



## **COMUNE DI VILAFRANCA TIRRENA**

**(PROVINCIA DI MESSINA)**

### **REVISIONE PIANO REGOLATORE GENERALE**

#### **B - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**(ADEGUATE AI DD. DIR.LI A.R.T.A. n. 38 DEL 15.02.2008, n.1007 DEL 02/10/2008 e n.265 dell'08/04/2009)**

##### Redattori

Dott. Arch. Emanuele Carozza

Dott. Arch. Giuseppina Laura Di Leo (Capogruppo)

Dott. Ing. Michele Di Pietro



*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[\*Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features\*](#)

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - ELEMENTI E INDICI DI PIANO

#### Art.1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi del P.R.G.:

- Allegato A - Relazione generale;
- Allegato B - Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato C - Regolamento Edilizio
- Tav. 1 Inquadramento nel Comprensorio scala 1:100.000
- Tav. 2 Territorio Comunale 1:10.000
- Tav. 3 Sezioni censimento e dati per zone censuarie 1:5.000
- Tav. 4 Stato di Fatto 1:5.000
- Tav. 5a Stato di Fatto - Zona Divieto 1:2.000
- Tav. 5b Stato di Fatto - Zona Bauso 1:2.000
- Tav. 5c Stato di fatto - Zona Calvaruso e Serro 1:2.000
- Tav. 6a Concessioni edilizie (tra il 1988 e il marzo 1993) e abusivismi.  
Zona Divieto 1:2.000
- Tav. 6b Concessioni edilizie (tra il 1988 e il marzo 1993) e abusivismi.  
Zona Bauso 1:2.000
- Tav. 6c Concessioni edilizie (tra il 1988 e il marzo 1993) e abusivismi.  
Zona Calvaruso e Serro 1:2.000
- Tav. 7a Consistenza e stato di conservazione. Zona Divieto 1:2.000
- Tav. 7b Consistenza e stato di conservazione. Zona Bauso 1:2.000
- Tav. 7c Consistenza e stato di conservazione. Zona Calvaruso e Serro 1:2.000
- Tav. 8 Schema della Struttura 1:5.000
- Tav. 9 Zonizzazione 1:5.000
- Tav.10a Zonizzazione - Zona Divieto 1:2.000
- Tav.10b Zonizzazione - Zona Bauso 1:2.000
- Tav.10c Zonizzazione - Zona Calvaruso e Serro 1:2.000
- Tav.11a Servizi e Viabilità di P.R.G. Zona Divieto 1:2.000
- Tav.11b Servizi e Viabilità di P.R.G. Zona Bauso 1:2.000
- Tav.11c Servizi e Viabilità di P.R.G. Zona Calvaruso e Serro 1:2.000

Del P.R.G. fanno inoltre parte integrante le prescrizioni esecutive relative al Piano Parcheggi e i Piani Particolareggiati relativi a:

- a) Villafranca Ovest , coincidenti rispettivamente con le aree ricadenti in Zona C1 e C2 secondo le indicazioni del P.R.G. vigente;
- b) Divieto Nord, coincidente con l'area ricadente in Zona C2 secondo le indicazioni del P.R.G. vigente;
- c) Divieto Sud, coincidente con l'area ricadente in zona C2 secondo le indicazioni del P.R.G. vigente.

## **Art.2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici**

Ai sensi della legge 17.8.1942 N.1150 e della legge 28.1.1977 N.10 e delle leggi regionali 27.12.1978 N.71 e 10.8.1985 N.37 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente. Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività urbanistica e edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi e impianti, l'apertura di cave e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Ogni costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha interesse pubblico. Il potere d'indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita mediante il P.R.G. e i suoi strumenti di attuazione di cui al titolo II delle presenti norme e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione di autorizzazione nei casi previsti dall'art.20 della legge 27.12.1978 N.71, in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione e trasformazione del territorio.

## **Art.3 - Applicazione del P.R.G.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, compreso il cambiamento di destinazione d'uso, prevista dal P.R.G. e dalla legge degli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte

del Sindaco, ai sensi della legge n.10 del 28 Gennaio 1977, o ad autorizzazione da parte del medesimo nel caso previsto dall'art.20 della L.R. 27.12.1978.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le disposizioni potranno essere trasformati soltanto per adeguarsi ad esse, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le nuove disposizioni sono valide solo per gli immobili o parte di essi non esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo P.R.G.

#### **Art.4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

- 1) Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, previste dal presente P.R.G. e dai successivi strumenti di attuazione, è subordinata a concessione da parte del Sindaco (salvo gli interventi indicati agli art.6 e 9 della L.R. 10.8.1985 N.37) e partecipa agli oneri ad essa relativi.
- 2) La realizzazione delle previsioni edilizie del presente P.R.G. è, comunque, subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (indicate al successivo art.17).
- 3) VOTO CRU: L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del DM 11.3.88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare, i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto sopra, l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnico, ai sensi del punto H del DM 11.3.88.

In tutti gli altri casi è necessario un preventivo piano di lottizzazione.

## CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### **Art.5 - Indici urbanistici ed edilizi**

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano alcuni indici.

Il P.R.G. fissa per i vari tipi di intervento e le varie zone indici urbanistici ed edilizi che potranno essere ulteriormente definiti dal regolamento edilizio e specificati dai successivi strumenti di attuazione.

#### 1) St. : - superficie territoriale

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

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

#### 2) Sf. : - superficie fondiaria

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

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

#### 3) It : - indice di fabbricabilità territoriale

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

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

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

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

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di mt.3,20 per destinazioni residenziali e di mt. 4.00 per destinazioni non residenziali, come si desume dall'art.3 del D.M. n. 1444 del 1968.

6) Uf : - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato al par. precedente.

7) Dt : - Densità territoriale (ab/ha)

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

Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie di pavimento stabiliti nel successivo art.6.

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

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti;
- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde pubblico, attrezzato o meno.

9) S2 : - Superfici per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);

- b) attrezzature pubbliche (centri civici; attrezzature amministrative, culturali, sociali sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- c) attrezzature religiose;
- d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

#### 10) $S_m$ : - superficie minima di intervento (mq.).

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

#### 11) - Cubature e superfici utili esistenti

Tutte le volte che negli articoli successivi si citano cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o preesistenti, soprattutto ai fini di valutare interventi di rinnovo, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, si intendono cubature e/o superfici utili esistenti (e legittime) al momento dell'adozione del presente PRG.

### **Art.6 - Applicazione degli indici urbanistici**

- 1) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali ( $I_t$  e  $U_t$ ) ed, eventualmente, la densità territoriale ( $D_t$ ) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo o anche in occasione di intervento edilizio diretto. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari ( $I_f$  e  $U_f$ ) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto.

In sede di strumenti urbanistici attuativi, gli indici di fabbricabilità fondiaria indicati per ogni area fondiaria edificabile dovranno essere tali che la cubatura totale risultante non sia superiore a quella risultante dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  alla superficie totale  $S_t$  interessata.

