubblico e servizi d'interesse generale | S1+S2 | = | 10% di St. |
| h) superficie minima d'intervento | Sm | = | 5.000 mq |

2) - zona D2, località Pelinga

Insedimenti produttivi a carattere artigianale. Oltre alle specifiche destinazioni d'uso, che sono le attività dell'indotto del settore edilizio e dell'artigianato in riferimento al settore turistico, sono ammesse attività di deposito merci e di vendita all'ingrosso che riguardano gli stessi settori. In relazione all'attività da insediare è consentita la realizzazione di uffici e della residenza del titolare o del custode.

Parametri urbanistici:

| | | | |
|---|-------|---|------------|
| a) indice di fabbr. territoriale | It | = | 0,48 mc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If | = | 0,60 mc/mq |
| o) volume massimo | Vm | = | 9.500 mc |
| d) altezza massima | H | = | 8,50m |
| e) numero dei piani | N | = | 2 |
| f) superficie per spazi di uso pubblico (strade) | Si | = | 5% di St |
| g) superficie per attrezzature da reperire nei piani attuativi: per parcheggi, verde pubblico e attrezzature di interesse generale | 31+32 | = | 10% di St |
| f) superficie minima d'intervento | Sm | = | 5.000 mq |

3) - Zona D3, località Brèu

Insedimenti produttivi a carattere commerciale e terziario. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle commerciali all'ingrosso e al dettaglio e le attività di servizio privato, alla per

sona, alle imprese e al turismo. Sono consentiti gli uffici e gli studi professionali e le attività pubbliche finalizzate alla creazione di spazi espositivi per la commercializzazione e vendita dei prodotti.

Parametri urbanistici:



| | | | |
|--|-------|---|-----------------|
| a) indice di fabbr. territoriale | It | = | 0,60 rnc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If | = | 1,00 mc/mq |
| o) volume massimo | Vm | = | 36.000 mc |
| d) altezza massima | H | = | 6,00m |
| e) numero dei piani | N | = | 1 |
| f) superficie per spazi di uso pubblico (strade) | Si | = | 8%diSt |
| g) superficie per spazi pubblici localizzata dal PRG | Si | = | 14.000 mq |
| | S2 | = | <u>5.200 mq</u> |
| | S1+S2 | = | 19.200 mq |
| h) superficie minima d' intervento | Sm | = | intera zona |

B. Zona DT, Insediamenti produttivi a carattere turistico - alberghiero

Parte del territorio interessata da insediamenti di strutture turistico - ricettive.

Le strutture ricettive comprendono: gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico - alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agrituristici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono, inoltre, le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo - culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti strutture.

Per gli immobili già destinati, o da riconvertire alla destinazione d'uso di: albergo, motel, villaggio albergo, residenza turistico - alberghiera, villaggio turistico, esercizio di affittacamere, case per ferie ed ostelli della gioventù, ed anche nel caso di attività turistica all'aria aperta, sono consentiti interventi di riqualificazione rivolti all' adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica esercitata, nel rispetto degli indici e delle altre prescrizioni di zona, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi di cui ai punti seguenti:

- a) - incremento del numero delle camere esistenti sino ad un massimo di 60 posti letto, e per un incremento massimo del 30% della superficie utile lorda (Su) dell'intero edificio esistente allo stato di fatto, purchè le camere, vecchie e nuove, siano dotate di servizio igienico;
- b) - ampliamento dei servizi igienici fino al raggiungimento del 25% della superficie utile lorda (Su) del totale delle camere per clienti; nel determinare tale superficie vanno conteggiate solo le camere con (Su) superiore agli 8 mq; mentre i nuovi servizi igienici e quelli ampliati non dovranno in ogni caso superare i 4 mq per singola unità e quantitativamente il numero delle camere di cui sono in dotazione; deve essere previsto un servizio igienico ad uso comune, ad ogni piano, solo quando esistono camere prive di bagno privato;
- c) - ampliamento dei locali comuni: di soggiorno, di ristorazione, di svago, e dei locali di servizio: cucine, locali per il personale l'amministrazione i depositi, per un incremento massimo del 30% della superficie utile lorda (Su) dell'intero edificio esistente allo stato di fatto, purchè tale superficie non superi il 70% dell'analogo superficie per spazi distributivi e camere da letto;



d) - ampliamento dei locali per ristorante, bar, sale per attività ricreative e culturali, attività di servizio alla persona, ai fini dell'adeguamento alle vigenti norme igieniche, di sicurezza dei locali pubblici e di eliminazione delle barriere architettoniche, per non più del 20% dell'attuale superficie utile lorda (Su).

L'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti punti a) e o) non sono cumulabili tra loro, ma si devono intendere applicabili separatamente; oppure applicabili congiuntamente fermo restando che la somma di a) e o) non debba superare il limite massimo di incremento del 30% della Su.

Il P.R.G. prevede le seguenti sottozone

3) - zona DT/1, località Molinella

Insediamiento produttivo a carattere turistico esistente, con destinazione albergo - ristorante.

Parametri urbanistici:

non sono ammessi aumenti di volume rispetto alle strutture ricettive esistenti, tranne quanto previsto per gli edifici esistenti nelle norme generali di zona, a cui si rimanda;

a) superficie per spazi di uso pubblico
ed attrezzature da reperire: parcheggi Si = 1.600 mq

4) - zona DT/2, località Giovannello

Insediamiento produttivo di ricezione turistica di progetto, zona a destinazione mista alberghiera e residenziale. E' consentita la realizzazione del 20% del volume massimo per edifici a destinazione residenziale da verificare in fase di predisposizione ed attuazione di ogni singolo strumento attuativo.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. territoriale It = 0,70 mc/mq
b) indice di fabbr. fondiaria If = 0,90 mc/mq
c) volume massimo (41.400+10.350=) Vm = 92.000 mc
d) altezza massima H = 7,50 m
e) numero di piani N = 2
f) superfici per spazi di uso pubblico
(strade) Si = 8% di St

g) attrezzature da reperire nei piani
attuativi:
per parcheggi, verde e attrezzature
di interesse generale

Sl+S2 = 10% St
h) superficie minima d'intervento Sm = 8.000 mq

5) - zona DT/3, località Zilleria



Insedimenti produttivi di ricezione turistica a carattere alberghiero in corso di realizzazione.

