

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA

**VARIANTE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I Progettisti:

Dott. Arch. Roberto Capocaccia

Dott. Arch. Fulvio Martin

Dott. Arch. Alberto Scorsolini

Collaboratori:

Arch. Marilina Foschini

Arch. Emanuela Cecca

Arch. Maria Chiara Dicuonzo

Arch. Massimiliano Capocaccia

CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Contenuto e finalità della Variante generale al PRG

La Variante Generale al PRG disciplina l'uso dell'intero territorio comunale con riferimento, in particolare, all'uso ed alla trasformazione fisico-funzionale del suolo e dei manufatti edilizi assicurando nel modo migliore possibile il controllo pubblico e favorendo l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati.

La V/PRG detta peraltro e definisce, rispettivamente, le disposizioni speciali, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero, la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

La V/PRG individua, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione, le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenza di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri, ecc.) o di specifiche infrastrutture (quali strade, ecc.). Quando tale tutela è perseguita anche da altre disposizioni di legge (o di regolamento), queste ultime, se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto, prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni della V/PRG.

I vincoli e le limitazioni conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti od infrastrutture di interesse pubblico (quali elettrodotti ed oleodotti) nonché di particolari esigenze di interesse generale riconosciuto dalla normativa vigente, prevalgono, se incompatibili, sulle previsioni e sulle disposizioni della Variante medesima.

La presente V/PRG ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 28/80 assume il valore e gli effetti di variante per l'individuazione dei nuclei abusivi.

ART. 2 Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di

Attuazione (NTA)

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) fanno parte integrante della disciplina urbanistica della V/PRG, definendo il significato delle diverse previsioni di azionamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi ed all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici, prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Le presenti N T A prevalgono su detti elaborati.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio e la V/PRG, prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche n.9 10, 11, 12, e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

ART. 3 Deroghe

I poteri di deroga alla V/PRG possono essere esercitati nei limiti e con le procedure di cui all'art. 14 del DPR 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 4 Edilizia esistente

Gli edifici esistenti, legittimamente edificati o legittimati a seguito di condono edilizio, che risultano in contrasto con la presente Variante, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati a quanto da questa previsto.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di restauro e risanamento conservativo nonché le opere di ristrutturazione edilizia, in conformità alla normativa vigente, che non comportino l'aumento di volume o di superficie utile e che non modifichino le destinazioni d'uso assentite.

ART. 5 Elaborati costitutivi della Variante al P.R.G. di Anguillara Sabazia

- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione;

- TAV. 1 Piano Territoriale Paesistico, ambito n. 3 (stralcio) (Nord).Rapp. 1:10.000
- TAV. 2 Piano Territoriale Paesistico, ambito n. 3 (stralcio) (Sud).Rapp. 1:10.000
- TAV. 3 Piano Regolatore Generale vigente.(Nord).Rapp. 1:10.000
- TAV. 4 Piano Regolatore Generale vigente (Sud). Rapp. 1:10.000
- TAV. 5 Carta dei vincoli (Nord). Rapp. 1:10.000
- TAV. 6 Carta dei vincoli (Sud). Rapp. 1:10.000
- TAV. 7a Aree di proprietà comunale ed usi civici(Nord). Rapp. 1:10.000
- TAV. 7b Aree di proprietà comunale ed usi civici (Sud). Rapp. 1:10.000
- TAV. 8a Infrastrutture per la mobilità e viabilità di progetto.Servizi pubblici generali (art. 2 DM1444 /68)(Nord). Rapp. 1 :10.000.
- TAV. 8b Infrastrutture per la mobilità e viabilità di progetto.Servizi pubblici generali (art. 2 DM1444 /68)(Sud). Rapp. 1 :10.000.
- TAV. 9 Zonizzazione (Nord) - Rapp.1 :10.000.
- TAV. 10 Zonizzazione (Sud) - Rapp.1 :10.000.
- TAV. 11 Zonizzazione centro storico Rapp. -1 :5.000;
- TAV. 12 Perimetrazione nuclei abusivi ai sensi della L.R. n.28/80. - Rapp.-1 :5.000.

ART. 6 Suddivisione in zone del territorio comunale

La V/PRG, per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme speciali dell'art. 4 delle presenti NTA.

Dette zone sono individuate dalla V/PRG nel rispetto di quanto stabilito, in materia di zone territoriali omogenee, dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

ART. 7 Zone di recupero

In relazione alle necessità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono individuate, ai sensi della Legge n. 47/1985 e delle L.R. n.28/1980, n.27/1983 e n.76/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, le zone di recupero urbanistico.

CAPITOLO 2 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 8 Modalità di attuazione della V/PRG

La V/PRG si attua a mezzo di interventi edilizi diretti oppure mediante piani urbanistici attuativi (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o lottizzazioni convenzionate), piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti. Ulteriori strumenti legislativi che prevedano eventuali deroghe o diversi iter amministrativi, quali i programmi integrati previsti dall'art. 16 della legge n. 179/92 ecc., potranno essere utilizzati come strumenti attuativi nelle modalità e con i limiti previsti dalla legge.

Gli elaborati grafici della V/PRG indicano le zone nelle quali gli interventi edilizi debbono avvenire in base alle normative specifiche.

Nei comparti minimi di intervento, ai fini della determinazione della densità abitativa e degli insediamenti non residenziali, l'indice di fabbricabilità territoriale riferito alle aree edificabili incluse nello stesso va considerato esteso all'intero comparto. La potenzialità edificatoria quindi, ancorché realizzabile solo sulle aree a ciò destinate deve intendersi di pertinenza di tutte le aree incluse nel comparto medesimo così da realizzare l'indifferenza delle proprietà rispetto alle diverse destinazioni.

Il ricorso al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata può essere sempre deciso dai proprietari delle aree, purché gli stessi siano in numero adeguato secondo la normativa vigente.

ART. 9 Edificabilità

L'edificabilità di un'area, nel rispetto delle previsioni della V/PRG e degli atti di programmazione urbanistica, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

Nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo, in caso di mancanza o non adeguatezza delle citate opere di

urbanizzazione, l'edificazione è comunque condizionata all'impegno di realizzare, da parte del richiedente il relativo permesso di costruire, le opere mancanti o non adeguate.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata, negli ambiti territoriali definiti dalla V/PRG, l'edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree da destinare a servizi secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68 nonché alla stipula della convenzione.