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

- 2) La corrispondenza fra la densità territoriale  $D_t$  e gli indici di fabbricazione e di utilizzazione territoriale ( $I_t$  e  $U_t$ ) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc. di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) ed uno di 15 mq. di superficie lorda abitabile, con le altezze interpiano convenzionale pari a m. 3,20 da pavimento a pavimento. Per

altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc. si modifica proporzionalmente.

A tale cubatura si aggiungono 20 mc. di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali quelle compresi nelle categorie a2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), f3), g), h), di cui al successivo art.20. Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interpiano convenzionale pari a m. 4,00; per altezze interpiano reali inferiori o superiori il suddetto valore di 20 mc. si modifica proporzionalmente.

### **Art.7 - Standard urbanistici**

- 1) Il presente PRG dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori rispetto ai valori minimi prescritti dagli artt.3, 4, 5 e 6 del D.I. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee.
- 2) Per le zone D 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.
- 3) Gli spazi per parcheggi relativi al comma precedenti (2,5 mq. per abitante per le destinazioni residenziali, almeno 0,6 mq. per mq. di pavimento per le altre destinazioni e 10% dell'intera superficie per gli insediamenti industriali) dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto attraverso concessione edilizia per nuove costruzioni o per cambi di destinazioni d'uso esistenti.
- 4) In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore ad 1 mq. netto per ogni 10 mc. di costruzione. Tali superfici possono essere situate anche nel sottosuolo, all'interno o all'esterno del perimetro dell'edificio.
- 5) In tutte le zone di P.R.G., la costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore ad 1/3 deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 500 mc. costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 5.000 mq. di superficie di lotto vincolato all'edificazione.

Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e, comunque, tipiche della flora locale, dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 2,00, all'atto della messa a dimora.

6) Le disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le destinazioni d'uso degli immobili e le superfici di parcheggio, sono inserite nelle presenti norme in applicazione della vigente legislazione sul commercio.

Ulteriori previsioni e norme potranno essere inserite negli strumenti attuativi e nei progetti urbanistici esecutivi, soprattutto per quanto riguarda i centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio ed i grandi esercizi di vendita con superficie utile superiore a mq. 1.500.

L'insediamento di esercizi commerciali e di esercizi pubblici è, altresì, soggetto alle previsioni del Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita e del Piano degli esercizi pubblici, redatti, rispettivamente, ai sensi degli artt.11 e 12 della legge n. 426/1971 e dell'art.2 della legge n. 524/1974.

## **Art.8 - Indici e norme edilizie**

### 1) Sup : superficie utile del piano (mq.)

Esprime la superficie lorda abitabile del piano dell'edificio; sono escluse le superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, elettrica, di condizionamento scale, ascensori etc..), dei porticati pubblici e privati dei balconi (anche se incassati), delle cantine (con relative scale di accesso e che non emergano dal terreno, a sistemazione avvenuta, più di cm.70 misurati all'intradosso del solaio), nonché delle autorimesse che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio e siano aperte se emergenti più di cm.70.

Sono, altresì, escluse le superfici di gallerie a servizio di centri commerciali integrati e ricreativi destinate all'uso pubblico nelle ore di apertura dei servizi.

La somma delle superfici utili di tutti i piani, fuori ed entro terra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio (SUT), che esprime l'utilizzazione dell'area di sedime.

### 2) O : Rapporto massimo di copertura (%)

Esprime la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria ( $Sc/Sf \times 100$ ).

### 3) H : Altezza dell'edificio (m.)

L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone nei successivi articoli delle presenti norme e nelle schede allegate relative ai comprensori, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché questi ultimi siano

contenuti entro limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

Laddove tali limiti di altezza non siano fissati, è stabilito il valore massimo di m.10,50. Tale ultimo valore è modificabile, per particolari e motivate esigenze architettoniche.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna dell'edificio con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura. Tale altezza è valida dal piano di calpestio del piano terra a condizione che la parte sottostante serva solo per isolamento senza essere praticabile. Quest'ultima è definita dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura piano; per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è definita dalla linea di gronda del tetto individuata dall'intersezione della parete esterna con l'allineamento del piano intradosso del tetto; nei tetti con pendenza superiore al 100 % la linea di copertura si colloca superiormente alla linea di gronda, ad una altezza pari a 2/3 del dislivello tra la linea di gronda e la linea di colmo. Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà, però, superare del 20% né di due metri l'altezza massima consentita.

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

#### 4) V : Volume dell'edificio (mc.)

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

Per Volume utile si intende quello fuori terra relativo alla superficie utile totale così come definita al precedente paragrafo 1, nonché eventuali cubature entro terra non destinate ai servizi tecnici dell'edificio, alle cantine ed alle autorimesse utilizzate esclusivamente dai residenti o dagli addetti alle attività lavorative dell'edificio.

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 sul punto più basso non oltrepassi di m. 2,00 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 sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

#### 5) Locali interrati

I locali interrati, per oltre un metro dal piano di sistemazione esterna, 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 interrati per non oltre un metro dal piano di sistemazione esterna.

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

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle strutture del fabbricato (compresi i bow-window).

Salvo maggiori valori stabiliti nelle successive norme di zona, si applicano le distanze fissate nell'art.9 del D.I. 2/4/1968, n.1444.

In particolare, per edifici di nuova costruzione è, comunque, prescritta una distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate o no deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano.

È, altresì, prescritta, nelle zone di espansione, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00. La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) - deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m 5,00 per lato e comunque la distanza dal ciglio opposto della strada al fabbricato deve essere superiore all'altezza del fabbricato stesso.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra la proiezione orizzontale del punto di massima sporgenza delle strutture del fabbricato (compresi i bow-window ed esclusi gli aggetti aperti in genere) e il confine.

È prescritta, nel caso di edificazione con parete finestrata, una distanza minima da rispettare nei confronti del confine di proprietà di m.5,00.