Parametri urbanistici:

| | | |
|---|----------------------|-------|
| a) indice di fabbr. territoriale | It = 0,82 | mc/mq |
| b) indice di fabbr.fondario | If = 1,00 | mc/mq |
| o) volume massimo | Vm = 28.700 | mc |
| d) altezza massima | H = 10,50 | m |
| e) numero di piani | N = 8% | St |
| e) attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi, verde pubblico e attrezzature d'interesse generale | S1+S2 = 10% | St |
| g) superficie minima d'intervento | Sm = intero comparto | |

6) - zona DT/4, località Pelinga

Insedimenti produttivi di ricezione turistica a carattere alberghiero esistente.

Parametri urbanistici:

non sono consentiti incrementi di volume rispetto all'attuale edificio realizzato, tranne quanto consentito per le costruzioni esistenti nelle norme generali di zona, a cui si rimanda;

- a) superficie per spazi di uso pubblico da reperire nei piani attuativi:
parcheggi

$$S_i = 160 \text{ mq}$$

Art. 16. Zone agricole

Le zone agricole comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle altre attività connesse al settore agricolo.

In queste zone è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni per far fronte alle esigenze derivanti dalla conduzione agricola del fondo, ivi compresa quella residenziale, da parte dei conduttori singoli o riuniti in consorzio.

Ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento è consentito l'accorpamento di più fondi, compresi nella stessa località agricola, e la realizzazione della cubatura consentita su uno di essi, ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria ai fondi accorpati. Sia nel caso di singolo fondo, sia nel caso di più fondi accorpati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, trascritto presso la conservatoria immobiliare a spese e cura del richiedente, che dovrà essere presentato al Comune al momento del ritiro della concessione. Tale atto dovrà vincolare la dimensione totale del terreno al servizio delle costruzioni esistenti e/o da realizzare, nel limite degli indici e dei parametri di fabbricabilità fondiaria di zona, e dovrà altresì vincolare l'uso urbanistico delle stesse costruzioni, esclusivamente a quello autorizzato. L'avvenuto asservimento sarà registrato in apposito registro da conservare presso l'Ufficio Tecnico comunale a cura dell'Amministrazione stessa. Nel registro saranno riportati i dati catastali dei territori asseriti, la destinazione agricola del fondo, le costruzioni rurali esistenti e/o realizzate a norma delle seguenti disposizioni, nonché gli atti, le autorizzazioni e le concessioni rilasciate precedentemente e successivamente all'adozione del presente strumento urbanistico. Nei terreni asserviti non è ammesso il cambio di



destinazione d'uso urbanistico degli immobili realizzati fino a quando non intervenga una nuova destinazione di piano.

I fabbricati esistenti,costruiti dopo l'impianto del Nuovo Catasto dei Terreni,in base a certificazione che ne attesti la condizione, possono essere recuperati ed ampliati per non più del 30% della loro superficie utile,senza applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto: il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative tipiche dei fabbricati rurali tradizionali;il mantenimento della disposizione dei volumi e della forma della copertura; l'uso di materiali di finitura esterna,compreso coloriture e manto di copertura,tradizionali ed armonizzanti con il contesto. A questo scopo è prescritto l'uso dei materiali e delle finiture,nel rispetto delle "prescrizioni edilizie" definite per le zone A, di cui al precedente art. 11.

I fabbricati di tipo civile esistenti,costruiti. prima dell'impianto del Nuovo Catasto dei Terreni, sono sottoposti a tutela: possono essere recuperati ed ampliati per sola addizione di corpi di fabbrica, escludendo le sopraelevazioni, che siano strettamente necessari alla realizzazione di cucine e servizi igienici, o di volumi accessori, per un volume massimo di 100 mc; l'intervento di recupero e/o di ampliamento può essere consentito solo a condizione che le opere da realizzare ricadano nelle categorie d'intervento di cui ai punti:a), b) e c.4.) di cui al precedente art.12 e siano conformi alle "prescrizioni edilizie" di cui all'art. 11.

I fabbricati e le costruzioni di altro tipo produttivo, religioso, infrastrutturale riportati nelle carte IGM in scala 1:50.000 del rilievo del 1870, e contrassegnati con un cerchio a tratto spesso nelle tavole P .1.1. e P .1.2. , individuate come sottozone A2 dalle tavole di azionamento, sono sottoposti a tutela; per il loro regime di trasformazione si rimanda al precedente art. 9.

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n° 47 del 28.2.1985 e l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni poste dagli artt. 32, 33 e le procedure di cui all'art.35, e ad esclusione dei fabbricati e delle costruzioni ricadenti nelle fattispecie di cui ai due precedenti commi, nelle Z.T.O. di tipo E la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal P.R.G. in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.

La norma di cui al comma precedente è resa possibile dal dimensionamento delle aree di uso pubblico operato dal P . R . G., secondo il D.I. n° 1444 del 2.4.68, sulla base del rilievo oggettivo delle cubature esistenti e secondo il dimensionamento del piano

Il P.R.G. divide il territorio agricolo comunale in due sottozone in funzione del diverso regime di trasformazione e di destinazione d'uso:

- A. Zona E1, agricola protetta
- B. Zona E2, agricola normale

In queste zone sono consentite attività edilizie per la costruzione di:

- 1) - case di civile abitazione;
- 2) - costruzioni in diretto servizio all'agricoltura e fabbricati rurali, quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchinari agricoli, fienili;
- 3) - serre con strutture fisse per floricultura e orticultura intensive di tipo aziendale;
- 4) - costruzioni adibite alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli ed annessi ad aziende agricole;
- 5) - allevamenti industriali;
- 6) - installazioni di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti;



- 7) - attività turistico - ricettive, residenziali, ricreative e commerciali, da svolgersi esclusivamente in edifici rurali tuttora esistenti e non più funzionali all'attività agricola, risultanti dalle mappe catastali anteriori al 1960, purché ricadenti in fondi non frazionati successivamente alla data di adozione del presente strumento urbanistico;
- 8) - attività di agriturismo così come definite dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Il regime di trasformazione e di destinazione d'uso è definito dalle norme di cui ai successivi artt. 17 e 18.

Art. 17. Zona E1 agricola protetta

Parti del territorio destinate all'esercizio di attività agricole, sottoposte a salvaguardia ambientale.