Nei comparti minimi di intervento l'edificabilità è comunque subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree individuate a verde e servizi.

ART. 10 Categorie di destinazione d'uso

La V/PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone.

I piani particolareggiati di esecuzione e gli altri strumenti attuativi, ove previsti, dovranno altresì indicare le destinazioni d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Sono assoggettati a preventivo permesso di costruire i mutamenti d'uso, anche non connessi a trasformazioni fisiche dell'organismo edilizio in cui detti mutamenti avvengono, ove gli stessi comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate nel presente articolo.

Il mutamento della destinazione d'uso in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici attuativi.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dalla V/PRG non è comunque consentito, a meno che lo stesso (se regolarmente assentito) non risulti in atto alla data di adozione della V/PRG medesima.

Gli elaborati di progetto allegati alle autorizzazioni ed ai permessi di costruire debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione della presente V/PRG possono essere mantenute. La legittimità della citata destinazione d'uso è convalidata dal certificato di agibilità oppure da eventuali permessi o da autorizzazione all'esercizio della attività insediata.

Le destinazioni d'uso previste sono ordinate in sei gruppi e classificate in venticinque categorie (dalla a alla y):

- 1- attività residenziali
- 2- attività commerciali
- 3- servizi pubblici

- 4- servizi privati e attività direzionali
- 5- attività turistiche
- 6- attività produttive

Attività residenziali

- a) abitazioni singole studi professionali
- b) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze per anziani)

Attività commerciali

- c) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.; scuole guida) (sup. di vendita fino a 250mq)
- d) medie strutture di vendita (sup. di vendita fino a 2.500mq)
- e) grandi strutture di vendita (sup. di vendita oltre 2.500mq)

Servizi pubblici

- f) uffici pubblici statali, regionali, provinciali, comunali sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino
- g) attrezzature collettive (musei, mercati, parcheggi, autorimesse ecc.)
- h) attrezzature scolastiche
- i) edifici e complessi destinati a servizi vari di interesse cittadino o sovracomunale, stazioni ferroviarie, autostazioni, ecc.
- j) impianti sportivi per competizioni

Attività direzionali e servizi privati

- k) sedi di grandi società, banche e istituti di credito e di assicurazioni
- l) uffici privati e studi professionali
- m) attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, laboratori di analisi ecc.)
- n) scuole private
- o) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport

- p) sedi di giornali
- q) servizi sanitari (case di cura)
- r) autorimesse e parcheggi privati

Attività turistiche

- s) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia
- t) campeggi, stabilimenti balneari, circoli sportivi privati, attività complementari al turismo, strutture ricettive all'aperto in genere

Attività produttive

- u) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc. con superficie totale non superiore a 400 mq.
- v) depositi e magazzini non di vendita
- w) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni
- x) impianti artigianali, stabilimenti ed opifici
- y) edifici per l'agricoltura (abitazioni agricole, agriturismo, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agroalimentari).

ART. 11 NORME DI CARATTERE GENERALE

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

a) I piani particolareggiati di esecuzione e gli altri strumenti di attuazione del P.R.G. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.

b) I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale, sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti, dovranno indicare le destinazioni d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito delle previsioni dei

piani particolareggiati (e di altri strumenti attuativi), potranno essere motivatamente autorizzati, su richiesta del proprietario.

In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di agibilità.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del P.R.G. sono fondamentalmente quelle previste all'art. 10.

c) In tutte le zone di P.R.G. la costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore a 1/3 deve essere accompagnata dalla messa e dimora di nuova alberatura in misura non inferiore a una pianta per ogni 150 mc costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq di superficie di lotto vincolato alla edificazione.

Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e comunque, tipiche della campagna di Anguillara (olmo, acacia, leccio, quercia, pino, cipresso ecc.) dovranno avere una altezza non inferiore a m. 3,00 all'atto della messa a dimora.

d) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

e) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dall'art. 8 del D.M. 1444/68 e dal regolamento edilizio vigente, salvo deroghe per gli edifici e per impianti pubblici o di uso pubblico da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla L. 21/12/55 n. 1357 e successive modificazioni.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

1) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura; fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, extracorsa ascensore, scale, stenditoi a

giorno e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio.

2) nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente; non sono consentiti tetti con pendenza superiore al 35%. E' ammessa la deroga a tali limiti di pendenza nel caso di copertura su cui siano installati pannelli solari o fotovoltaici per una superficie di almeno i due terzi del totale.

Nei locali sottotetto, ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui al precedente punto 1), i locali soffitta in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. Per quanto riguarda le altezze interne di tali locali, queste dovranno essere riferite a quanto riportato nel Regolamento Edilizio vigente. L'aerazione e l'illuminazione di tali locali potrà essere realizzata con asole ricavate nel tetto, che dovranno essere di ampiezza contenuta a non più di 1/8 della superficie del pavimento del locale da areare; locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente o coperti con abbaini dovranno essere computati nella cubatura ammissibile; qualora essi abbiano destinazione abitabile dovranno essere contenuti nell'altezza massima.

f) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dell'eccedenza di cui al precedente comma, e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

g) I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti, per singole zone, dalle presenti norme e, comunque, tali da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza

fra fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dall'art. 9 del D.M. 1444/68 con le eccezioni previste dal decreto stesso.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e/o delle eventuali Commissioni Consultive, Urbanistica ed Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione della zona, curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quota di parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad essa relativa ed a condizione che la destinazione d'uso dell'intero edificio sia consentita in entrambe le zone.

h) La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine dal filo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale) alla quota del marciapiede.

Uguualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zone con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di m. 5,00 oltre la linea di delimitazione della zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che, quindi, non rispetti il dispositivo di cui ai precedenti commi, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dall'art. 9 del D.L. 1444/68 con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il distacco dell'edificio esistente oltre il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona dalle presenti norme, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio, l'inclinata di cui ai precedenti commi verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine e, in ogni caso, dovrà essere rispettata l'inclinata limite corrispondente alla quota del davanzale della parte delle stanze di abitazione realizzabili al limite del distacco minimo (massimo m. 1,00 dal pavimento).