È ammessa la costruzione con pareti cieche *sul confine di proprietà, ovvero in aderenza con adeguato giunto tecnico, rispettivamente quando il confine risulta libero da edificazione, ovvero quando sullo stesso confine esiste già edificazione con parete cieca. Nel caso in cui sul terreno adiacente esiste già edificazione con parete cieca posta alla distanza di m. 3,00 dal confine la nuova edificazione, rispetto a detto confine, può avvenire con parete cieca posta a mt. 3,00 o mt. 5,00 dallo stesso confine, garantendo così una distanza minima non minore di mt. 5,00 tra fabbricati frontistanti con fronti cieche.*

*Laddove è consentita l'edificazione a scopo residenziale su area avente porzioni a differente destinazione urbanistica è ammessa l'edificazione fino al confine di zona omogenea anche con pareti finestrate, contenendo nella medesima zona omogenea eventuali aggetti.*

*Gli aggetti fronteggianti con altra ditta devono lasciare libero uno spazio non inferiore a mt. 3,00, misurato perpendicolarmente alla stessa linea di confine delle costruzioni esistenti, nel caso di pareti poste a mt. 3,00 dal confine, è consentita la realizzazione di aggetti non superiori a mt. 1,20.*

#### 8) Volumi di pertinenza

*I torrini scala, ove previsti ad di sopra del livello del terrazzo di copertura dovranno avere altezza netta interna pari a m. 2,40 ed essere conformati in maniera tale da garantire l'accesso alle parti di essi destinate ad accogliere gli impianti tecnologici comuni.*

#### 9) Tettoie di pertinenza

*E' possibile realizzare nei cortili di pertinenza degli immobili tettoie addossate o isolate, aperte da almeno due lati la cui superficie non ecceda il 30% della superficie libera esterna di pertinenza, intendendo per superficie libera quella della corte con esclusione delle parti destinate a parcheggio o rampa di accesso al cantinato.*

*Le suddette tettoie dovranno essere realizzate con strutture precarie conformemente alla definizione di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. 4/03 e, per ragioni di decoro, dovranno avere copertura con tegole tipo coppo o similt tegole non in materiale plastico. La realizzazione delle tettoie dovrà inoltre avvenire con le seguenti limitazioni:*

##### a) Tettoie addossate ad edifici

- *pendenza della copertura non superiore al 35%;*
- *altezza d'imposta non inferiore a mt. 2,50,*
- *profondità massima, corrispondente alla proiezione della copertura, non superiore all'altezza d'imposta.*

##### b) Tettoie isolate

- *altezza massima inferiore a mt. 3,00;*

- *pendenza massima della coperture 35%;*
- *altezza d'imposta non inferiore a mt. 2,00;*
- *le eventuali pareti delle tettoie, coincidenti con i muri di confine, non potranno avere altezza superiore a mt. 2,00.*

*La realizzazione delle suddette tettoie può essere classificata fra gli interventi edilizi minori e pertanto soggetta alla procedura abilitativa prevista dall'art. 20, comma 2 della L.R. 4/03, previo versamento degli oneri previsti dalla medesima legge a favore del comune.*

*Nel caso in cui la realizzazione di tettoie debba avvenire addossando le stesse ad edifici condominiali, ovvero incida sul decoro degli stessi edifici, il richiedente dovrà dotarsi di apposita autorizzazione espressa dall'Assemblea dei Condomini con le maggioranze di legge.*

*Sono escluse dalle limitazioni inerenti la superficie delle tettoie da realizzare a copertura delle aree destinate a parcheggio, che resta sempre e comunque assoggettate al rilascio di Autorizzazione Edilizia a titolo gratuito.*

#### **Art.9 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono suddivisi, in base a quanto dettato dall'art.20 della L.R. n.71/1978, nelle seguenti grandi categorie, rispetto alle quali, per le singole zone, gli strumenti attuativi dovranno determinare i corrispondenti gradi di intervento ammessi:

a) Ordinaria Manutenzione: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

b) Straordinaria Manutenzione: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali - architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazione delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazioni o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

c) **Restauro Conservativo:** consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni, con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

d) **Risanamento igienico ed edilizio:** lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere della unità immobiliare.

e) **Ristrutturazione edilizia:** lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.G. e strumenti attuativi, in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali



**PDF**  
Complete

*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

strumenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi occorrenti.

f) Demolizione: si intende la demolizione totale di un fabbricato, sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata idoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le norme di disciplina dello strumento di pianificazione.

2) Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

È comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

## **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **Art.10 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale**

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

#### **Art.11 - Strumenti urbanistici attuativi**

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

Gli strumenti attuativi possono essere dei seguenti tipi:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.), di cui all'art.13 della legge 17 Agosto 1942 n.1150 e successive integrazioni e modifiche.
  - b) Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) di cui all'art.8 della legge 6 Agosto 1967, n.765
  - c) Piani delle aree da destinare ad Attività Produttive (PIP) di cui all'art.27 della legge 22 Ottobre 1971, n.865
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale e/o in alcune circostanze indicate (con il relativo tipo di strumento) nelle successive norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici.

In tali zone il rilascio di concessioni relative ad opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato all'approvazione dello strumento attuativo indicato per ciascuna di tali zone, riferito ad almeno una unità urbanistica (comprensorio) eventualmente individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento eventualmente fissata dalle norme per le varie zone. Resta, peraltro, possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni altra zona di P.R.G. del territorio comunale.

Nei piani Particolareggiati lo strumento di attuazione è la Concessione Edilizia per singoli edifici o gruppi di edifici, fermo restando che ogni concessionario, all'atto del rilascio della C.E. deve cedere all'amministrazione Comunale, mediante convenzione, una porzione di terreno ricadente nel P.P. destinata al soddisfacimento degli standard di legge pari a mq. 24 per ogni 100 mc. di volume edilizio, oltre alla viabilità di progetto.

VOTO CRU: Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31.1.1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2.000 riportati nell'allegato A di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

VOTO CRU: Prescrizioni per i piani esecutivi. L'edificabilità dei settori ricadenti in pendio dovrà essere subordinata alla valutazione delle condizioni di stabilità delle relative aree, per cui dovranno essere eseguite le opportune verifiche di stabilità sia in condizioni naturali che in rapporto alle previsioni di piano, tenendo conto anche delle componenti geodinamiche così come anche richiesto al punto H del DM 11.3.88. Tali valutazioni e/o verifiche dovranno essere comunque sottoposte all'approvazione dell'Ufficio del Genio Civile competente.

## **Art.12 - Intervento edilizio diretto**

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

L'intervento edilizio diretto si realizza con:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri enti pubblici nei modi e nelle forme consentite;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei proprietari delle aree, a seguito di strumenti attuativi.

## **Art.13 - Piani Particolareggiati di Esecuzione**

I Piani particolareggiati di esecuzione (PPE) devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal PPE e le relative opere;
- b) le reti stradali, veicolari e pedonali;
- c) le aree destinate alla edificazione, con relative destinazioni d'uso (ammesse o vietate), specificando gli interventi ammessi per gli edifici esistenti e le caratteristiche di quelli da realizzare (parametri, indici, tipologie, ecc.);
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area, se previsto dal P.R.G.;
- e) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli eventuali schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione (vedi successivo art.16.)

#### **Art.14 - Piani di edilizia economica e popolare e piani per attività produttive.**

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

#### **Art.15 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC)**

Nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede lo strumento urbanistico attuativo, qualora questo non sia redatto di iniziativa comunale, la proprietà può elaborare piani di lottizzazione convenzionata (PLC).

Il PLC deve indicare:

- a) uno stralcio del PRG, con l'individuazione delle aree interessate dal PLC;
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- c) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal PLC, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;

- d) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art.5, numeri 8 e 9 delle presenti norme;
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di PRG;
- g) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500;
- h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- i) la suddivisione in lotti delle aree fabbricabili;
- l) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- m) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC.