In questa zona può richiedere la concessione l'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975 n° 53 e successive modifiche ed integrazioni. Sono ammesse nuove costruzioni solo per far fronte alle necessità della produzione agricola;

tali necessità dovranno, pertanto, risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale che contenga i seguenti elementi:

- descrizione della situazione attuale con individuazione degli elementi e delle strutture che caratterizzano l'azienda, gli ordinamenti colturali la produzione, gli addetti e la superficie fondiaria interessata;
- descrizione degli interventi programmati, i tempi di attuazione e le risorse finanziarie da investire;
- la descrizione dei risultati economici ad investimento avvenuto. Le attività edilizie consentite dovranno riguardare le costruzioni di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6) e 7) del 9° comma del precedente art. 16; alla domanda di concessione dovrà essere allegato il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, di cui al comma precedente, firmato da tecnico abilitato nel campo specifico.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di concessioni edilizie, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

a) - per case di civile abitazione

le abitazioni, se previste dal piano di sviluppo aziendale, non possono superare la superficie utile (Su) di 110 mq; il numero delle abitazioni è precisato in base al numero degli addetti all'agricoltura indispensabili alla conduzione dell'azienda; per i coltivatori diretti l'abitazione è commisurata in base alle necessità dei componenti della famiglia impegnati attivamente nel settore agricolo e di quelli a loro carico; in quest'ultimo caso è ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di altri 70 mq di superficie utile, per convivenze entro il 3° grado di parentela ed affinità.

If. indice di fabbr. fondiaria:

L'indice di fabbricabilità fondiaria varia in base al tipo di coltura prevalente del fondo in base ai seguenti valori:

| | | |
|--|-------|-------|
| 1) - colture a seminativo, sem. alberato e pascolo | 0,01 | mc/mq |
| 2) - colture ad uliveto | 0,015 | mc/mq |
| 3) - colture a vigneto e frutteto | 0,02 | mc/mq |
| 4) - colture a bosco | 0,001 | mc/mq |
| 5) - colture a orto, serre e vivai | 0,03 | mc/mq |



Sm. superf. minima d'intervento:

La dimensione minima dell'azienda che consente la realizzazione di case di civile abitazione varia in base al tipo di coltura prevalente del fondo, in base ai seguenti parametri:

| | | |
|---|----|----|
| 1) - colture a seminativo, sem.alberato e pascolo | 6 | Ha |
| 2) - colture ad uliveto | 3 | Ha |
| 3) - colture a vigneto e frutteto | 2 | Ha |
| 4) - colture a bosco | 40 | Ha |
| 5) - colture a orto, serre e vivai | 1 | Ha |

Per le aziende comprendenti fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalle somme delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consente, in rapporto alla coltura praticata ed ai parametri stabiliti sopra, una edificazione non inferiore ad un volume di 550 mc.

| | |
|--------------------|--------|
| H. altezza massima | m 7,50 |
| N. numero piani | 2 |

b) - per costruzioni accessorie

le costruzioni accessorie, costituite da annessi rustici di cui al punto 2) del precedente art. 16, di servizio alle aziende agricole possono essere realizzate in aggiunta alle residenze secondo i seguenti parametri:

Su. superficie utile:

| | | |
|--|----|-------|
| 1) - fienili, depositi, ricoveri | 60 | mq/Ha |
| 2) - stalle per bovini, caprini, ovini | 60 | mq/Ha |
| 3) - stalle per equini | 90 | mq/Ha |
| 4) - porcilaie | 80 | mq/Ha |
| 5) - ricoveri per avicoli e cunicoli | 50 | mq/Ha |

In ogni caso la superficie utile (Su) complessiva delle costruzioni accessorie non può superare il valore di 100 mq/Ha.

| | |
|---------------------|--------|
| H. altezza massima | m 3,00 |
| N. numero dei piani | 1 |

la distanza minima dalle zone residenziali esistenti e di piano non potrà essere inferiore a m 250, da elevarsi a 500 per le porcilaie.

c) - per attività produttive esclusa la residenza:

le costruzioni destinate allo svolgimento di attività produttive connesse al settore agricolo di cui ai punti 4) e 5) del precedente art.16, esclusa la residenza, possono essere realizzate in base ai seguenti parametri:

| | | |
|-----------------------------------|------|-------|
| Su. superficie utile | 50 | mq/Ha |
| H. altezza massima | 6,00 | m |
| N. numero piani | 1 | |
| Sm.superficie minima d'intervento | 3 | Ha |

la distanza minima da rispettare tra fabbricati è di 20 m, dai confini m 15 è la distanza minima da rispettare dalle zone residenziali esistenti e di piano è di 500 m.

Art. 18. Zona E2, aree agricole normali



Parti del territorio destinate all'esercizio di attività agricole e di attività con esse compatibili.

In tali zone sono ammesse nuove costruzioni da realizzare in base agli indici ed ai parametri di seguito stabiliti. Le attività edilizie consentite dovranno riguardare le costruzioni di cui ai punti 1), 2), 3), 6), 7) e 8) del 9° comma del precedente art. 16.

In riferimento al punto 8) è ammissibile la realizzazione di attrezzature sportive e per lo svago ed il tempo libero, servizi di ricezione di ristorazione in strutture stagionali provvisorie; in riferimento a tali destinazioni non è consentita la realizzazione di volumi edilizi all'infuori di quelli strettamente necessari alla realizzazione dei servizi igienici e degli spogliatoi; volumi tecnici per impianti dovranno essere totalmente interrati.

Nel caso di previsione di attività agrituristiche, alla domanda di concessione dovrà essere allegato il piano pluriennale di utilizzazione aziendale di cui al 2° comma del precedente art.17. In questo caso, oltre ai dati relativi alle attività colturali, dovranno risultare i dati relativi all'attività agriturbistica programmata.