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente paragrafo i) e al 2° comma del presente paragrafo e soltanto se previsti dai piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche possono essere ammessi brevi distacchi tra corpi di fabbrica.

Tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e, comunque, non inferiori a m. 12,00. Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici prive di vedute e di luci se della stessa proprietà.

La distanza minima tra facciate su cui aprono finestre di stanze abitabili, comprese le cucine, deve essere comunque non inferiore a ml. 10,00.

i) In tutte le zone di P.R.G. sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

l) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte zone di distacco verso i confini interni. Salvo il caso di diverse indicazioni contenute in previsioni planivolumetriche di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) devono essere, comunque, rispettati i limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.M. 1444/68.

m) Nelle zone in cui sia esplicitamente consentito costruire locali accessori, salvo convenzione, questi potranno essere ubicati in aderenza al fabbricato primario o distanziati da esso, a filo strada o negli spazi di distacco, purché a distanza dai confini del lotto pari all'altezza dell'accessorio medesimo e, comunque, nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.I. 1444/68.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno,

pertanto, consentibili il magazzino attrezzi, gli impianti tecnologici, i garage o box e la casa del guardiano. Le sopraindicate destinazioni di uso dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto che dovrà comprendere anche il vincolo specifico dell'accessorio medesimo a servizio della costruzione principale.

n) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, il permesso di costruire è subordinato al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi esistenti fuori terra, saranno computati quelli legittimamente realizzati. E' consentito il mantenimento dei locali accessori legittimamente realizzati nell'osservanza di quanto disposto al precedente punto n), salva una diversa articolazione di detti volumi in sede di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

o) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il rilascio del permesso di costruire deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo "inaedificandi", accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa. Il vincolo non potrà essere in alcun caso modificato o annullato senza in consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

p) Nella elaborazione degli strumenti attuativi della V/PRG e nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 L. 118/71, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 384/78 e nelle leggi regionali n. 62 del 1974 e n. 72 del 1975, intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali sono previsti contributi ed agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384.

q) In tutte le zone di P.R.G., con esclusione della zona A, gli

eventuali impianti derivanti dall'applicazione della Legge 223/90 (radioemittenze) e della Legge Regionale 56/89 (Piano Regionale degli Insediamenti Radiotelevisivi) potranno aver luogo nel rispetto della normativa vigente.

ART. 12 Dotazioni di parcheggi

L'introduzione delle seguenti destinazioni d'uso, in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, trasformazioni fisiche, o di mere trasformazioni funzionali, deve garantire le seguenti dotazioni di parcheggi ad uso pubblico:

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

Le dotazioni previste al comma 1 si intendono comprensive delle superfici da realizzare a norma dell'art. 2 della legge n. 122 del 22 marzo 1989. Convenzionalmente l'unità minima di superficie di un posto auto è stabilita 25 mq per i parcheggi scoperti e 30 mq per i parcheggi interrati e per i

parcheggi multipiano. Il numero effettivo dei posti auto emergente dall'applicazione del valore convenzionale di cui sopra va comunque garantito.

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

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

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

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

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

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

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

d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto0-auto ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori.

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

Nel caso di introduzione di nuove destinazioni commerciali a carico urbanistico medio o destinazioni a carico urbanistico alto e nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione di interi edifici, deve essere assicurata l'intera dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.

ART. 13 Strumenti attuativi della V/PRG

La Variante generale al PRG individua i perimetri delle aree da assoggettare a pianificazione urbanistica attuativa.

I relativi piani si possono attuare anche mediante comparti edificatori ai sensi dell'art. 48 della L.R. 22 dicembre 1998 n.38.

Detti piani sono:

- a) **Piani Particolareggiati**, ai sensi dell'art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150.
- b) **Piani di zona**, per l'edilizia economica e popolare (ex legge 167/62).
- c) **Piani per gli insediamenti produttivi**, redatti a cura dell'Amministrazione comunale ai sensi di cui all'art. 27 della legge n. 865/71.
- d) **Piani di lottizzazione convenzionata**.
- e) **Piani di recupero** del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 457/78.

Nelle zone in cui è previsto che l'attuazione della V/PRG avvenga attraverso piani attuativi questi dovranno essere di norma estesi all'intera zona omogenea. E' tuttavia consentita la realizzazione di strumenti attuativi che interessino parti limitate di una intera zona omogenea qualora dette parti siano separabili da elementi di discontinuità significativi, quali strade di connessione territoriale, ferrovie, corsi d'acqua o cambi di zona omogenea. Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate.

ART. 14 Formazione degli strumenti attuativi

Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione della V/PRG e negli altri strumenti attuativi (piani di zona ex L. 167/62, lottizzazioni convenzionate etc.), devono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

Nei sopraccitati strumenti attuativi e nei comparti minimi di intervento, ai fini delle determinazioni della densità, l'indice di fabbricabilità territoriale, riferito alle aree edificabili incluse nello stesso, va considerato esteso all'intera

superficie oggetto di pianificazione. La potenzialità edificatoria, quindi ancorchè realizzabile solo sulle aree a ciò destinate deve intendersi di pertinenza di tutte le aree incluse nel piano medesimo così da realizzare l'indifferenza delle proprietà rispetto alle diverse destinazioni.

Nei comparti minimi d'intervento l'edificabilità è comunque subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate ai servizi pubblici ed alla viabilità nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per i servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima di 25 mq per abitante per le zone C ed M (per la parte residenziale) e di 18 mq/ab per altre zone (sempre per la parte residenziale). Per la parte non residenziale delle zone M e per la zona F (in caso di servizi privati), dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. In tali spazi pubblici non potranno essere computate le sedi viarie e di questi spazi almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi (fermo restando quanto già previsto all'art. 12 delle presenti norme).

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

I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel D.I. n.1444 del 2 aprile 1968, attraverso l'individuazione particolareggiata.

Nei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, dovranno essere evidenziati, attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi:

- 1) le cubature esistenti (residenziali e non residenziali);
- 2) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti;
- 3) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- 4) i complessi edilizi da mantenere e ristrutturare;
- 5) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- 6) la consistenza del territorio e dei suoli con la indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti;

Per le nuove zone residenziali, la cubatura realizzabile in

base alla densità di P.R.G. è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle zone stesse. Ad ogni abitante sono attribuiti non più di 100 mc. lordi di costruzione ad uso residenziale oltre ai metri cubi ad uso commerciale consentiti dalle norme specifiche.

