

## Sommario

<u>PREMESSA.....</u>	<u>3</u>
<u>TITOLO I - GENERALITÀ.....</u>	<u>4</u>
<u>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 1 - Applicazione del P.R.G.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 2 - norme generali.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....</u>	<u>18</u>
<u>Art. 4 - Indici urbanistici.....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 5 - Indici edilizi.....</u>	<u>22</u>
<u>Art.6 - distanze ed altezze.....</u>	<u>28</u>
<u>Art. 7 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>31</u>
<u>TITOLII - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....</u>	<u>39</u>
<u>Art. 8 – Programma Pluriennale di Attuazione.....</u>	<u>39</u>
<u>Art.9 - Modalità di attuazione del P.R.G.....</u>	<u>40</u>
<u>Art.10 - Intervento urbanistico preventivo.....</u>	<u>40</u>
<u>CAPO II - MODALITÀ' DI INTERVENTO.....</u>	<u>42</u>
<u>Art. 11–Piani Particolareggiati.....</u>	<u>42</u>
<u>Art. 12 - Piani di lottizzazione convenzionata.....</u>	<u>43</u>
<u>Art.13 - Il Programma Integrato di Intervento.....</u>	<u>45</u>
<u>Art.14 - Il Piano di Recupero.....</u>	<u>45</u>
<u>Art.15 - Il Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).....</u>	<u>46</u>
<u>Art.16 - Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).....</u>	<u>46</u>
<u>Art.18 - Comparti di attuazione.....</u>	<u>47</u>
<u>Art.19 - Convenzione per l'attuazione dei PUOC.....</u>	<u>49</u>
<u>Art.20 - Intervento edilizio diretto.....</u>	<u>49</u>
<u>Art.21 - Intervento sull'edilizia esistente.....</u>	<u>50</u>
<u>Art.22 - Trascrizione in mappa.....</u>	<u>50</u>
<u>Art.23 - Decoro dell'ambiente urbano.....</u>	<u>50</u>
<u>Art. 24–Utilizzazione degli Indici.....</u>	<u>50</u>
<u>Art. 25–Destinazioni D'uso.....</u>	<u>51</u>
<u>CAPO III -URBANIZZAZIONI.....</u>	<u>51</u>
<u>Art. 26–Opere di Urbanizzazione.....</u>	<u>51</u>
<u>Art. 27 – Parcheggi.....</u>	<u>51</u>

<u>TITOLO III° - Zonizzazione.....</u>	<u>51</u>
<u>CAPO I° -Classificazione delle Zone territoriali.....</u>	<u>51</u>
<u>Art.28 - Suddivisione del territorio comunale in zone.....</u>	<u>51</u>
<u>CAPO II° -Zone di uso pubblico e di interesse generale.....</u>	<u>52</u>
<u>Art.29 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi.....</u>	<u>52</u>
<u>Art.30 - Classificazione delle strade.....</u>	<u>53</u>
<u>Art. 31 - Vincoli di rispetto dei corsi d'acqua.....</u>	<u>54</u>
<u>Art.32–Zone di Rispetto.....</u>	<u>55</u>
<u>Art. 33–Vincolo Cimiteriale.....</u>	<u>55</u>
<u>Art. 34 –Indicazione delle Zone Omogenee.....</u>	<u>56</u>
<u>CAPO III - DISCIPLINA DELLE ZONE.....</u>	<u>56</u>
<u>Art. 35–Norme Generali.....</u>	<u>56</u>
<u>Art. 36 - ZONA A.....</u>	<u>56</u>
<u>Art. 37- Norme ZONA B.....</u>	<u>62</u>
<u>Art. 38–Norme ZONE C.....</u>	<u>70</u>
<u>Art. 39–Norme ZONA D.....</u>	<u>73</u>
<u>Art. 40– Norme ZONA E.....</u>	<u>79</u>
<u>ZONA F 1 Servizi specializzati per il culto.....</u>	<u>84</u>
<u>Art. 41–Norme Zone F.....</u>	<u>84</u>
<u>Art. 42–Norme Zone G.....</u>	<u>86</u>
<u>Art. 43 .....</u>	<u>88</u>
<u>Concessioni edilizie in deroga.....</u>	<u>88</u>

PREMESSA

*Le norme tecniche disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore dell'intero territorio comunale di Nerola, nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.*