In tale zona il P.P.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di concessioni edilizie, nel rispetto dei seguenti indici e paramètri urbanistici:

a) - per case di civile abitazione

le abitazioni non possono superare la superficie utile (Su) di 110 mq; per i coltivatori diretti l'abitazione è commisurata in base alle necessità dei componenti della famiglia impegnati at

tivamente nel settore agricolo e di quelli a loro carico; in quest'ultimo caso è ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di altri 70 mq di superficie utile, per convivenze entro il 3° grado di parentela ed affinità.

| | |
|---------------------------------|------------|
| If. indice di fabbr. fondiaria: | 0,03 mc/mq |
| H. altezza massima | 7,50 m |
| N. numero piani | 2 |

b) - per costruzioni accessorie

le costruzioni accessorie, costituite da annessi rustici di cui al punto 2) del precedente art.16, di servizio alle aziende agricole possono essere realizzate in aggiunta alle residenze secondo i seguenti parametri:

Su.superficie utile:

| | | |
|--|----|-------|
| 1) - fienili, dèpositi, ricoveri | 60 | mq/Ha |
| 2) - stalle per bovini, caprini, ovini | 60 | mq/Ha |
| 3) - stalle per equini | 90 | mq/Ha |
| 4) - porcilaie | 80 | mq/Ha |
| 5) - ricoveri per avicoli è cunicoli | 50 | mq/Ha |

In ogni caso la superficie utile (Su) complessiva delle costruzioni accèssorie non può superare il valore di 100 mq/Ha.

| | |
|---------------------|--------|
| H. altezza massima | 3,00 m |
| N. numero dèi piani | 1 |

la distanza minima dalle zone residenziali esistenti e di piano non potrà essere inferiore a m 250, da elevare a 500 per le porcilaie.



Art. 19. Norme di salvaguardia ambientale e regime di utilizzazione del suolo.

Al fine di applicare norme di salvaguardia, il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti di utilizzazione del suolo (U.S.), tali ambiti sono riportati nelle tavole: P.1.1. e P.1.2 (solo per gli ambiti U.S.7. si rimanda alle tavole dalla V.2.1. alla V.2.8.).

In ogni ambito le trasformazioni urbanistiche ed edilizie possono essere ammesse solo nel rispetto delle specifiche norme di salvaguardia ambientale e dello specifico regime di utilizzazione, secondo le seguenti categorie:

1) - U.S.1. - Ambiti di conservazione

Comprendono aree interessate da boschi e/o destinate al rimboschimento; in dette aree è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco, con esclusione di qualunque trasformazione ad eccezione delle normali operazioni colturali di mantenimento del bosco e della sua rigenerazione;

2) - U.S.2. - Ambiti di conservazione con trasformabilità mirata

Comprendono aree interessate da uliveti secolari e/o di recente impianto; in dette aree è prescritto il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, con esclusione di qualunque trasformazione ad eccezione delle tradizionali operazioni colturali; vanno fatti salvi gli interventi ammissibili in base alle prescrizioni di zona Ei ed E2, per i quali, pur prescrivendo il mantenimento dell'impianto colturale, sono possibili esecuzioni di taglio di essenze arboree per le parti di sedime delle costruzioni ammesse;

3) - U.S.3. - Ambiti di trasformabilità condizionata di tipo A

Comprendono le aree interessate da frutteti e vigneti anche di nuovo impianto; in dette aree è prescritto il mantenimento delle essenze coltivate con esclusione di qualunque trasformazione ad eccezione delle tradizionali operazioni colturali; qualunque trasformazione colturale deve essere inserita in progetti di sviluppo aziendale dai quali in questi ambiti va esclusa la possibilità di realizzare opere edilizie;

4) - U.S.4. - Ambiti di trasformabilità condizionata di tipo B

Comprendono le aree interessate da seminativo e seminativo alberato ricadenti in zona Ei; in queste aree è prescritto il mantenimento delle essenze coltivate con ammissione delle tradizionali operazioni colturali; qualunque trasformazione colturale deve essere inserita in progetti di sviluppo aziendale dai quali in questi ambiti può essere prevista la possibilità di realizzare opere edilizie, sono pertanto possibili esecuzioni di taglio di essenze arboree per le parti di sedime delle costruzioni previste; per le aree ricadenti in zona E2 valgono le sole prescrizioni di zona;



5) - U.S.5. - Ambiti di trasformabilità condizionata di tipo C

Comprendono le aree interessate da pascolo incolto; per quelle ricadenti in zona E1 è prescritto il mantenimento dell'uso attuale dei suoli, con ammissione della trasformabilità colturale a mezzo di progetti di sviluppo aziendale, dai quali in questi ambiti può essere prevista la possibilità di realizzare opere edilizie; per le aree ricadenti in zona E2 valgono le sole prescrizioni di zona;

6) - U.S.6. - Ambiti di trasformabilità a regime ordinario

Comprendono le aree interessate da interventi di urbanizzazione in atto o previsti, che sono soggetti alle normative delle zone territoriali omogenee diverse dalle zone agricole (E); per questi ambiti, oltre alle specifiche norme di zona, valgono le norme generali di tutela ambientale di cui al seguente art. 20;

7) - U.S.7. - Ambiti di trasformabilità subordinata

Comprendono le aree perimetrate e contrassegnate con il numero 2 nelle tavole: V.2.1., V.2.3., V.2.4., V.2.5., V.2.6., V.2.7. e V.2.8.; in questi ambiti l'intervento previsto dal P.R.G., in base alle indicazioni specifiche delle varie zone territoriali omogenee, è subordinato alla esecuzione di opere di sistemazione del suolo di cui al successivo art. 21; al fine di tale esecuzione dovrà essere predisposto specifico progetto, accompagnato da una argomentata relazione di compatibilità ambientale, sia in riferimento alla copertura vegetale sia in riferimento alle condizioni geomorfologiche.

Le aree perimetrate e contrassegnate con il numero 3 nelle suddette tavole, e con la lettera B sono inedificabili.

Art. 20 Salvaguardia del verde e delle alberature

Nell'attuazione del P.R.G., sia negli interventi di iniziativa pubblica sia in quelli di iniziativa privata, dovrà essere rispettata in modo prioritario l'esistente dotazione di alberature ed in generale di copertura vegetale.

Nei progetti di servizi pubblici e di attrezzature urbane e territoriali, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e la costituzione di coperture vegetali compatibili con l'ambiente locale con le sue caratteristiche climatiche e pedologiche. Analogo criterio dovrà tenersi negli interventi da realizzarsi nelle ZTO a destinazione residenziale, produttiva e di servizio privato. In particolare nelle zone artigianali ed industriali dovranno essere realizzati lungo i confini dei lotti su strada pubblica o su zone residenziali, fasce alberate di isolamento di profondità non inferiore a 5m.

In tutti i casi gli elaborati di progetto dovranno riportare il rilievo delle alberature esistenti il cui abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità e limitatamente all'area di sedime delle costruzioni che non possono essere altrimenti localizzate. Il rilievo consiste nella indicazione delle piante legnose (alberi ed arbusti) su apposita planimetria, corredata da sufficiente documentazione fotografica; i progetti dovranno, inoltre, proporre la compensazione con



nuove piantumazioni, allo scopo dovranno essere utilizzate essenze tipiche della macchia mediterranea per una percentuale di almeno il 40 % di copertura vegetale.