Per negozi si intendono locali situati al piano terreno degli edifici residenziali destinati a esercizi commerciali e paracommerciali e ad attività amministrative di servizio

Prima del rilascio dei permessi di costruire i richiedenti dovranno stipulare apposita convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e successiva modifica di cui alla legge 765/67.

La convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la cessione al Comune di tutte le aree interne al piano attuativo aventi destinazione pubblica, nonché, le modalità di pagamento del contributo di costruzione indicato dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dalla legge regionale 12 settembre 1977 n. 35.

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dalla V/PRG e dalle leggi vigenti.

Le aree oggetto di lottizzazioni convenzionate con atti già stipulati tra privati ed il Comune continuano ad essere disciplinate dalle norme contenute negli atti stessi. Le aree che prima dell'adozione della V/PRG sono state oggetto di lottizzazioni deliberate ed approvate dall'Autorità tutoria, ovvero soltanto adottate ed in corso di approvazione tutoria, sono automaticamente incluse nel piano nel rispetto dei relativi perimetri. In sede di stipula delle convenzioni con il Comune dovranno, per tali aree, essere rispettate le previsioni e le norme della V/PRG per quanto riguarda la rete viaria principale, le zone di verde pubblico, le percentuali di servizi e tutti quegli elementi che il Consiglio Comunale, al quale spetta la decisione definitiva, riterrà opportuno introdurre.

Art. 15 Formazione dei Programmi Integrati d'Intervento.

I Programmi integrati, le cui caratteristiche procedurali appaiono particolarmente utili nelle zone suscettibili di riqualificazione urbanistica, sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed in particolare all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

Detti Programmi di intervento, se in accordo con la V/PRG,

si attuano applicando la disciplina prevista per gli accordi di programma dall'art. 27 della legge 142/90 e successive modificazioni. Qualora invece questi comportino variazione agli strumenti urbanistici vigenti, l'attuazione avverrà in deroga agli stessi secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L. 142/90, L.R. 38/99).

La presente V/PRG individua alcune zone che, per la complessità degli interventi necessari alla riqualificazione dell'area oggetto di pianificazione, risultano particolarmente adatte alla formazione di programmi integrati di intervento ferma restando la possibilità di intervenire in zone diverse da quelle indicate secondo quanto prevede la normativa vigente in materia.

CAPITOLO 3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART.16 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- Zona A: Conservazione e risanamento;
- Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario;
- Zona C: Edilizia residenziale di espansione;
- Zona D: Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali;
- Zona E: Aree destinate alle attività agricole;
- Zona F: Servizi;
- Zona G: Aree private a verde;
- Zona H: Aree vincolate;
- Zona L: Recupero urbanistico;
- Zona M: Insediamenti misti;
- Zona N: Aree turistiche.

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dalla Variante al Piano Regolatore Generale mediante differenti colorazioni o trame.

ART. 17 ZONA A conservazione e risanamento

La zona A (centro storico) è soggetta a vincolo di conservazione e risanamento conservativo. In essa non è consentita l'edificazione delle aree attualmente inedificate, né l'incremento dei volumi e delle superfici nette degli edifici esistenti, salvo quanto previsto dal successivo paragrafo 3), lettera d). Dovranno essere conservati gli spazi esterni ed interni esistenti.

1- Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del centro storico e relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali. Pertanto, in assenza di piano particolareggiato o altro strumento

attuativo, non sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi attualmente destinati a residenza, mentre è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili che attualmente sono utilizzati per funzioni diverse dalla residenza, nei limiti definiti dal successivo paragrafo 4). In sede di piano particolareggiato o altro strumento attuativo potranno, invece, essere consentiti ulteriori cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti e alle condizioni indicate nel citato par. 4).

2- Il risanamento conservativo (che comprende, il restauro o la ristrutturazione degli edifici), salvo quanto previsto dai paragrafi 1), 4), 6) e 7), è subordinato all'approvazione del piano particolareggiato o altro strumento attuativo.

3- Il piano particolareggiato dovrà contenere una classificazione degli edifici che individui:

a) organismi edilizi aventi sostanziale unità formale, tipologica e strutturale, originaria o risultante dalla crescita organica dell'edificio nel tempo; per detti organismi saranno ammesse soltanto destinazioni uguali (per quanto possibile) a quelle originarie o comunque compatibili con queste e saranno consentiti esclusivamente interventi di restauro, oltre a quelli di manutenzione, nei limiti indicati nel successivo par. 7);

b) organismi edilizi che hanno subito trasformazioni ma conservano elementi originari formali, tipologici o strutturali; per essi, oltre a quanto previsto alla precedente lettera a), saranno ammessi interventi di ristrutturazione correlati all'entità delle preesistenze, anche al fine di recuperare la unità tipologica;

c) edifici che, pur non rientrando nelle categorie precedenti, sono coerenti, o si possono rendere coerenti, con il tessuto edilizio circostante; per detti edifici, fermo rimanendo il mantenimento delle attuali destinazioni a residenza, saranno ammesse le destinazioni compatibili con l'ambiente circostante e, oltre agli interventi di cui alle lettere a) e b), saranno consentiti interventi di ristrutturazione, sempre condizionati all'approvazione del piano particolareggiato, al fine di renderli coerenti con il tessuto edilizio circostante;

d) edifici recenti, in contrasto con il tessuto edilizio circostante o atipici; per detti edifici il piano particolareggiato definirà il grado degli interventi consentiti e la più idonea destinazione, ivi compresa la demolizione e l'eventuale ricostruzione. In ogni caso non sono consentiti incrementi della cubatura e delle superfici utili preesistenti

salvo, per queste ultime ed in misura non superiore al 5%, al solo fine di provvedere alla installazione di servizi (bagni, cucine e impianti termici) eventualmente carenti.

4- In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso non residenziali, in sede di permesso di costruire, in assenza di piano particolareggiato o altro strumento attuativo, non sono consentiti:

a) cambiamenti rispetto alle attuali destinazioni d'uso, salvo che nell'ambito di ciascuna delle categorie elencate all'art. 10, [considerando unitariamente le categorie c) ed m)] e salvo a quelle intese alla introduzione di nuove abitazioni, di sedi di musei, circoli e attività politiche e culturali, di ristoranti e di servizi pubblici di carattere locale;

b) accorpamento di superfici commerciali esistenti nella misura superiore a 100 mq. di superficie di vendita per ciascun esercizio risultante dagli accorpamenti stessi.