*Il Regolamento Edilizio, a cui si rinvia, disciplina le opere, nonché i processi di intervento per realizzarle.*

*Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di PRG in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio. Le prescrizioni delle norme prevalgono sempre rispetto a quelle degli elaborati grafici.*

## TITOLO I - GENERALITÀ

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 1 - Applicazione del P.R.G.**

La disciplina urbanistico - edilizia del P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme di attuazione e degli elaborati grafici di piano. Ai sensi delle leggi 1 agosto 1950 e successive modificazioni, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e n. 1086 del 04/11/1971, n. 1089 del 01/06/1939, del D.M. n. 1404 del 01/05/1968, R.D. n. 3267 del 30/12/1923, n. 64 del 02/02/1964, delle leggi regionali n. 35 del 12/09/1977, n. 72 del 12/06/1975, n. 43 del 02/09/1974, n. 3267 del 30/12/1923, n. 4 del 21/01/1977. e n. 34 del 22/07/1974, e di tutte quelle Leggi, anche non citate, che interessano direttamente o indirettamente la trasformazione urbanistico - edilizia del territorio comunale.

#### **Art. 2 - norme generali**

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni di cui agli articoli successivi, l'attuazione del presente P.R.G. sul territorio del comune di Nerola deve rispondere alle seguenti norme generali:

- 1) Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi stabiliti dal P.R.G. potranno essere trasformati soltanto per essere adeguati alle prescrizioni di piano, salvo quanto previsto nelle prescrizioni particolari di zona riportate nei successivi articoli.
- 2) Ogni Zona nel territorio comunale di Nerola è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal presente P.R.G., negli articoli relativi ad ogni singola macrozona e sottozona è precisata, quando richiesti, i Piani Particolareggiati di esecuzione.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio dei permessi a costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso potranno essere autorizzati, su richiesta del proprietario, previo parere dell'ufficio competente, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali non rispondenti alle destinazioni d'uso dichiarate.

- 3) Le zone A, B e C, devono essere, salvo le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle presenti norme in relazione ad ogni singola zona, destinate prevalentemente a civile abitazione nella percentuale prevista dalle norme. Potranno, comunque, essere consentiti, oltre a piccole

attività commerciali e attività non residenziali, laboratori artigiani per piccole industrie, le cui installazioni non producano rumore, né odori molesti e nocivi e qualsiasi forma di inquinamento, limitatamente ai fondi e al piano terreno o ubicati in edifici a sé stanti e con la tipologia consentita nella zona e del tutto analoga a quella residenziale.

- 4) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazioni, comprese quelle di portieri o persone di servizio, solo i locali interamente fuori terra e che rispettino le norme igienico sanitarie.

- 5) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello previsto dall'indice di zona; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente e conforme alla normativa vigente.

Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

In ogni modo in nessun caso il piano interrato non può essere superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza.

- 6) Le altezze degli edifici non devono superare le altezze massime assolute previste dalle presenti N.T.A., (art 6) con le limitazioni imposte, salvo deroghe nei casi previsti dalle norme, per la variazione da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla Legge 21/12/1955, n° 1357 e di quanto contenuto all'art. 8 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Le altezze consentite per i vari edifici, misurate dal piano di calpestio del terreno alla copertura o alla linea di gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto.

Fanno eccezione, oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive, soltanto i cosiddetti volumi tecnici che sono computati agli effetti della cubatura costruibile e che comprendono le cabine idriche e i lavatoi (ove necessari), gli extracorsa degli ascensori, le scale, gli stenditoi, i comignoli.

Tali volumi tecnici devono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, ovvero opportunamente inseriti e avere un'altezza lorda non superiore a mt. 3. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a due terzi della pendenza.

- 7) Salvo ulteriori limitazioni contenute nelle presenti norme, dovranno essere rispettati i limiti di distanza fra i fabbricati previste nelle presenti norme, (art 6) salvo le deroghe di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.
- 8) Nelle fasce di distacco dei lotti non è consentita la costruzione di locali accessori anche se questi abbiano carattere di dipendenza dall'edificio principale.
- 9) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:
  - ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte e a valle, si divide per metà:
  - sottraendo tale risultato dalla massima altezza consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza da rispettare. Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

Fermo restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.