Del PLC costituisce parte integrante la Convenzione di cui al successivo art.16.

Il PLC può anche essere richiesto come strumento di attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale; in tal caso, il PLC deve contenere ulteriori contenuti tecnici eventualmente richiesti dal PPE.

### **Art.16 - Convenzioni**

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

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria o, comunque, di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei perimetri dei comprensori di cui al precedente art.15 e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il PLC;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al comprensorio dello strumento attuativo e l'assunzione degli oneri e della esecuzione delle opere suddette che saranno poste a carico della proprietà, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'ufficio tecnico erariale nel

caso di applicazione dell'art.16 della legge 22 Ottobre 1971, n.865, mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;

- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente, secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del comune;
- e) l'impegno, da parte della proprietà, di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato, decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri.
- h) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma, comunque, entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le concessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova autorizzazione o concessione comunale;
- m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art.7 commi 1 e 4 della legge 28 Gennaio 1977, n.10 a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

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

### **Art.17 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Ai sensi dell'art.4 della legge 29 Settembre 1964 n.847, modificata dall'art.44 della legge 22 Ottobre 1971, n.865, sono:

opere di urbanizzazione primaria:

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

opere di urbanizzazione secondaria:

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

### **Art.18 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo**

- 1) L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità (It ed If) e di utilizzazione (Ut ed Uf), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e di ricostruzione, indipendente da qualsiasi

frazionamento o passaggio di proprietà. A tale fine, la superficie edificata deve essere asservita al fabbricato con atto da trascrivere nei modi e forme di legge.

- 2) Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
- 3) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini.
- 4) La superficie minima di intervento ( $S_m$ ) eventualmente fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione e l'autorizzazione alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

#### **Art.19 - Trascrizione in mappa**

- 1) Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio della concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta in cui siano messi in risalto i confini dell'area asservita.
- 2) Il rilascio di nuove concessioni è, comunque, subordinato ad una dichiarazione del richiedente, in forma di atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altra idonea documentazione, attestante che l'area interessata non è stata già asservita o, comunque, già utilizzata ai fini del computo della cubatura per il rilascio di precedenti concessioni o licenze edilizie, anche precedentemente all'entrata in vigore della presente norma.
- 3) L'asservimento delle aree, di cui al precedente paragrafo 1), deve essere registrato e trascritto nei Registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del proprietario delle aree stesse.

#### **Art.20 - Destinazioni d'uso**

- 1) Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, sono disciplinate dal presente P.R.G. per ciascuna zona.

Nell'ambito di tale disciplina, esse possono essere definite e precisate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento diretto, nel rispetto, comunque, di tutte le prescrizioni delle presenti norme, con particolare riferimento alle categorie e sottocategorie indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti.

L'indicazione deve fare riferimento alle categorie e sottocategorie elencate nel successivo comma terzo e può consistere sia nella specificazione delle destinazioni consentite, sia in quella delle destinazioni non consentite, espresse anche attraverso percentuali della cubatura totale.

- 2) Il rilascio della concessione di costruzione o di abitabilità o di agibilità o di esercizio è subordinato alla esibizione di atto di vincolo da trascrivere unitamente alla concessione stessa da cui risultino le destinazioni d'uso del fabbricato nell'ambito delle categorie di cui al successivo paragrafo 3.

Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parte di essi, con o senza opere a ciò preordinate, comunque nell'ambito delle previsioni delle presenti norme e, ove esistente, dello strumento attuativo, potranno essere motivatamente autorizzati dal comune, su richiesta del proprietario, attraverso autorizzazione del sindaco se comprese nell'ambito di una stessa categoria (di cui al successivo comma 3), o attraverso apposita concessione edilizia, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, nel caso di cambio di categoria, ad esclusione del cambiamento di destinazione d'uso tra le sottocategorie della categoria -a- per le quali non è necessaria alcuna autorizzazione.

VOTO CRU: Poiché il presente Piano è stato adottato prima della legge sul Commercio n° 28 del 22/12/1999 le autorizzazioni per le destinazioni d'uso devono essere adeguate a quanto dettato dalla legge di cui sopra secondo le direttive del DPR 11.07.2000.

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

- 3) Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

Categoria -a-

- a1) abitazioni;
- a2) uffici privati e studi professionali, con dimensioni unitarie inferiori a mq.400;

Categoria -b-

- b) uffici privati di ogni tipo e dimensione uguale o superiore a 400 mq;

Categoria -c-

- c1) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale;
- c2) servizi pubblici;
- c3) impianti sportivi per competizioni;

#### Categoria -d-

- d1) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di tabacchi ); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc..; scuole guida, ecc.);
- d2) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari; ecc.);
- d3) depositi di magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

#### Categoria -e-

- e1) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- e2) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- e3) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);

#### Categoria -f-

- f1) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc..)con superficie totale non superiore a 400 mq.;
- f2) impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali (escluse le botteghe aventi carattere artigianale);
- f3) depositi e magazzini non di vendita;

#### Categoria -g-

- g) esercizi commerciali all'ingrosso;



*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[\*Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features\*](#)

Categoria -h-

h) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei,

Categoria -i-

i) verde privato e spazi privati inedificabili;

Categoria -l-

l) verde pubblico, attrezzato o meno;

Categoria -m-

m) stazioni di servizio e distribuzione di carburante.

## **TITOLO III : PREVISIONI DEL P.R.G.**

### **CAPO I : DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE**

#### **Art.21 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

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

Tali zone, generalmente, suddivise in sottozone, indicate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- Zona A : centro storico, articolato nelle sottozone A1 e A2;
- Zona B : aree di completamento, articolata nelle sottozone B1, B2, B3;
- Zona C : aree di espansione, articolata nelle sottozone C1, C2, C3;
- Zona D : artigianato, industria ed attività assimilate articolata nelle sottozone D1 e D2;
- Zona E : agricola, articolata nelle sottozone E1, E2, E3, E4;
- Zona F : servizi ed attrezzature pubbliche, articolata nelle sottozone F1, F2, F3.

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

- vincolo archeologico, paesistico, monumentale;
- vincolo cimiteriale;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo di metanodotto;
- vincolo idrogeologico forestale.
- vincolo per faglia (VOTO CRU)

### **Art.22 - Zona A: Complessi storici**

La zona A comprende alcuni complessi urbanistici ed edilizi ritenuti d'interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale i cui valori richiedono una disciplina urbanistica di particolare salvaguardia.

Nella zona soggetta a vincolo di conservazione e risanamento conservativo, non è consentita la edificazione di eventuali aree attualmente inedificate né l'incremento dei volumi e delle superfici nette degli edifici esistenti. Dovranno essere conservati gli spazi esterni e interni esistenti e rispettate le alberature.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo nonché quelli di ristrutturazione edilizia eventualmente ammissibili nelle zone A2, sono definiti negli strumenti attuativi, eventuali altri interventi saranno stabiliti nella revisione dei Piani Particolareggiati.