E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti anche se eccedenti i limiti suddetti.

In sede di formazione di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi possono essere previsti cambiamenti di destinazioni d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, qualora gli immobili non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la ubicazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di aerazione ed illuminazione.

5- Gli interventi di restauro tendono alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni. Debbono pertanto essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico ed agli elementi decorativi interni.

6- Prima dell'approvazione del piano particolareggiato o altro strumento attuativo, sono consentiti soltanto interventi che non comportino modifiche o alterazioni al carattere unitario dell'edificio né al numero delle attuali unità d'uso residenziale in esso contenute, quali ad esempio:

- rifacimento di intonaci interni, pavimenti e tinteggiature,
- rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- rifacimento o sostituzione di infissi esterni mantenendo i tipi originali ;
- rifacimento e consolidamento di strutture fatiscenti (murature, solai di calpestio o di copertura, scale);
- esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici, con divieto di modificare la struttura muraria esistente ad eccezione della apertura di indispensabili vani porta di limitata ampiezza;
- installazione e ammodernamento di impianti tecnologici quali, ad esempio, impianti di ascensore, di condizionamento, del gas, idrici, fognatizi, elettrici, ecc.

7- Indipendentemente dal piano particolareggiato o altro strumento attuativo, sono ammessi interventi di restauro per urgenza motivata in edifici vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, previa approvazione e secondo le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

ART. 18 ZONA B conservazione del tessuto edilizio e viario.

La zona B comprende le aree già completamente o parzialmente edificate e dotate delle relative infrastrutture. In tale zona è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde entro i limiti previsti dagli indici di zona e secondo quanto previsto dalle presenti norme. I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto

dal precedente comma, soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, alberghi, attività culturali di enti pubblici e morali.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso regolarmente autorizzate esistenti alla data di adozione della V/PRG.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

Nella zona B la V/PRG si attua direttamente mediante rilascio del semplice permesso di costruire, oppure attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, in assenza di piani particolareggiati o di altri strumenti attuativi, è comunque consentito il rilascio del permesso di costruire esclusivamente nei lotti interclusi che non superino la superficie di mq. 2000, ed il cui frazionamento sia avvenuto antecedentemente alla data di approvazione del PRG vigente prima della presente V/PRG.

La zona B è divisa in cinque sottozone (B1, B2, B3, B4 e B5) che si differenziano, per il numero di lotti rimasti ancora ineditati, per la densità e soprattutto per il differente indice di fabbricabilità.

ART. 18.1 Sottozona B1

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona di cui ai paragrafi successivi;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai citati parametri;
- d) ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente mediante il rilascio di singoli permessi di costruire.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati attraverso strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata salvo quanto previsto al precedente art. 6, quarto comma, per i lotti interclusi.

I piani di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta.

L'indice di fabbricabilità fondiario per la sottozona B1 è di 1,7 mc/mq.

L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 10,00.

Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice permesso di costruire i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00, mentre le distanze minime tra i fabbricati dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui al D.M. 1444/'68.

Si può derogare a quanto previsto dal citato decreto qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo diverso. In tal caso potranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti, previo parere favorevole dell'U.T.C..

ART. 18.2 Sottozona B2

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,50 mc/mq.

ART. 18.3 Sottozona B3

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,40mc/mq.

ART. 18.4 Sottozona B4

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,30mc/mq.

ART. 18.5 Sottozona B5

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 6 nonché quanto previsto per la sottozona B1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 0,20mc/mq.

ART. 19 ZONA C edilizia residenziale di espansione

Tale zona riguarda le aree destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale.

Le destinazioni d'uso consentite sono residenze, negozi, uffici, magazzini, studi professionali.

La zona C è divisa nelle seguenti sottozone:

- a) C1: espansione residenziale di iniziativa privata;
- b) C2: espansione residenziale di iniziativa privata di riqualificazione;
- c) C3: espansione residenziale di iniziativa privata;
- d) C4: espansione residenziale di iniziativa privata;
- e) C5: Piano di Zona PEEP Le Fontane;

L'edificazione della zona C avverrà a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa privata (P. di L. convenzionata).

Le sottozone C si differenziano sia per il numero di lotti rimasti ancora inedificati che per l'indice di fabbricabilità territoriale.

Gli indice di fabbricabilità territoriale saranno i seguenti:

- C1: indice di fabbricabilità 0,25 mc/mq
- C2: indice di fabbricabilità 0,30 mc/mq.
- C3: indice di fabbricabilità 0,30 mc/mq
- C4: indice di fabbricabilità 0,45 mc/mq

I piani attuativi potranno prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente previa deliberazione del Consiglio comunale. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi

di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltre che l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli eventuali allineamenti.

Nella zona C è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. Tale percentuale si applica per ogni singolo fabbricato nel caso di interventi su singoli edifici esistenti.

Nelle sottozone C la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche minime inderogabili:

- a) strade a doppio senso di marcia:
 - ml 7,50 di sede viaria (carreggiate più banchina):
 - ml 2,50 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati;
- b) strade a senso unico di marcia:
 - ml 5,50 di sede viaria (carreggiate più banchina):
 - ml 2,00 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati.

Nei piani urbanistici attuativi, di iniziativa privata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primaria e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati se richiesto dall'Amministrazione; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo e della relativa convenzione.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

La convenzione dovrà tra l'altro prevedere:

- la cessione gratuita, ove richiesto entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

-i termini, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione (comunque prima dell'inizio lavori dei fabbricati);

-congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio comunale nei modi previsti dalla legge.

ART. 20 ZONA D Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali

La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:

- D1 - aree per attività industriali;
- D2 - aree per attività artigianali;
- D3 - aree per attività commerciali;
- D4 - area fieristica;
- D5 - aree per depositi a servizio dell'attività commerciali.

Gli impianti e gli esercizi in genere regolarmente edificati oppure sanati, che insistono su aree che la V/PRG destina ad usi non coincidenti con l'attività esistente alla data di adozione della variante stessa, mantengono la destinazione d'uso preesistente anche per le relative aree di pertinenza fino al limite di 10 volte l'area di sedime. Per tali impianti non è consentito il cambio di destinazione d'uso salvo che per l'adeguamento alle previsioni della V/PRG nel rispetto degli indici di zona, né l'aumento della volumetria.