Nel caso in cui un fabbricato si trovi su un fronte stradale inclinato e i corpi di fabbrica contigui abbiano altezze differenti si deve considerare il termine più basso la media tra le altezze di pari piano.
- 10) Salvo le precisazioni degli articoli successivi per tutte le macrozone, nelle zone B, i parcheggi, debbono essere ricavati, al di fuori delle sedi stradali, in ragione di almeno 10 mq per ogni 100 mc lordi costruiti fuori terra, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della legge 06/08/1967 n° 765.
- 11) Nel casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali o originarie, il permesso a costruire è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentazioni fotografiche, grafica e eventualmente documentaria. Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purché regolamentari.
- 12) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile e della volumetria totale realizzabile, sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il permesso a costruire deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificanti, accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.

Anche per la modifica o l'annullamento del vincolo, si procede alle formalità della trascrizione.

- 13) Le aree vincolate ad inedificabilità possono essere calcolate esclusivamente agli effetti del computo della cubatura da realizzare nelle aree finitime aventi stessa destinazione tuttavia le fasce di rispetto considerate devono essere assolutamente inedificate.
- 14) Nel rilascio del certificato di abitabilità deve anche essere accertata l'osservanza delle presenti norme; in particolare il permesso a costruire verrà negato se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al comma n° 1 del presente articolo.
- 15) Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della destinazione d'uso fino ad un massimo del 30% della superficie lorda delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di permesso a costruire od autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti ufficiali.
- 16) Insegne e mezzi pubblicitari
- Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs 15 novembre 1993, n. 507.
- L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
- 17) Chioschi, edicole e pensiline fermata autobus
- Chioschi, edicole e pensiline fermata autobus situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
- Debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.
- 18) I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
- Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
- Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:
- a) con muro pieno;

- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
- e) dovranno avere altezza massima di 2,00 m.

**Le recinzioni verso spazi pubblici devono essere arretrate di ml. 1,50 dal ciglio attuale della strada e possono essere realizzate:**

- a) con muretto o cordolo max 1,00 m e sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- b) con reti e siepi;
- c) con pali infissi al suolo e rete di protezione; e dovranno avere altezza massima complessiva di 2,00 m.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti e ove possibile, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

#### 19) Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.



L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

## 20) Strade private

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

## 21) Allacciamento alle reti fognarie

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai regolamenti sanitari esistenti e dall'Ente Gestore del servizio.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

22) Allacciamento alle reti impiantistiche

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas e metano etc.) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo dei sistemi.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/99.

23) Spazi inedificati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

24) Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti e previste nel Regolamento edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde.

25) Sistemazione delle aree di distacco

1 La costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore o uguale ad 1/3 deve essere accompagnata dalla messa a dimora ed il mantenimento di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 500 mc. costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di venti piante per ogni mq. 10.000 di superficie di lotto destinato alla edificazione. Tale norma può essere derogata nelle zone agricole.

2 La sistemazione delle aree circostanti la costruzione deve essere prevista, nel rispetto di quanto al comma precedente, in sede di progetto edilizio, per cui si considera parte integrante del complesso di opere da realizzare.

3 Qualora sul lotto da edificare già esistano alberature d'alto fusto, dovrà essere elaborata una soluzione progettuale che consenta, per quanto possibile, la conservazione di tali alberature.

4 La quota delle sistemazioni esterne in pendio non può determinare, a sistemazione avvenuta, un dislivello superiore a ml. 2,50 rispetto alla quota preesistente.

5 La quota delle sistemazioni esterne in corrispondenza dei confini per terreni in pendio non può determinare, a sistemazione avvenuta, un dislivello superiore a ml. 1,50 rispetto alla quota preesistente misurata in corrispondenza della linea di confine.

26) Toponomastica e segnaletica

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dal D.Lgs. 29/10/ 99 n. 490.

E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

27) Numeri civici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

28) Requisiti e dimensionamento dei locali da realizzare per il confezionamento, stoccaggio e vendita dei prodotti agricoli (art. D.P.R. 327/80).

Altezza minima regolamentare dei locali di lavoro mt.- 3,00. Sono consentite altezze inferiori fino ad un minimo di mt. 2,70 sulla base di valutazioni specifiche (art. 6, Capo I, titolo il DPR 19/03/56 n. 303).