Con riferimento ai valori storici ed ambientali degli edifici, in sede di strumenti attuativi, sono individuate due sottocategorie A1, A2.

### **Art.23 - Zona A1**

La sottozona A1 comprende organismi edilizi aventi sostanziali unità tipologiche e strutturali nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formale tali da configurarsi come significativa testimonianza di una fase storica; per detti organismi sono ammessi soltanto destinazioni uguali o analoghe a quelle originarie e consentiti esclusivamente interventi di restauro oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel precedente art.9. Nelle aree libere di pertinenza del santuario di Calvaruso «Ecce Homo» è consentita, previo nulla osta della competente Soprintendenza, la costruzione di infrastrutture a servizio del Santuario (case protette, case per anziani, ricoveri per pellegrini, conventi ecc..) con indice territoriale di 2 mc/mq e altezza massima di tre piani fuori terra.

### **Art.24 - Zona A2**

La sottozona A2 comprende organismi urbanistici ed edilizi che pur conservando elementi aventi sostanziale unità tipologica e strutturale di interesse storico ed ambientale hanno subito trasformazioni ma mantengono una omogeneità tale da configurarsi come testimonianza di un orientamento storico ambientale originario.

Le zone A2 sono limitate a parte dei centri delle frazioni di Serro, Calvaruso e Bauso.

Gli strumenti attuativi, piani particolareggiati delle zone A2, tuttora in vigore, risultano ad oggi idonei alle operazioni e alle trasformazioni da questi disciplinati.

#### **Art.25 - Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate**

- 1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78.

- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso.

In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali.

In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20.

È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmente esistenti e la loro modifica nell'ambito di una medesima categoria.

Le destinazioni d'uso commerciali e para-commerciali sono, comunque, sempre possibili ai piani terreni attraverso la tipologia di esercizi di vicinato.

### **Art.26 - Sottozona B1: Completamento e conservazione**

- 1) La sottozona B1 comprende alcune aree quasi totalmente edificate, con quantità volumetriche proporzionate ad un equo rapporto edificato - aree libere, o edifici singoli in buone condizioni costruttive.

In questa sottozona è prevista la conservazione dell'esistente e comunque è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili.

Nella sottozona B1 si applicano le norme generali definite nel precedente art.25.

- 2) Nella sottozona B1, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9), può essere consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici rispettando le seguenti condizioni:
- non potranno essere aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc/mq;
  - i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e dovranno essere corredati dagli elaborati grafici e della documentazione fotografica necessari per illustrare tale inserimento;
  - le altezze non potranno superare, in ogni caso ml.10,50 corrispondenti a tre piani fuori terra

### **Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero**

- 1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25.

In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

- 2) Nella sottozona B2 sono consentiti:
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);

- b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;
  - c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50
- 3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

#### **Art.28 - Sottozona B3: Completamento e ristrutturazione**

- 1) La sottozona B3 comprende aree inserite nell'aggregato urbanizzato con ampie parti inedificate o con edilizia degradata destinate al completamento ed alla ristrutturazione con riqualificazione delle edificazione esistente.
- 2) Gli interventi consentiti nella sottozona B3 sono quelli di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo;
  - b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
  - c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora ineditati.

I progetti esecutivi necessari per gli interventi di cui ai precedenti punti b) e c) dovranno rispettare l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq;

- d) le altezze non potranno superare, in ogni caso, i tre piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,50;
- e) per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto al nuovo allineamento previsto dal piano, qualora si debba procedere agli interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9 dovrà essere rispettato tale allineamento, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

Il recupero della volumetria, a fronte della cessione obbligatoria dell'area di risulta dal nuovo allineamento previsto dal piano si ottiene:

- per gli edifici individuati nelle schede normative, costituenti parte integrante delle presenti norme, attraverso l'applicazione dell'art.39 L.R. 19/72, art.28 L.R.

21/73, art.21 L.R. 71/78, per la parte relativa alla regolamentazione della capacità edificatoria del lotto intercluso.

L'applicazione delle facilitazioni previste per il lotto intercluso non riguardano, in alcun caso, la possibilità di edificazione sul preesistente allineamento.

- per i restanti edifici attraverso un incremento di volume pari ad un indice fondiario di 0,5 mc./mq. applicato all'intero lotto esistente.
- 3) Le tipologie consentite lungo le strade pubbliche sono esclusivamente schiere o linee; nel caso di nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni è obbligatorio l'allineamento lungo il filo stradale indicato dal piano.

### **Art.29 - Zone C: Espansione**

La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi abitativi, di carattere eminentemente residenziali, del tutto o in gran parte inedificate.

Questa zona è suddivisa nelle sottozone C1, C2, C3, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

Le zone centrali di espansione sono destinate e finalizzate a creare nuovi complessi cui sono attribuiti particolari funzioni nella nuova organizzazione urbana.

Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona C vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora inedificabili.

Per eventuali edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le varie sottozone e anche in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione.

La volumetria si calcola applicando l'indice territoriale sull'intera area omogenea, compresa quindi l'area destinata a viabilità e a servizi; la volumetria localizzata sulle aree fondiarie è dunque comprensiva di quella prodotta dalle aree per servizi e strade.

All'interno delle aree omogenee C, ove siano previste dal P.R.G., le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, qualora le opere siano già state realizzate, e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, possono essere monetizzate;

È consentito accorpate zone territoriali omogenee B e C con le rispettive cubature e con l'obbligo di lottizzazione;

Nell'ambito delle aree omogenee C le tipologie previste sono strettamente residenziali di categoria a1 e a2. Tuttavia può essere consentita una tipologia non residenziale per un massimo del 20% da destinare a servizi ed attrezzature legate alle esigenze di livello locale o alle categorie e sottocategorie a2, b, d1, d2, e2, e3, f1, e g di cui al precedente art.20. Nelle zone C.2 e C.3 sono ammesse attività commerciali attraverso tipologia di

esercizi di vicinato, mentre nelle zone C.1 sono ammesse tipologie commerciali con medie strutture di vendita (VOTO C.R.U.).

Nelle zone C la copertura deve essere a tetto. È consentita comunque la copertura a terrazza per un massimo del 20% dell'intera superficie edificata;

L'attuazione del P.R.G. in queste zone omogenee può avvenire:

- 1) tramite lottizzazione secondo il progetto originario con concessione convenzionata, ai sensi degli art.14 e 15 della L.R. 71/78 applicata all'unità minima di 5000 mq.