E' consentita la realizzazione di pensiline o tettoie la cui superficie coperta non superi il 20% di quella del fabbricato (regolarmente edificato oppure sanato) nel limite comunque di mq 100 e nel rispetto delle distanze di cui al presente articolo.

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Per quest'ultima è necessario che l'intervento investa significative parti di territorio per le quali dovrà essere redatto apposito piano attuativo dai proprietari, fra loro consorziati.

ART. 20.1 Sottozona D1: Aree per attività industriali

Tale sottozona, è destinata ad insediamenti per le attività industriali.

In tale zona gli interventi ammessi si attueranno mediante piani particolareggiati (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 per iniziativa pubblica o di piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

Nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico attrezzato, ad attrezzature di interesse generale ed a parcheggi pubblici (con esclusione delle sedi viarie) pari almeno al 10% dell'intera superficie di zona. La viabilità dovrà avere caratteristiche minime pari a ml 7,00 di sede viaria vera e propria e almeno ml 2,00 di viale pedonale per ogni lato stradale.

E' consentita, per ciascuna unità produttiva, la costruzione di un solo alloggio di superficie utile abitabile massima di mq 60 da destinare all'abitazione di chi è preposto alla conduzione o alla custodia degli impianti. E' altresì consentita la realizzazione di locali per uffici, mostre ed esposizioni fino ad un massimo del 25% della superficie utile destinata all'attività produttiva.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- Il rapporto di copertura massimo è stabilito nella misura di 0,50. Al fine di una corretta utilizzazione delle aree per insediamenti produttivi è stabilito altresì il rapporto di copertura minimo nella misura di 0,20;

- l'altezza massima degli edifici è di ml 10,00 (sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti), tale limite non è applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (ciminiera, silos e simili);

- la distanza tra le facciate di edifici diversi è di ml 12,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine è di ml 8,00.

Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza purché sia esplicitamente manifestata, con impegno registrato e scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. Tale impegno costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio del permesso di costruire;

- la distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche, intese come loro sedi viarie, è fissata in ml 10,00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive;

- gli spazi liberi tra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati con l'utilizzazione di idonee

specie arboree;

–gli spazi interni all'unità fondiaria ed organizzati a parcheggio dovranno avere una consistenza minima corrispondente a 2,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione prevista.

E' fatto divieto di pavimentare con modalità e tecnologie impermeabili più del 20% della superficie fondiaria libera assegnata ad ogni intervento. Anche nelle aree destinate a parcheggio pubblico e a verde, le aree eventualmente pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto necessario utilizzando per quanto possibile pavimentazioni "verdi" e permeabili.

ART. 20.2 Sottozona D2: Aree per attività artigianali

Per tale sottozona valgono le norme previste dal piano per gli insediamenti produttivi "Le Pantane".

ART. 20.4 Sottozona D3: Area per attività Commerciali

Tale sottozona è destinata agli insediamenti per attività commerciali.

E' consentita altresì la realizzazione di distributori di carburante.

In questa sottozona la V/PRG si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. Secondo i parametri seguenti.

-rapporto di copertura	mq/mq 0,40
-altezza massima	m. 7,50
-distanza minima dai confini	m. 6,00

ART. 20.3 Sottozona D4: Aree per attività fieristiche

Tale sottozona, è destinata ad insediamenti per attività fieristiche.

In tale zona gli interventi ammessi si attueranno mediante piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

La distanza dei fabbricati dalla sede stradale non dovrà mai essere inferiore a ml 10,00.

All'interno del piano attuativo dovranno essere rispettati i

seguenti parametri di zona:

- rapporto massimo di copertura fondiaria mq/mq 0,25;
- altezza massima 7,50 ml;
- distanze minime dai confini: 10,00 ml;
- distanze minime tra fabbricati: 10,00 ml.

ART. 20.5 Sottozona D5 : Aree per depositi a servizio delle attività commerciali

Tale sottozona, è destinata alla realizzazione di depositi e magazzini necessari allo stoccaggio di materiali di varia natura.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- Il rapporto di copertura massimo è stabilito nella misura di 0,40mq/mq. Al fine di una corretta utilizzazione delle aree per insediamenti produttivi è stabilito altresì il rapporto di copertura minimo nella misura di 0,20mq/mq;

-l'altezza massima degli edifici è di ml 10,00 (sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti), tale limite non è applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (ciminiera, silos e simili);

-la distanza tra le facciate di edifici diversi è di ml 10,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine è di ml 8,00.

Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza purché sia esplicitamente manifestata, con impegno registrato e scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. Tale impegno costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio della concessione edilizia;

-la distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche, intese come loro sedi viarie, è fissata in ml 15,00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive;

-gli spazi liberi tra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati con l'utilizzazione di idonee specie arboree;

-gli spazi interni all'unità fondiaria ed organizzati a parcheggio dovranno avere una consistenza minima corrispondente ad 2,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione prevista.

ART. 21 Zona E: Attività agricole

Per tutte le zone agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla legge regionale n.38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

In particolare per le zone E2 di rilevante pregio le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n.3 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino alla approvazione da parte della regione, del Piano di assetto del Parco.

Per le zone boscate E3 trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. 24/98.

Nella sottozona E4 si possono realizzare interventi di agriturismo da attuarsi tramite piani attuativi con un I.F.T. pari a 0,10mc/mq

ART. 22 Zona F : Servizi

La zona F è divisa nelle seguenti sottozone:

- F P** - Parcheggi
- F I** - Attrezzature per i servizi didattici pubblici del tipo: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie superiori, istituti o corsi universitari, scuole speciali, distretti scolastici, convitti e mense, ecc.;
- F G** - Pubblica amministrazione, mercati comunali ed attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo biblioteche, pinacoteche, musei, teatri, cinema, circoli culturali, ecc.;
- F V** - Verde pubblico attrezzato per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, del tipo: parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco.
- F FS** - Stazione ferroviaria;
- F C** - Attrezzature cimiteriali;
- F L** - Attrezzature militari (caserme, ecc.)
- F R** - Attrezzature per attività dei servizi religiosi didattici privati e per il culto del tipo: chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche, piccole scuole ecc.;
- F D** - Impianti tecnologici e depuratori;
- F SP** - Attrezzature per servizi sanitari e assistenziali privati quali case di cura, case di accoglienza ed R.S.A.;
- F S** - Attrezzature per attività dei servizi sanitari ed assistenziali pubblici del tipo: ospedali, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, case albergo per

anziani, ecc.;

FSA - Attrezzature di servizio per assistenza agli anziani;

Nella zona F la V/PRG si attua mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano attuativo, potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

I piani attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti di seguito.