Ampiezza minima accettabile dei locali di lavoro: da valutarsi nei singoli casi in funzione della qualità e della quantità della lavorazione e comunque non inferiore a mc. 10,00 e a mq. 2,00 per ogni lavoratore.

Superficie illuminante; minimo 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso di cui il 50% apribile.

Servizio igienico: il bagno e l'antibagno deve essere di ampiezza tale da consentire il corretto uso e l'installazione di tutti i sanitari. Altezza minima regolamentare: mt. 2,40.

Spogliatoio: di regola occorre un locale esclusivamente destinato a tale uso, in aziende con dipendenti pari o inferiori a cinque unità può essere utilizzato l'antibagno purché di dimensioni adeguate a contenere gli armadietti in ragione di uso per addetto. Ampiezza minima accettabile: mq. 1,20 per dipendente, altezza minima mt. 2,40.

29) Requisiti dei locali da adeguare alle norme di cui all'art. 28 del DPR 327/80 per il confezionamento, stoccaggio e vendita dei prodotti agricoli.

Ai locali esistenti alla data di entrata in vigore della presente modifica al Regolamento Edilizio sono applicabili le seguenti deroghe (applicabili esclusivamente alle imprese familiari con produzione agricola propria e non alle attività per conto terzi).

Altezza minima regolamentare dei locali di lavoro mt. 2,70.

Superficie illuminante minimo 1/14 della superficie del pavimento del locale stesso di cui il 50% apribile, laddove non si raggiungano i limiti minimi previsti è consentita l'utilizzazione di impianti di aerazione forzata e di adeguata illuminazione artificiale.

Le attività di confezionamento, stoccaggio e vendita dei prodotti agricoli, possono essere realizzate in un locale di dimensioni adeguate alla qualità e quantità delle lavorazioni, che abbia comunque pavimenti e rivestimenti delle pareti (fino a 2 mt.), di tipo lavabile.

Per le aziende a conduzione familiare in cui il locale è situato nella pertinenza della abitazione può derogare dall'obbligo di avere un apposito servizio igienico.

30) Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma seguente.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Le opere di cui sopra possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo

1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

Il rilascio del permesso di costruire per tali opere è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104,

delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

#### Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili

Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.

Per "aree verdi" si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide", dove viene evidenziato che "almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata". Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:

- posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione. Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra

diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie;

- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;

- servizi igienici accessibili;

- punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.

I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:

- facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

- moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

- accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altre parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).

Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggini e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durevolezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc. L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o



per un passeggiare accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m. I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa. Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antiscivolo e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non.

Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).

Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, nelle more di una normativa non ancora sicuramente definita, il Comune provvede a individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione di stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori.

A tale scopo, e al fine di preservare i beni costituzionali indisponibili e di conseguire comunque il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, consente la localizzazione di questi impianti unicamente nelle zone individuate, anche in presenza di preesistenti impianti della stessa natura e/o tipologia installati da altro gestore, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate.

Gli impianti in parola sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire.

E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione Comunale domandare ogni necessario ed opportuno accertamento tecnico ed istruttorio, a mezzo della ASL competente per territorio e/o dell'ARPA, subordinando ogni propria determinazione agli accertamenti sanitari del caso. Ogni domanda di installazione o localizzazione deve essere corredata da idonea e analitica documentazione attestante il pieno rispetto dei limiti tecnici di esposizione previsti dalla legge e l'impiego della migliore tecnologia disponibile per la protezione della popolazione, dell'ambiente e del territorio.

Ogni domanda deve contenere, inoltre, l'impegno ad ottemperare a quanto verrà richiesto dell'Amministrazione Comunale per ragioni di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, oltre all'impegno ad adeguare gli impianti dal punto di vista tecnologico, al fine di assicurare nel tempo, costantemente, l'impiego dei mezzi più opportuni a tutelare i beni giuridici indicati. E' fatta salva in ogni tempo la facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale di chiedere l'adeguamento e/o lo spostamento in altro luogo degli impianti già installati e/o in funzione, a mezzo di ordinanza sindacale emessa ex articolo 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Ove l'ordine di spostamento o disattivazione dell'impianto non venga adempiuto entro il termine di 90 (novanta) giorni, il Comune provvederà d'ufficio, addebitando i costi e le spese a carico del soggetto.