In questo caso i proprietari delle aree interessate all'intervento devono realizzare o cedere o monetizzare anche parzialmente la quota di aree per le opere di urbanizzazione secondaria;

I proprietari di lotti interclusi confinanti, le cui superfici non consentano la redazione di un'altra lottizzazione, dovranno essere invitati a cura dei proprietari lottizzanti a partecipare alla lottizzazione delle aree. Trascorsi 30 giorni dall'invito, senza alcuna comunicazione, potrà essere avviata la lottizzazione.

- 2) tramite Piani di Lottizzazione Convenzionata applicata all'intera area omogenea per i quali la superficie da destinare a standard viene calcolata in base al D. M. 1444/1968.
- 3) tramite formazione di comparti edificatori redatti, d'ufficio, dal Comune a richiesta dei proprietari, così come previsto dall'art.11 della L.R. 71/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art.30 - Sottozona C1**

Nelle sottozone C1 l'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,5 mc/mq. e si applica all'intera area omogenea.

In tutti i casi, i progetti urbanistici dovranno comunque rispettare nelle lottizzazioni i seguenti parametri:

- indice territoriale 1,5 mc/mq applicato all'intera area omogenea;
- altezza massima di 10,50 ml, pari a 3 piani fuori terra;
- tipologie consentite: linee, schiere mature e case isolate;
- standard urbanistici 18 mq./ab;

Le categorie residenziali delle cubature residenziali sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1 e a2 di cui al precedente art.20.

### **Art.31 - Sottozona C2**

Nelle sottozone C2 l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,75 mc/mq si applica all'intera zona omogenea.

In tutti i casi i progetti urbanistici di lottizzazione dovranno osservare i seguenti parametri:

- Indice territoriale 0,75 mc/mq. applicato all'intera area omogenea;
- Altezza massima fuori terra di 7,50 ml. pari a 2 piani fuori terra;
- Tipologie consentite linee e schiere mature e case isolate;
- Standard 18 mq./ab.

Le destinazioni d'uso delle cubature residenziali sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1),a2) di cui al precedente art.20.

### **Art.32 - Sottozona C3**

Nelle sottozone C3 l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,50 mc/mq si applica all'intera area omogenea.

In tutti i casi i progetti urbanistici dovranno comunque rispettare nelle lottizzazioni approvate i seguenti parametri:

- Indice territoriale 0,5 mc/ mq applicato all'intera area omogenea;
- Altezza massima fuori terra di 7,50 mt. pari a 2 piani fuori terra;
- Tipologie consentite linee, case a schiera e case isolate.
- Standard 18 mq/ ab;

Le destinazioni d'uso delle cubature residenziali sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1 e a2 di cui al precedente art.20.

### **Art.33 - Sottozona C3 Interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata (cooperative edilizie)**

Per gli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata (Cooperative edilizie) l'Amministrazione potrà procedere all'assegnazione dei terreni in base alle vigenti disposizioni di legge, attraverso programmi costruttivi.

#### **Art.34 - Zona D: Artigianato, industria ed attività assimilate**

- 1) La zona D è destinata ad impianti ed attrezzature per le attività artigianali e industriali.

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

Questa zona è suddivisa nelle sottozone D1 e D2 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

- 2) Nelle sottozone D1 gli edifici artigianali ed industriali possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq.2.000 salvo quanto eventualmente disposto in materia dagli strumenti attuativi.

L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può superare mt.7,50, salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

#### **Art.35 - Sottozona D1: Impianti ed attrezzature artigianali, industriali esistenti**

La sottozona D1 riguarda impianti ed attrezzature artigianali e industriali già esistenti.

In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.34.

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto o strumenti attuativi.

Gli insediamenti esistenti possono essere mantenuti e trasformati, conservando le dimensioni del lotto. Su tali aree sono consentite attività commerciali per una superficie coperta non superiore al 30% di quella totale coperta.

In caso di trasformazione edilizia gli edifici devono essere distaccati dai confini per una misura non inferiore all'altezza della fronte verso il confine e, comunque, non inferiore a mt.7,50.

#### **Art.36 - Sottozona D2: Impianti ed attrezzature artigianali, industriali di completamento (inserito con D. Dir. 1007 del 02/10/2008).**

Nei nuovi insediamenti il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3, e comunque la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Le recinzioni sul fronte stradale devono risultare distaccate di almeno m.5,00 dal filo stradale.

La superficie risultante da tali distacchi deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili e a parcheggi.

Gli edifici devono risultare distaccati dalla recinzione di confine per una misura pari all'altezza del fronte del fabbricato verso il confine e, comunque non inferiore a m.10,00. Tra edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano

finestre, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto.

Nelle aree di distacco possono sorgere costruzioni accessorie, anche addossate ai confini di proprietà. Le misure massime raggiungibili da tali costruzioni accessorie sono mq. 100,00 in superficie coperta e m.4,50 in altezza.

La realizzazione di nuovi insediamenti può essere subordinata alla stipula di una convenzione fra i proprietari (riuniti in consorzio) delle aree comprese entro un perimetro di comparto indicato e il Comune per la cessione gratuita a quest'ultimo di tutte le aree con destinazione pubblica (strade, parcheggi, servizi pubblici e verde pubblico) e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, e a scomputo dei contributi previsti dalla legge n°10/1977. Su tali aree sono consentite attività commerciali per una superficie coperta non superiore al 30% di quella totale coperta.

### **Art.37 - Sottozona D3: Aree industriali dismesse**

Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni industriali e/o artigianali esterne all'agglomerato ASI dismesse da alcuni anni.

In tali aree è consentita la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione utilizzando la volumetria esistente.

Le attività consentite sono:

- 1) Alberghiere e turistiche;
- 2) Attrezzature sportive e ricreative;
- 3) Sale polifunzionali per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero;
- 4) Rimessaggio barche;
- 5) Attività commerciali e industriali (VOTO CRU).

Nella ipotesi di demolizione e ricostruzione o riconversione è obbligatorio il piano di lottizzazione convenzionata, a cui deve precedere la presentazione di una relazione indicante le intenzioni progettuali e di trasformazione dell'area e le condizioni di finanziamento, sulla scorta della quale l'Amministrazione Comunale rilascia l'autorizzazione a lottizzare. Il Piano di Lottizzazione Convenzionata deve essere redatto nel rispetto degli indici e dei parametri previsti dal D.M. 2/4/1968 n.1444 art. 5 punto 2.

Per tutti gli interventi consentiti è ammesso un aumento massimo della cubatura esistente del 10 % .

In questa zona la messa a dimora di alberature dovrà rispettare i parametri di una pianta per ogni 100 metri cubi costruiti fuori terra ed un minimo di 10 piante per ogni mille metri quadri.

### **Art.38 - Zone E: Agricole**

Le zone E agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e ad attività connesse con l'agricoltura.

Questa zona è suddivisa nelle sottozone E1, E2, E3, E4 per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

Nelle zone agricole è consentita la costruzione di impianti tecnologici relativi alle reti di impianti pubblici come acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, gas.