1) Le aree ricadenti nelle sottozone **FI**, **FG**, **FL**, **FR**, **FD**, **FSP**, **FS** e **FSA**, sono destinate ad attrezzature di servizio.

Gli edifici o terreni destinati a tali servizi non debbono superare l'indice fondiario di 2 mc/mq, con esclusione delle sottozone, **FR**, **FD**, **FSP** e per le quali l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 1 mc/mq.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno delle sottozone **FR**, **FSP** ed **FS**.

2) La sottozona **FC** è destinata alle attrezzature cimiteriali la cui realizzazione è regolata da quanto previsto dalle leggi specifiche in materia e dalle norme generali di zona. Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite solo piccole costruzioni precarie per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

3) La sottozona **FI** è destinata esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello.

Per tali sottozone varranno le disposizioni contenute nel D.M. del 18/12/75 e successivi aggiornamenti ed integrazioni, relative alle Norme tecniche sull'edilizia scolastica.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2 mc/mq.

4) La sottozona **FP** è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Detti parcheggi potranno essere realizzati anche mediante iniziativa privata attraverso un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In tal caso sarà consentita la costruzione di manufatti destinati all'attività terziaria e/o commerciale in rapporto alla superficie di parcheggio realizzata.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle seguenti norme:

-le superfici terziarie e/o commerciali non dovranno superare il 20% delle superfici destinate al parcheggio

ed ai relativi spazi manovra;

- nel caso di parcheggi interrati non dovrà essere modificata la quota del piano di campagna salvo aggiustamenti utili alla connessione con il tessuto viario circostante.

L'area realizzata a livello stradale potrà essere attrezzata a verde o a parcheggio secondo le indicazioni della planimetria di piano (**v/p** verde, **p** parcheggio); non meno, comunque, del 20% dell'intera area dovrà essere sistemata a verde anche mediante la realizzazione di giardini pensili ove necessario;

- l'edificio destinato ad attività terziarie e/o commerciali dovrà essere opportunamente inserito nel tessuto urbano circostante. Tale circostanza dovrà essere evidenziata attraverso la presentazione di una soluzione planovolumetrica che comprenda, oltre all'intero intervento, un ambito significativo del contesto edilizio;

5) La sottozona **F_D** è destinata alla realizzazione di depuratori e dei servizi tecnologici.

Le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane dovranno avere una fascia di rispetto per ciascun lato piantumata con essenze vegetali atte a formare una adeguata schermatura degli impianti.

L'ubicazione e le dimensioni di questa schermatura dovranno essere riportate sugli elaborati grafici di progetto.

Tali aree, pur concorrendo alla formazione dell'eventuale superficie utile per l'applicazione degli indici della zona di V/PRG, sono inedificabili.

6) La sottozona **F_V** è destinata alla realizzazione del verde pubblico (parchi urbani attrezzati, giardini pubblici e spazi per attrezzature per il gioco). In tale sottozona sono consentite unicamente costruzioni attinenti la fruizione del verde e l'arredo, e cioè chioschi, fontane e attrezzature per il gioco dei bambini, piccole piste per il pattinaggio e ciclabili che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi nonché piccole attrezzature sportive.

La eventuale concessione o l'autorizzazione alla realizzazione delle costruzioni stesse saranno a tempo determinato.

Ai bordi delle strade o delle piazze, nei lotti liberi ricadenti in tutte le zone di P.R.G. con esclusione della A, F, H1 e H2, è consentita la realizzazione di stazioni di servizio per gli autoveicoli. Tali impianti potranno contenere oltre alle normali attrezzature (pompe di erogazione, pensiline, etc.),

piccoli locali di servizio, bar, etc.. Le dimensioni dell'intervento dovranno essere rapportate al contesto in cui si collocano. Per il rilascio della concessione comunque dovrà essere presentato un progetto che illustri l'inserimento dell'impianto nel tessuto urbano esistente.

ART. 23 Zona G : Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone:

G1: verde privato vincolato

G2: verde privato attrezzato (sportivo)

G2: verde privato attrezzato

ART. 23.1 Sottozona G1: verde privato vincolato.

In tale sottozona non è consentita la nuova edificazione ma è previsto esclusivamente il mantenimento e la sistemazione del verde. Per gli edifici comunque esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

ART. 23.2 Sottozona G2: verde privato attrezzato (sportivo).

Questa sottozona è prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi di proprietà privata.

I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva;

b) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi; strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto; l'altezza delle costruzioni non deve superare i ml7,50 misurati dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;

c) per impianti all'aperto: le costruzioni accessorie dell'impianto - quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate - quando siano alte più di ml 2,50 misurati dal piano di campagna alla

sommità del manufatto, non debbono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i ml 4,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i ml 6,00 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte la massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;

d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20 mq per la superficie occupata da una macchina; una macchina per ogni tre persone;

e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:

1) impianti con gradinate per il pubblico:

–posti a sedere mq 0,40 pro-capite;

–posti in piedi mq 0,25 pro-capite;

2) attività varie:

–piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq 1,30 pro-capite per mq di specchio d'acqua;

–area di giuoco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4 mq di terreno di giuoco.

ART. 23.3 Sottozona G3: verde privato attrezzato misto

Questa sottozona è destinata alla costruzione di strutture di carattere recettivo come ristoranti, chioschi, bar ,e attrezzature connesse all'attività sportiva e ludica.

E' consentita la realizzazione di cubatura residenziale con un I.F.T. pari a 0,05 mc/mq

L'edificazione potrà avvenire solo a seguito di piano attuativo e di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione.