Si prescrive per tutti i tipi di scavo distanze minime dall'esterno del tronco delle essenze arboree esistenti:

1. - per piante con diametro del tronco da 0,50 a 1,00 m, la distanza minima dovrà essere superiore a 8,00 m;
2. - per piante con diametro del tronco da 0,20 a 0,50 m, la distanza minima dovrà essere superiore a 5,00 m;
3. - per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a 0,20m, la distanza minima dovrà essere superiore a 2,00 m.

Qualsiasi modificazione dell'attuale assetto della copertura vegetale, attraverso l'abbattimento di essenze legnose, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno ottenere la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco.

Negli appezzamenti e nei lotti privi di alberature e di essenze legnose dovranno essere poste a dimora, nell'atto della realizzazione degli interventi di costruzione previsti dal P.R.G., nuove alberature di alto fusto nella misura minima di 2 piante per ogni 100 mq di superficie coperta (Sc), oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie coperta (Sc).

L'insieme della copertura vegetale così costituita dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati tra loro, mentre le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a 2,00 m ed il loro diametro non può essere inferiore a 0,06 m misurato ad 1,00 m dal colletto.

E' vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro e la salvaguardia dell'ambiente e con l'esigenza di conservazione della copertura vegetale esistente.

Qualora essenze arboree vengano inglobate in conglomerati nella fase di sistemazione di sede stradali o di spazi pubblici aperti, o di equivalente spazio privato, la superficie scoperta attorno al tronco della pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di 1,00 m.

Art. 21 Interventi preventivi per la difesa del suolo

Tutti i procedimenti attuativi che riguardano gli ambiti ricadenti nelle aree perimetrate e contrassegnate con il numero 2 nelle tavole: V.2.1., V.2.2., V.2.3., V.2.4., V.2.5., V.2.6., V.2.7. e V.2.8., sono subordinati alla preventiva realizzazione:

- 1) - di tutte le opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità delle aree oggetto dell'intervento;
- 2) - di adeguate canalizzazioni per la raccolta delle acque superficiali ed idonee opere di drenaggio in caso di presenza di acque sotterranee, per il loro recapito fino al corso d'acqua naturale più prossimo;



- 3) - delle opere idrauliche eventualmente necessarie per la sistemazione dei corsi d'acqua nei tratti interessanti le zone oggetto di urbanizzazione.
- 4) - rispettare una distanza di sicurezza delle costruzioni dai fossi, dalla base e dai cigli dei versanti; determinare un adeguato piano di posa delle fondazioni, rispettando le prescrizioni in merito dettate dalla relazione geomorfologica e geotecnica che accompagnerà in questo caso la redazione del progetto o dello strumento urbanistico attuativo.

In particolare gli obiettivi di cui al punto 2) possono essere raggiunti mediante: a) - l'imbrigliamento delle incisioni, b) - la Costruzione di canali di guardia al piede delle pendici e cioè al limite degli insediamenti, c) - il raccordo tra i suddetti canali di guardia e lo sbocco nel corpo ricevente.

Le opere di cui al presente articolo sono da considerare a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria, in quanto condizione essenziale per la predisposizione del suolo all'edificazione.

Art. 22. Zona F

Parte del territorio destinata ad attrezzature e impianti d'interesse generale.

L'attuazione del piano in queste zone è diretta, in conformità alle specifiche norme edilizie di legge e del regolamento edilizio comunale. L'intervento di trasformazione spetta unicamente all'Ente Pubblico e per le caratteristiche delle costruzioni valgono le norme previste da leggi nazionali e regionali vigenti negli specifici settori di appartenenza delle opere previste.

Il PRG localizza diverse sottozone con caratteristiche differenti, destinate all'intervento pubblico.

A. Zona F

Attrezzature ed impianti d'interesse generale esistenti

Attrezzature ed impianti d'interesse generale indicati negli elaborati di piano con apposita simbologia. Tali zone comprendono aree di pertinenza di attrezzature pubbliche già realizzate per le quali sono previsti interventi atti al loro mantenimento. Nel caso di necessità di una loro trasformazione il Comune può richiedere, al fine della realizzazione, la redazione di un Progetto Unitario esteso all'intera area, che dovrà definire le indicazioni planivolumetriche della nuova attrezzatura e la cui approvazione dovrà essere preordinata al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni.

Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuale servizi per visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia ed allo specifico regolamento Comunale di Polizia Mortuaria.

Art. 23. Zona per attrezzature per lo svago ed il tempo libero



Tali zone sono destinate alla localizzazione di impianti sportivi o ricreativi a carattere privato. Le attrezzature previste sono quelle per il gioco del tennis, delle bocce, del minigolf, del calcetto, assieme ad altre strutture per lo svago ed il tempo libero, di contenute dimensioni e di facile rimozione. Sono esclusi gli impianti per sport automobilistici e motociclistici, o altri impianti che producano analoghi rumori ed effetti inquinanti.

Non sono consentite volumetrie edilizie, ma solo strutture provvisorie stagionali per la realizzazione dei servizi, aventi caratteristiche di mobilità e di facile rimozione.

Nell'ambito delle zone in oggetto dovranno essere ricavati parcheggi alberati privati aperti all'uso pubblico nella misura stabilita dai parametri urbanistici.

L'attuazione è soggetta all'approvazione di un Progetto Unitario d'Intervento, da assentire in analogia e secondo le modalità previste per i piani di lottizzazione convenzionata.

Il PRG localizza la seguente sottozona:

A. zona a Verde e Attrezzature Sportive, località Madonna dei Termini Verde attrezzato di iniziativa privata.

Parametri urbanistici:

Non è prevista la realizzazione di volumi edilizi

a) superficie per spazi pubblici da reperire nei piani attuativi: parcheggi Si = 10% di St

B. zona a Verde e Attrezzature Sportive, località Zilleria Verde attrezzato d'iniziativa privata.

Parametri urbanistici:

Non è prevista la realizzazione di volumi edilizi

a) superficie per spazi pubblici da reperire nei piani attuativi: parcheggi Si = 10% di St
b) superficie minima d'intervento Sm = intera ZTO

C. zona a Verde e Attrezzature Sportive, località Vicario Verde attrezzato d'iniziativa privata.

Parametri urbanistici:

Non è prevista la realizzazione di volumi edilizi

a) superficie per spazi pubblici da reperire nei piani attuativi: parcheggi Si = 10% di St

Art. 24. zone pubbliche e di interesse generale (aree per standards)

La destinazione d'uso delle singole aree localizzate dal P.R.G. è determinata dal simbolo riportato sulle tavole di piano e dall'allegata legenda.