È altresì consentita, limitatamente alle zone E1 ed E3, la costruzione di impianti a carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi costruiti, salvo quelli strettamente necessari agli indispensabili servizi (spogliatoi, servizi igienici, deposito di attrezzi) la cui superficie coperta non dovrà comunque superare 1/50 di quella totale e l'altezza di m. 2;50.

Per eventuali edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature, delle destinazioni d'uso e delle superfici utili attuali, pur se difformi dalle presenti norme anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione.

### **Art.39 - Zone E1: Aree agricole esterne al centro urbano**

Sono comprese in questa categoria le zone destinate alla conservazione ed alla ricostituzione della struttura originaria dell'ambiente naturale e del paesaggio.

Nelle zone E1 sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola.

Nell'ambito delle aziende agricole (art.23 L.R. 71/78) i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale (agriturismo).

Gli annessi agricoli, fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, devono essere di norma, organismi separati dagli edifici destinati a residenza. È ammesso che tali annessi possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti.

Quando gli annessi agricoli sono costruiti in aderenza alle residenze, anche se con giunto tecnico, essi vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime.

Il diritto ad edificare in zona agricola va esteso anche ai proprietari, conduttori del fondo, agricoltori diretti.

Le costruzioni possono sorgere su lotti interamente di proprietà del richiedente la concessione (con divieto di asservimento di superfici non di proprietà) e possono avere una cubatura massima per uso residenziale di 0,03 mc./mq., con altezza massima non superiore a m.7,50. Inoltre la distanza delle costruzioni dal ciglio stradale sono quelle indicate dal D.M. 1/4/68, mentre nel caso di trazzere le suddette distanze si possono ridurre del 50 %.

Per i manufatti connessi alla conduzione del fondo è consentita una superficie utile di 200 mq./ ha, mentre per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli è consentita una superficie non superiore a 600 mq./ha..

È altresì ammessa, ai sensi dell'art.22 della L.71/78, modificato dall'art.6 della L.R. n°17 del 31/05/1994, la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla

lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Le concessioni edilizie rilasciate devono rispettare, ai sensi del comma 1 della legge sopra citata, le seguenti condizioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a 1/10 dell'area di proprietà;
- b) distacchi dai fabbricati non inferiori a m.20;
- c) parcheggi privati in misura pari a 1/20 dell'area interessata;
- d) parcheggi di uso pubblico non inferiori ad un quinto dell'area interessata;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12 giugno 1976 n.78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15

In caso di interventi di agriturismo o turismo rurale, l'indice di edificabilità per uso abitativo viene elevato a 0,20 mc/mq. La superficie coperta complessiva non potrà superare il 10%. Le distanze dalle strade e dai confini vengono ridotte del 50% rispetto a quelle previste dal D. P. R. 1444. La superficie da adibire a parcheggi dovrà avere una estensione pari al 10% dell'area interessata all'intervento.

#### **Art.40 - Zone E2: Aree agricole interne al centro urbano da tutelare**

Si tratta di aree agricole di particolare pregio in cui sono presenti essenze tipiche del luogo che hanno funzione di connessione tra i tessuti urbani. In tali zone dovranno essere conservate e possibilmente incrementate tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche ed alle funzioni delle aree interessate.

#### **Art.41 - Zone E3: Aree agricole scoscese**

Tali aree per il loro interesse naturalistico attuale o potenziale sono destinate alla conservazione dello stato naturale al suo miglioramento e consolidamento sia con opere di rimboschimento sia con interventi di restauro paesistico e provvedimenti atti ad incrementare la consistenza della flora e della fauna.

In queste zone è ammessa la trasformazione dei luoghi entro i seguenti limiti:

- indice di edificazione 0,010 mc./mq.;

- altezza massima ml.3,50 f.t.;
- copertura a falde.

È ammessa inoltre la sostituzione degli edifici esistenti che non risultano vincolati ai sensi della legge 1089/39 con conservazione dei volumi e dei rapporti attuali di copertura.

Sono consentite le opere necessarie al mantenimento dell'attività agricola e silvo-pastorale (come fontanili e abbeveratoi) nonché al mantenimento e miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale.

#### **Art.42 - Zone E4: Aree Boscate**

Tali zone si riferiscono ad aree boschive di particolare interesse naturalistico destinate alla conservazione dei boschi e dei pascoli.

Sono consentiti tutti gli interventi volti al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni vegetazionali, purché eseguite con essenze tipiche evitando la coniferazione indiscriminata; gli interventi volti al miglioramento della conduzione silvo-pastorale, come fontanili, abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame, purché realizzati in modo da non turbare l'equilibrio ecologico e le qualità paesistiche dei luoghi.

Sono ammessi le costruzioni di sentieri pedonali, zone di sosta e relativa segnalazione, purché inseriti in modo da non alterare la qualità dei luoghi e comunque corrispondenti ad un progetto documentato.

L'indice di edificabilità territoriale non deve superare un rapporto pari a 0,001mc./mq. e l'altezza degli edifici, misurata alla linea di gronda non superiore a ml.4,00, ciascuna costruzione non può superare la superficie massima coperta di 100 mq.

Per gli edifici tipici dei luoghi (casolari, casali, stalle, mulini ed altro) è consentito esclusivamente il mantenimento tramite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di consolidamento e/o di restauro conservativo.

#### **Art.43 - Zone F ed SP: Servizi ed attrezzature pubbliche**

Le zone comprese nel presente articolo sono riservate ai servizi di livello urbano, territoriale ed ai servizi di quartiere.

Tali zone si articolano nelle sottozone F1, F2, F3 ed SP.

#### **Art.44 - Zone F1**

La sottozona F1 è destinata a parco pubblico naturale e attrezzato.

Nella sottozona è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni come attrezzature per il gioco e per lo sport; spogliatoi; servizi igienici; chioschi.

La sottozona è soggetta a strumento urbanistico attuativo, con i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,02 mq./mq.
- Altezza massima ml. 4,50
- Rapporto massimo di copertura 2,5%
- Parcheggi 3 mq./100mq. di superficie territoriale

I manufatti di tale sottozona possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni di uso.

I manufatti preesistenti all'interno di questa sottozona che avessero un indice di utilizzazione superiore a quello fissato, possono conservarlo anche nel caso di trasformazione edilizia.

#### **Art.45 - Sottozona F2: Attrezzature di livello territoriale esistenti e di progetto**

La sottozona comprende le aree di pertinenza dei servizi di livello territoriale ed urbano esistenti e di progetto.

I servizi sono articolati per tipo e sono differenziati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia che distingue i servizi esistenti da quelli da potenziare e/o da progettare.

Le utilizzazioni delle aree destinate a servizi sono indicative e possono essere modificate con deliberazione di giunta comunale.

Con la deliberazione di modifica si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio in termini quantitativi e ubicazionali della distribuzione territoriale dei servizi.