ART. 24 Zona H: Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo

La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

H1: vincolo di rispetto stradale;

H2: vincolo di rispetto dei corsi d'acqua e delle coste

lacustri;
H3: vincolo di rispetto archeologico;
H4: vincolo di rispetto dei pozzi di captazione;
H5: vincolo di rispetto dell'acquedotto e dei depuratori;
H6: vincolo di rispetto cimiteriale;

Le zone H sono classificate in funzione della natura e del tipo di rispetto e di vincolo che grava su di esse.

ART. 24.1 Sottozona H1: area di rispetto stradale.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione delle strade così come stabilito dal codice della strada e dalla vigente normativa vigente.

In base alle caratteristiche e alla classificazione della strada si hanno le seguenti fasce di rispetto:

- strada statale ml 40
- strada provinciale ml 30
- strada comunale extraurbana ml 20

Nelle suddette fasce di rispetto è fatto divieto di edificazione, l'area comunque concorre all'eventuale edificabilità prevista dagli indici.

ART. 24.2 Sottozona H2: area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua e delle coste lacustri sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni.

E' fatto obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventualmente con le essenze arboree previste nelle tabelle del P.T.P. regionale.

L'area comunque può concorrere alla eventuale edificabilità prevista dagli indici.

ART. 24.3 Sottozona H3: area di rispetto archeologico.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione delle

presistenze archeologiche come stabilito dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 ed individuate negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

ART. 24.4 Sottozona H4: area di rispetto dei pozzi di captazione.

Tale sottozona è costituita dalle aree a ridosso dei pozzi di captazione per l'approvvigionamento idrico prevalentemente utilizzato per attività agricole.

In tale sottozona è fatto divieto di edificazione, di alterare l'andamento naturale del terreni e di effettuare sbancamenti. Negli edifici che eventualmente ricadono in tale area, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, restauro conservativo, adeguamento igienico, statico e tecnologico, demolizione e ricostruzione con divieto di aumento di cubatura e superficie utile.

ART. 24.5 Sottozona H5: area di rispetto degli acquedotti e dei depuratori.

Tale sottozona è costituita dalle fasce a ridosso degli acquedotti e dei depuratori. Per essa valgono le norme di cui all'art. 24.4.

ART. 24.6 Sottozona H6: area di rispetto cimiteriale

Tale sottozona è costituita dalle fasce circostanti le aree cimiteriali. Per essa vale quanto previsto dalla normativa vigente (R.D. n. 1265/1934 e successive modificazioni).

ART. 25 Zona L : Recupero urbanistico

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

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

Le previsioni della V/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di

lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

In sede di redazione di piano, qualora si accertino densità esistenti superiori a quanto indicato in tabella, sarà consentito un dimensionamento differente che non superi comunque il 20% rispetto alle cubature esistenti assentite.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere o parzialmente edificate nelle quali, ove previsto, dovrà essere concentrata la edificabilità consentita nelle aree stesse.

E' ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'edificato esistente. Le opere di urbanizzazione secondaria vanno previste in ognuno dei nuclei perimetrati.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,20 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 14/05/1980 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

-l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà,

comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

–nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;

–Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei

n. ordine nucleo	indice di fabbricabilità territoriale
1	0,20 mc/mq
2	0,11 mc/mq
3	0,45 mc/mq
4	0,15 mc/mq
5	0,11 mc/mq
6	0,07 mc/mq

ART. 25.1 Zona L1 : Piani di recupero urbano adottati

Tale sottozona riguarda i nuclei abusivi contenuti all'interno di Piani attuativi già adottati, pertanto valgono le norme previste da ciascuno di essi.

ART. 26 Zona M : Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)

All'interno della zona omogenea M sono consentite prevalentemente attività di terziario di interesse pubblico e privato come sedi di uffici, centri direzionali e commerciali, attività bancarie e finanziarie, sedi amministrative di interesse pubblico e privato, servizi culturali, strutture ricettive, alberghiere, sedi sociali.

La zona M è divisa nelle seguenti sottozone:

- M1 - Direzionale terziario residenziale;
- M2 - Direzionale terziario residenziale;

M3 - Direzionale – commerciale;
La V/PRG in questa zona si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

ART. 26.1 Sottozona M1: Direzionale terziario residenziale

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di un tessuto edilizio in cui le funzioni direzionali e commerciali si integrino alla residenza.

All'interno di tale sottozona il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo. Nella sottozona M1 sono escluse le destinazioni di cui all'art.10, categorie f),g),h), i), j), u), v), w), x), z).

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,80 mc/mq.

E' consentita la residenza limitatamente al 10% del volume assentibile.

ART. 26.2 Sottozona M2: Direzionale terziario residenziale

In tale sottozona vale quanto previsto dal precedente articolo

Con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1mc/mq e una quota della cubatura riservata alle residenze pari al 20%.

ART. 26.3 Sottozona M3: direzionale – commerciale

In tale sottozona, destinata alla realizzazione di un tessuto edilizio in cui le funzioni direzionali e commerciali si integrino alla residenza, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 13.1 con esclusione dell'indice di fabbricabilità che è invece di 2 mc/mq.

Vale quanto previsto dall'art 24.1 con esclusione delle residenze

ART. 27 Zona N: turistica

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di attrezzature destinate alle attività turistiche e ricettive.

ART. 27.1 Sottozona N1: turistico-residenziale

Tale sottozona é destinata alla realizzazione di aree per l'edilizia turistico-residenziale.

Il rilascio della concessione edilizia é subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di una apposita convenzione che preveda la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi secondo quanto previsto all'art. 3.

Nella sottozona M2 sono consentite le destinazioni di cui all'art. 3, categorie a), b), c), d), e) m), o), f).

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,25 mc/mq.

Le destinazioni d'uso dei singoli lotti edificabili, nell'ambito di quanto previsto per la sottozona stessa, dovranno essere indicate nei piani attuativi.

ART. 27.2 Sottozona N2: turistico-alberghiera

Tale sottozona é destinata alla realizzazione di aree per l'edilizia turistico-alberghiera.

Il rilascio della concessione edilizia é subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di una apposita convenzione che preveda la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi.

Nella sottozona N2 sono consentite le destinazioni di cui all'art. 10, categorie c),d),e), m), o), s), f).

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,50 mc/mq.

Le destinazioni d'uso dei singoli lotti edificabili, nell'ambito di quanto previsto per la sottozona stessa, dovranno essere indicate nei piani attuativi.