Sono suddivise in:

- zone per l'istruzione;
- zone per servizi di interesse generale;
- zone a verde pubblico e verde pubblico attrezzato;
- zone a parcheggio.

In queste zone il PRG. si attua per intervento diretto.

1) - zone per l'istruzione:

dette zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

2) - zone per servizi di interesse generale:

dette zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali, ricreative. Nelle nuove costruzioni si applicano gli indici ed i parametri urbanistici previsti per la zona territoriale omogenea che li contiene.

3) - zone a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato:

sono zone destinate rispettivamente a giardino pubblico ed aree attrezzate per il gioco dei bimbi e lo sport. Possono essere realizzate costruzioni per attrezzature sportive ed unicamente costruzioni in precario ad uso bar - ristoro.

4) - zone a parcheggio pubblico:

i parcheggi saranno realizzati a livello stradale; la loro realizzazione, nelle zone A e B, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

Art. 25. zone per la viabilità

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico.

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma. In queste zone lo intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, tranne nei casi specificati dalle tavole di piano. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia.

L'indicazione di piano corrisponde all'ampiezza delle sedi viarie, esclude quindi eventuali spazi complementari alla sede viaria stessa. Il tracciato stradale ha valore direttamente attuativo, mentre in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche all'organizzazione ed all'ampiezza della viabilità, senza che ciò comporti variante al piano.

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto. E' ammessa solo la realizzazione di attrezzature a servizio della strada, quali stazioni di servizio e distributori di carburante e simili, con esclusione di edifici residenziali di qualsiasi natura.

Le sedi stradali indicate nelle tavole del P.R.G. rappresentano essenzialmente la viabilità interna al territorio comunale, che può essere completata con la viabilità minore di servizio dei singoli isolati nei piani particolareggiati e nei piani di lottizzazione.



Art. 26. zone a verde privato

Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati.

Queste zone sono inedificabili, è prescritto il mantenimento della copertura vegetale e delle essenze arboree esistenti; nonché la sistemazione a giardino, orto o parco per le aree abbandonate non sottoposte a coltura.

L'eventuale abbattimento di essenze legnose deve essere autorizzato dal Sindaco, in questo caso e nel caso di avvizzimento le essenze devono essere sostituite.

Art. 27. zone a vincolo speciale

Parti del territorio interessate da vincolo di inedificabilità derivante da leggi esistenti o da imposizioni del P.R.G., motivato da necessità oggettive dalla rete di comunicazione e del traffico, o di tutela ambientale.

Interessano le aree comprese nei distacchi stradali fuori perimetro urbano, nel verde di rispetto, negli altri vincoli di inedificabilità, comprese le fasce di rispetto disposte dalla legge per i tracciati delle reti di energia. In riferimento all'elaborato di piano A.2.2., dove viene riportato il tracciato del metanodotto DN 300 mm Derivazione per Soverato e DN 100 mm Allacciamento del Comune di Montepaone, si specifica che il tracciato attraversa con la condotta DN 300 mm le sottozone: D3 e DT2, nei nuclei urbani di Militi e Molinella e con la condotta DN 100 mm la sottozona C6 nel nucleo urbano di Pelinga, oltre ad attraversare zone a destinazione agricola.

Le aree di rispetto degli svincoli, strade e ferrovie sono inedificabili ma, se sono comprese nei perimetri delle zone omogenee, concorrono al computo complessivo della cubatura realizzabile sulla superficie territoriale o fondiaria, con l'applicazione degli indici assegnati dalle presenti norme.

Per gli edifici ricadenti nelle aree a verde di rispetto e nelle aree di rispetto stradale, è consentito il completamento degli edifici già esistenti in queste aree, con un incremento di cubatura fino al 30% solo per la dotazione di servizi igienico - sanitari e cucine, con esclusione di sopraelevazioni oltre i due piani, sempre che il completamento non comporti diminuzioni di distacchi da edifici contigui, o delle distanze dalle sedi stradali, è comunque incompatibile con le norme del regolamento edilizio.

Per le fasce di rispetto del gasdotto ed in riferimento a ZTO precedentemente richiamate, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- nella redazioni dei piani attuativi (P.P., P.L., P.Z. e P.I.P.) relativi alle zone C6, D3 e DT2, di cui agli elaborati P.2.5, P.2.7. e P.2.8., in particolare nella definizione delle aree per standards così come localizzate nell'elaborato P.2.8 per la zona C6, occorre verificare che la condotta ricada in area sistemata a verde e non sia edificabile;



- in ogni caso e compreso l'attraversamento in zona agricola E la fascia di rispetto, pur concorrendo alla determinazione della volumetria ammissibile, è inedificabile; essa è da mantenere a verde agrario e deve considerarsi pari a 16 m con mezzeria nell'asse della condotta;
- rispetto delle norme di sicurezza antincendio relative all'utilizzazione del gas naturale;
- verifica del sezionamento dei tronchi, con l'eventuale inserimento in linea delle apparecchiature necessarie per la normalizzazione della richiamata condotta del gasdotto;
- sovrapposizione di tubi di protezione sulle condotte di esercizio, nei tratti interessati da attraversamenti stradali.

TITOLO III. ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 28. modalità di attuazione

Il P.R.G. è stato dimensionato per una proiezione temporale di 10 anni; in questo periodo di tempo si prevede di realizzare le opere pubbliche e gli insediamenti oggetto di piano.

Sono prioritarie quelle iniziative legate al soddisfacimento di fabbisogni arretrati riguardanti la residenza, i servizi pubblici, la rete viaria, le iniziative per la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico—artistico ed ambientale, per la salvaguardia dei sudi e del regime delle acque.

L'attuazione del P.R.G. è immediata per quelle parti e per quei vincoli direttamente operanti così come espressi dalle norme e dalle tavole di piano; sarà invece attuato attraverso ulteriori strumenti urbanistici particolareggiati, di iniziativa pubblica e privata, in quelle zone destinate ad insediamenti di nuova formazione, secondo quanto previsto dalle norme e dagli elaborati di piano.