Per i servizi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di potenziamento e di completamento.

Per i servizi di progetto il P.R.G. si attua con strumento urbanistico esecutivo unitario o attraverso intervento edilizio diretto esteso all'intera zona.

In entrambi i casi si applicano i seguenti indici:

- indice massimo di utilizzazione fondiaria 0,6 mq./mq.
- parcheggi 1 mq./ 10mc.

#### **Art.46 - Sottozone F3: Attrezzature di servizio residenziale**

Le sottozone comprendono le aree destinate a spazi pubblici di quartiere che sono suddivise nelle categorie di riferimento del decreto interministeriale 2/4/1968:

- **I** Istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- **Ac** Attrezzature collettive (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi);
- **P** Parcheggi
- **V** Verde attrezzato (aree per spazi pubblici attrezzate a parco per il gioco e per lo sport).

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP, attualmente disponibili e quelle di progetto.

L'edificazione delle zone destinate a servizi di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti l'amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

#### **Art.47 - Zone vincolate**

##### 1) Vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale

Qualunque intervento aree e manufatti soggetti a tali vincoli, ai sensi delle leggi 1 Giugno 1939 n.1089, 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 Agosto 1985 n.431 e L.R 78/76 sono soggetti al rispetto dei piani redatti ai sensi di tali leggi nonché al parere degli organi preposti all'osservanza di detti vincoli.

La Soprintendenza valuterà di volta in volta la fattibilità delle opere previste richiedendo ove necessario sondaggi preventivi e dettando opportune prescrizioni per la tutela delle aree.

##### 2) Vincolo cimiteriale

Le aree con vincolo cimiteriale sono soggette alla disciplina stabilita dall'articolo 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/Luglio/ 1934, n.1265 e 10 Ottobre 1957, n.938.

Nelle aree di rispetto sono consentiti soltanto piccoli manufatti per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Su tutte le aree comprese nel vincolo cimiteriale non è consentito aumentare le cubature.

### 3) Vincolo di rispetto stradale

Nelle zone sottoposte a tale vincolo dalle vigenti disposizioni di Legge è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio.

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

### 4) Vincolo di metanodotto

Nelle zone sottoposte a tale vincolo dalle vigenti disposizioni di Legge, sia per la linea di metanodotto esistente sia per quella di progetto, è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio.

### 5) Vincolo idrogeologico

Le zone sottoposte a tale vincolo sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità.

### 6) Vincolo per faglia (VOTO CRU modificato come da D. Dir. n°265/DRU dell'08/04/09)

Nelle zone sottoposte a tale vincolo per una fascia ampia almeno 20 m su ogni lato della faglia, deve essere posta adeguata attenzione al problema, attraverso indagini specifiche, delle quali si dovrà tenere conto nella progettazione di nuove opere ubicate in prossimità della faglia. Ciò al fine di scegliere in maniera appropriata le caratteristiche sia delle strutture che delle fondazioni.



## TITOLO IV : NORME TRANSITORIE

### **Art.48 - Deroga**

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, può essere autorizzata dal Sindaco la deroga alle prescrizioni del presente Piano per edifici pubblici o di interesse pubblico.

### **Art.49 - Lottizzazioni e concessioni in itinere**

Le lottizzazioni già convenzionate alla data in vigore delle presenti norme, rimangono inalterate e le costruzioni devono rispettare gli indici e i parametri previsti nel PLC già approvato.

Le concessioni edilizie rilasciate e i cui lavori siano stati iniziati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme sono fatte salve.

Le concessioni edilizie i cui lavori non siano iniziati devono essere revocate se in contrasto con le presenti norme.

Nelle zone B3 di ristrutturazione allegate nella scheda norma delle presenti norme non dovrebbe essere rilasciata concessione fino all'entrata in vigore delle stesse.

## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I - ELEMENTI E INDICI DI PIANO .....</b>	<b>1</b>
Art.1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale.....	1
Art.2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici .....	2
Art.3 - Applicazione del P.R.G. ....	2
Art.4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	3
<b>CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>4</b>
Art.5 - Indici urbanistici ed edilizi .....	4
Art.6 - Applicazione degli indici urbanistici.....	6
Art.7 - Standard urbanistici .....	7
Art.8 - Indici e norme edilizie.....	8
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>15</b>
Art.10 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale.....	15
Art.11 - Strumenti urbanistici attuativi.....	15
Art.12 - Intervento edilizio diretto .....	16
Art.13 - Piani Particolareggiati di Esecuzione .....	16
Art.14 - Piani di edilizia economica e popolare e piani per attività produttive.....	17
Art.15 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) .....	17
Art.16 - Convenzioni.....	18
Art.17 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	20
Art.18 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo.....	20
Art.19 - Trascrizione in mappa.....	21
Art.20 - Destinazioni d'uso .....	21
<b>TITOLO III : PREVISIONI DEL P.R.G. ....</b>	<b>25</b>
<b>CAPO I : DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE.....</b>	<b>25</b>
Art.21 - Suddivisione del territorio comunale in zone.....	25
Art.22 - Zona A: Complessi storici .....	26
Art.23 - Zona A1.....	26
Art.24 - Zona A2.....	26
Art.25 - Zona B: Aree totalmente o parzialmente edificate.....	27
Art.26 - Sottozona B1: Completamento e conservazione.....	28
Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero .....	28
Art.28 - Sottozona B3: Completamento e ristrutturazione.....	29
Art.29 - Zona C: Espansione.....	30
Art.30 - Sottozona C1.....	31
Art.31 - Sottozona C2.....	32
Art.32 - Sottozona C3.....	32

Art.33 - Sottozona C3 Interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata (cooperative edilizie)....	32
Art.34 - Zona D: Artigianato, industria ed attività assimilate.....	33
Art.35 - Sottozona D1: Impianti ed attrezzature artigianali, industriali esistenti .....	33
Art.36 - Sottozona D2: Impianti ed attrezzature artigianali, industriali di completamento.....	33
Art.37 - Sottozona D3: Aree industriali dismesse.....	34
Art.38 - Zone E: Agricole.....	34
Art.39 - Zone E1: Aree agricole esterne al centro urbano.....	35
Art.40 - Zone E2: Aree agricole interne al centro urbano da tutelare.....	36
Art.41 - Zone E3: Aree agricole scoscese.....	36
Art.42 - Zone E4: Aree Boscate.....	37
Art.43 - Zone F ed SP: Servizi ed attrezzature pubbliche.....	37
Art.44 - Zone F1 .....	38
Art.45 - Sottozona F2: Attrezzature di livello territoriale esistenti e di progetto .....	38
Art.46 - Sottozona F3: Attrezzature di servizio residenziale.....	39
Art.47 - Zone vincolate.....	39

#### **TITOLO IV : NORME TRANSITORIE .....41**

Art.48 - Deroga.....	41
Art.49 - Lottizzazioni e concessioni in itinere .....	41