Gli strumenti urbanistici particolareggiati devono rispettare tutte le destinazioni di zona indicate nel P.R.G. e tutte le prescrizioni ed i limiti metrici e volumetrici previsti.

Nelle zone in cui non è richiesta la progettazione urbanistica particolareggiata il P.R.G. si attua con l'intervento diretto.

Non è consentito apportare modifiche o variazioni alle indicazioni ed alle prescrizioni che riguardano il Centro Storico, zona A, al di fuori delle procedure previste per l'adozione ed approvazione di Varianti di carattere generale, e previo parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Culturali.

Art. 29. strumenti urbanistici particolareggiati

Nelle zone in cui è prevista l'esecuzione di strumenti urbanistici particolareggiati, la presentazione di un progetto per l'ottenimento della concessione edilizia e subordinata alla preventiva approvazione di detti strumenti, secondo la procedura prevista dalle leggi vigenti.

Gli strumenti urbanistici particolareggiati sono:



| | |
|---|----------|
| * piani particolareggiati di iniziativa pubblica | (P.P.) |
| * piani di zona per l'edilizia economica e popolare | (P.Z.) |
| * piani per gli insediamenti produttivi | P..I.P.) |
| * piani di recupero del patrimonio edilizio | (P.R.) |
| * piani di lottizzazione convenzionata | (P.L.) |

Art. 30. intervento diretto

Il piano si attua per intervento diretto nei casi espressamente previsti nelle norme di attuazione; in questo caso l'edificazione é subordinata al rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione nei casi previsti dal Regolamento Edilizio.

L'intervento può essere diretto in quelle parti del territorio ove l'attuazione del P.R.G. é subordinata alla pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, solo in seguito alla approvazione dei piani attuativi stessi e all'impegno, di una delle parti (operatore privato o pubblica amministrazione), a realizzare nei termini concordati almeno le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 31. aree miste, agricolo - residenziali, attuazione attraverso i comparti

(la norma riguarda la zona C4 stralciata dal DPGR di approvazione)

Nella zona C4 il piano si attua attraverso la formazione di comparti edificatori. In questi comparti il P.R.G. si attua per intervento diretto, in base alle specifiche disposizioni delle presenti norme, attraverso il rilascio della concessione edilizia nei casi previsti dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle seguenti disposizioni:

- Il Sindaco, in seguito all'approvazione del presente strumento urbanistico, invita con atto di notifica, i proprietari dei suoli ricadenti nella zona 04 a presentare, entro un termine fissato, uno schema su base catastale di individuazione di comparti della dimensione minima di 10.000 mq, con la suddivisione dei suoli in lotti;
- i proprietari dei suoli singoli o riuniti in consorzio devono presentare, entro il termine stabilito, lo schema su base catastale (scala minima 1:2.000) con: la individuazione del comparto, la suddivisione in lotti edificatori, l'individuazione delle strade di accesso ai singoli lotti, le aree a verde pubblico e a parcheggi, lo schema dei servizi a rete sino all'allaccio alla reti comunali esistenti; unitamente all'atto di cessione gratuita delle aree relative agli spazi pubblici (strade, verde pubblico e parcheggi);
- Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato: alla approvazione dello schema di suddivisione in lotti da parte del Comune; alla avvenuta cessione delle aree d'uso pubblico relative al comparto; al versamento del costo e/o alla realizzazione, da parte del richiedente, della quota parte delle opere di urbanizzazione (strade, servizi a rete, verde pubblico e parcheggi), in proporzione alla superficie fondiaria del lotto, e comunque indispensabili a servire e a rendere funzionale il lotto oggetto della concessione, rimanendo comunque a carico del richiedente il pagamento degli oneri concessori.

Art. 32 piani particolareggiati di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati devono indicare:



- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro della zona interessata;
- c) le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del P.R.G.;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera zona interessata;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà interessate;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli schemi di convenzioni che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione dal P.P., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Il P.P. deve essere corredato da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano.

Art. 33. altri piani attuativi di iniziativa pubblica

I Piani di Zona (P.Z.), i Piani degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), i Piani di Recupero (P.R.), dovranno indicare tutti gli elementi previsti nel caso dei Piani Particolareggiati e dovranno essere redatti in conformità a questi e secondo le disposizioni di legge che li definiscono.

Art. 34. piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)

Nelle zone in cui lo strumento urbanistico prevede l'intervento urbanistico attuativo e che non sono sottoposte ai piani attuativi d'iniziativa comunale, sulla base delle previsioni di piano la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata (P.L.).

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. Alla domanda deve essere allegato il piano di lottizzazione e la bozza di convenzione, il cui contenuto deve essere conforme a quanto stabilito dalle presenti norme.

Il piano di lottizzazione convenzionata dovrà prevedere:

- 1) uno stralcio del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate
- 2) una relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità degli insediamenti;
- 3) elaborati grafici, almeno in scala 1:500, dello stato di fatto con la individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- 4) elaborati grafici, nella stessa scala, relativi alla sistemazione del terreno ed ai movimenti di terra con la indicazione delle livellette di progetto e dei capisaldi di riferimento;
- 5) computo delle sezioni di sbancamento e di riporto;
- 6) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, in scala opportuna;
- 7) indicazioni e localizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico reperite secondo le indicazioni del P.R.G.;



- 8) le aree destinate ai nuovi insediamenti con le prescrizioni relative agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del P.R.G.;
- 9) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- 10) il progetto planivolumetrico dell'intera zona, comprensivo:
delle tipologie edilizie, rappresentate con piante e prospetti almeno nella scala 1:200; planimetria generale con ombre degli edifici, le principali sezioni trasversali e longitudinali del terreno con la rappresentazione degli edifici esistenti e previsti, almeno nella scala 1:500.
- 11) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- 12) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sotto— scritto da tutte le proprietà interessate alla P.L.

Del P.L. costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo articolo.

Art. 35. contenuto della convenzione

Nel P.L. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art 4 dalla legge 29 settembre 1964, n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al p.to b;
- b) a carico del proprietario, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ed delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, e degli oneri relativi alla quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento previsto dalla lottizzazione: nel caso in cui l'insediamento è autosufficiente, e dette opere sono ad esclusivo servizio del medesimo, rimane la loro realizzazione a totale carico del privato; nel caso in cui le opere siano di servizio ad altri insediamenti contigui sarà a carico del privato il solo onere della quota parte di pertinenza;
- c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione;
- e) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai paragrafi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- g) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.; anche suddivisi per fasi, ma comunque contenuti entro 10 anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno, concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L. approvata decade completamente per le parti non realizzate; ferma restando l'acquisizione da parte del Comune delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri;
- h) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e delle costruzioni senza nuova concessione o autorizzazione comunale.

Art. 36. procedura per l'autorizzazione della lottizzazione



Il Sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, nel caso in cui il P.L. sia meritevole di autorizzazione in applicazione delle presenti norme e di quelle contenute nel regolamento edilizia comunale, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione della delibera conciliare, a norma dell'art 41 octies della L.U. n° 1150 del 17.8.1942 e delle leggi regionali in materia, si procede alla stipula della convenzione, che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

In caso di difformità rispetto alla norme previste dallo strumento urbanistico, il Sindaco respinge la domanda di lottizzazione, dandone comunicazione scritta all'interessato e restituendo i documenti a corredo della domanda.

Art. 37. validità delle autorizzazioni a lottizzare e penali per inadempienze del proprietario

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione presentata a garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 38. compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari, delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se questi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il Piano di Lottizzazione così redatto, una volta approvato, e notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili, con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica, se essi lo accettino e se intendano attuarla; ove i proprietari intendano attuarla il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato, o lo presentino incompleto degli elaborati indicati nelle presenti norme, oppure lo presentino con previsioni difformi dalle norme del P.R.G.

Art. 39. opere di urbanizzazione e dotazione di standards



Nel piano di lottizzazione, il lottizzante ha l'obbligo in base alla convenzione stipulata con il Comune, di cedere le aree per opere di urbanizzazione, e di realizzare, per intero, le opere di urbanizzazione primaria e in parte, per la quota che gli spetta, di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria.

Il P.R.G. prevede che, in cambio della cessione delle aree, se ne possa monetizzare il valore, pagandolo al Comune nei termini di validità e secondo quanto stabilito dalla convenzione; prevede inoltre, negli stessi termini, che in cambio della realizzazione delle opere di urbanizzazione se ne possa monetizzare il valore; nei seguenti casi e secondo le seguenti disposizioni:

- in ogni caso, limitatamente alle sole opere di urbanizzazione secondaria, così come definite al punto b) del terzo comma del precedente art.3;
- nel caso delle zone C, per i parcheggi ed il verde di quartiere, per le quantità prescritte nelle singole sottozone ed eccedenti i valori degli standards stabiliti per legge (rispettivamente 2,5 e 9 mq/abitante);

Resta fermo, in ogni caso il principio che non possono essere rilasciate concessioni edilizie, ove non siano state realizzate dal privato le opere di urbanizzazione primaria; e/o non sia stato da questi pagato il valore equivalente al costo delle stesse; e dal Comune preso l'impegno con delibera di realizzarle nel termine di due anni, pena la decadenza delle concessioni rilasciate.

Art. 40. adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia

Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, in contrasto con le disposizioni del P.R.G. e del R.E. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di questi strumenti urbanistici da parte della Regione.

Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, conformi alle disposizioni del P.R.G. e del R.E. adottati, si intendono valide a tutti gli effetti, e le stesse sono operanti all'atto stesso dell'avvenuta approvazione, da parte degli organi preposti, della delibera di adozione del Consiglio Comunale.

NORME DI ATTUAZIONE: INDICE GENERALE

| | | | |
|------------|--------------------------|------|---|
| TITOLO | I. DISPOSIZIONI GENERALI | pag. | 1 |
| articolo 1 | Finalità delle norme | | 1 |
| 2 | Norme generali | | 3 |



| | | | | |
|-------------------|----|---|-------------|-----------|
| | 3 | Trasformazione edilizia ed urbanistica | | 3 |
| | 4 | Parametri urbanistici | | 4 |
| | 5 | Applicazione degli indici | | 8 |
| | 6 | Distanze ed altezze | | 9 |
| TITOLO | | II. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE | pag. | 11 |
| articolo | 7 | Divisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee | | 11 |
| | 8 | Zone per residenze e servizi | | 11 |
| | 9 | Zona A, norme generali | | 12 |
| | 10 | Norme di tutela dei valori culturali e storico - ambientali dello insediamento urbano | | 13 |
| | 11 | Zona A, prescrizioni edilizie | 16 | |
| | 12 | Zona A, categorie d'intervento e for- mazione dei piani attuativi | | 20 |
| | 13 | Zona B | | 27 |
| | 14 | Zone C | | 29 |
| | 15 | Zone D | | 32 |
| | 16 | Zona Agricole | | 36 |
| | 17 | Zona Ei, agricole protette | | 39 |
| | 18 | Zone E2, agricole normali | | 41 |
| | 19 | Norme di salvaguardia ambientale e regime di utilizzazione del suolo | | 43 |
| | 20 | . salvaguardia del verde e delle albe- rature | | 45 |
| | 21 | .interventi preventivi per la difesa del suolo | | 46 |
| | 22 | .Zona F | | 47 |
| | 23 | .Zone per attrezzatura per lo svago ed il tempo libero | | 48 |
| | 24 | .Zone pubbliche e di interesse generale (aree per standards) | | 49 |
| | 25 | .Zone per la viabilità | | 50 |
| | 26 | .Zone a verde privato | | 50 |
| | 27 | .Zoné a vincolo speciale | | 51 |
| TITOLO III | | . ATTUAZIONE DEL P.R.G. | | 52 |
| articolo | 28 | .Modalità di attuazione | pag. | 52 |
| | 29 | .Strumenti urbanistici particolareggiati | | 53 |
| | 30 | .Intervento diretto | | 53 |
| | 31 | .Aree miste, agricolo - residenziali, at- tuazione attraverso i comparti | | 53 |
| | 32 | .Piani particolareggiati di iniziativa pubblica | | 54 |
| | 33 | .Altri piani attuativi di iniziativa pubblica | | 55 |
| | 34 | .Piani di lottizzazione convenzionata | | 55 |
| | 35 | .Contenuto della convenzione | | 56 |
| | 36 | .Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione | | 57 |



| | | | |
|----|---|----|----|
| 37 | .Validità delle autorizzazioni a | | |
| | lottizzare e penalità per inadempienze del proprietario | 57 | |
| 38 | .Compilazione d'ufficio dei P.L. | | 58 |
| 39 | .Opere di urbanizzazione e dotazione di standards | | 58 |
| 40 | . Adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia | | 59 |