### **Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi. Qualora manchino le opere di urbanizzazione primaria i richiedenti, per poter procedere alla trasformazione del suolo e degli edifici, devono impegnarsi con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese secondo le indicazioni e le prescrizioni comunali.

### **Art. 4 - Indici urbanistici**

#### **1. St = Superficie territoriale**

È la superficie totale di un ambito d'intervento, interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici. Essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.

#### **2. Sf = Superficie fondiaria.**

È la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizia abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria previste parametricamente dalle norme. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e dalle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

#### **3. S1 = Superfici per opere di urbanizzazione primaria:**

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- e) spazi di sosta per parcheggio pubblico;
- d) rete fognante, idrica, telefonica e di distribuzione dell'energia;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale;

#### **4. S2 = Superfici per opere di urbanizzazione secondaria:**

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
  
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative commerciali ecc.);

e) attrezzature collettive religiose;

f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale; spazi verdi;

5. **Ut = indice di utilizzazione territoriale:** la massima superficie utile  $S_u$ , espressa in mq, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale  $S_t$ .
6. **UTf = Indice di utilizzazione fondiaria:** la massima superficie utile  $S_{ut}$  espressa in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria  $S_f$
7. **It = Indice di fabbricabilità territoriale:** volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale  $S_t$ .
8. **If = Indice di fabbricabilità fondiaria,** volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria  $S_f$ .

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano per interventi preventivi mentre gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano per interventi diretti, derivanti o meno dagli interventi preventivi.

9. **Area di cessione:** Si intende l'insieme di aree pubbliche che, all'interno degli Ambiti e dei Comparti, vengono trasferite al patrimonio comunale.
10. **Area di completamento:** Per "area di completamento" s'intende un'area libera ricompresa all'interno di zone edificabili, senza limiti dimensionali, posta tra edificazione esistente e/o delimitata da aree destinate a servizi o infrastrutture (anche se con previsioni urbanistiche decadute), già assoggettata dal precedente PRG a strumenti urbanistici attuativi, siano essi vigenti o decaduti, purché sia palese la dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ovvero sia possibile il mero collegamento funzionale alle opere esistenti.

Nelle "aree di completamento" così definite, gli interventi potranno essere eseguiti secondo i parametri urbanistico-edilizi indicati nel vigente PRG o, se redatto, nello strumento attuativo quand'anche decaduto attraverso "intervento diretto". Nel caso d'interventi su "aree di completamento", nel caso in cui il piano attuativo non fosse mai stato redatto, i parametri urbanistici di riferimento per l'edificazione saranno quelli del PRG vigente

Per l'attuazione dell'intervento edificatorio all'interno delle aree di completamento così definite, le superfici da destinare a standard pubblici, di cui al DM 1444/1968, dovranno essere comunque reperite e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire. Nel caso di impossibilità di individuazione di tali superfici, queste potranno essere "monetizzate" secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo.

Le aree di completamento ricomprese all'interno di strumenti attuativi (o studi planovolumetrici) approvati, per le quali siano già state cedute le relative superfici a standard di cui sopra, sono esonerate dall'obbligo del reperimento delle stesse o della loro monetizzazione.

Il contributo di costruzione, calcolato secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio, sarà dovuto sia per la quota relativa al costo di costruzione, sia per quella relativa agli oneri di urbanizzazione, al netto della eventuale quota parte di somme documentabili già versate per l'urbanizzazione del lotto oggetto d'intervento.

Gli interventi edilizi ricadenti all'interno di aree di completamento potranno essere eseguiti ad edificazione diretta, mediante specifico permesso di costruire, per l'ottenimento del quale saranno necessari:

- a. relazione tecnica circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona, rimessa alla valutazione discrezionale ed esclusiva dell'Amministrazione Comunale;
- b. studio planovolumetrico, per le sole "aree di completamento" di dimensioni superiori ai mq 1.500, finalizzato essenzialmente alla sistemazione dell'area e alla localizzazione delle superfici a standard pubblici di cui al D.M. 1444/1968. Tale elaborato dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale con specifico atto deliberativo;
- c. atto di cessione gratuita registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri delle superfici destinate a standard pubblici ex D.M. 1444/1968, o versamento della somma relativa alla loro eventuale monetizzazione, nei casi e con le modalità di cui sopra.

Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina tutte le aree che, benché ricadenti in zone di PRG edificabili, risultino interdette all'edificazione da particolari prescrizioni di tipovincolistico.

Per le aree di completamento (e i lotti in generale) al di sotto dei mq 1.500, nei quali, nonostante la capacità edificatoria degli stessi, non è possibile localizzare volumetria a causa del mancato rispetto dei parametri urbanistici relativi ai distacchi dai confini e/o dalle strade e all'altezza massima dei fabbricati, o per vincoli sopraggiunti, sarà possibile trasferire la volumetria generata dal lotto stesso (o parte di essa) ad altro lotto, seppure non adiacente, purché ricadente in analoga zona omogenea di PRG. Tale trasferimento di cubatura potrà avvenire mediante atto di asservimento regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) ed, eventualmente, di densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) 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 dovranno essere tali in modo che la cubatura totale non sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (It) alla superficie totale territoriale (ST).

La corrispondenza fra la densità territoriale (Dt) e gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (It e Ut) 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) pari a 25 mq di superficie lorda abitabile, con altezza interna convenzionale pari a mt 3,20 da pavimento a pavimento. A tale cubatura si aggiungono 20 mc. di costruzione per usi non specificamente residenziali, ma strettamente connessi con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc. Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interna convenzionale pari a mt 4,00.

Il P.R.G. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5. e 6 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica dovranno assicurare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, delle aree pubbliche necessarie e, ove occorra, potranno provvedere alla modifica delle loro specifiche destinazioni, alla loro integrazione e migliore distribuzione.

Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale delle varie zone oltre quelle contenute negli strumenti attuativi o nei comparti, dovrà essere verificata la disponibilità di spazi di uso pubblico in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,40 mq per parcheggi. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro o fuori terra.

Gli spazi per parcheggi, dovranno essere assicurati in sede di intervento diretto per nuove costruzioni e in caso di cambi di destinazione d'uso per le aree destinate ad insediamenti commerciali, direzionali, e industriali.

In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di rilascio del titolo edilizio 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 a 10 mq per ogni 100 mc di volume lordo e comunque non meno di due posti auto per ciascuna unità immobiliare con destinazione residenziale, e 1 mq per ogni 2 mq di superficie lorda con destinazione non residenziale, ad esclusione delle destinazioni commerciali per le quali si fa riferimento alle specifiche norme di settore. Potranno essere ubicate nell'area oggetto dell'intervento e/o essere realizzate anche in seminterrati ed al piano terra degli edifici, nel qual caso dovranno essere computate nel calcolo delle superfici utili lorde.

Le superfici per parcheggio, se realizzate ai piano terra e/o seminterrato, non dovranno superare l'altezza di mt 2,70; se realizzati al piano interrato, non dovranno superare l'altezza interna di mt 3,50.

In tutte le zone di P.R.G. la costruzione di nuovi edifici deve essere accompagnata dalla messa a dimora di 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 10.000 mq di superficie del lotto. Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e, preferibilmente, tipiche della flora locale,

dovranno avere un'altezza non inferiore a mt 2,50 all'atto della messa a dimora. Tale rapporto deve essere dichiarato ed indicato in sede di richiesta di permesso di costruire.

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

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

##### **a) Superficie Utile Lorda (mq)**

Esprime la somma delle superfici utili lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow Windows e sottotetti abitabili.

Sono escluse le superfici relative a:

- locali non utilizzabili né adattabili ad uso abitativo strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici (termico, elettrico, idrico, televisivo, di condizionamento, di ventilazione, etc.) degli edifici;
- i locali di cui al punto precedente, qualora posti su logge, balconi, terrazze, etc. lateralmente alle singole unità abitative;
- vani ascensore;
- porticati pubblici e privati, interni alla superficie coperta (Sc);
- balconi e terrazze;
- logge, anche se incassate, per una profondità max di mt 2,50; in caso di profondità maggiori di mt 2,50 verrà computata come superficie utile lorda la sola eccedenza rispetto a tale limite;
- locali (con relative scale di accesso) che non emergano dal terreno più di cm 70 misurati all'intradosso del solaio, a sistemazione avvenuta, considerando che le quote del piano di campagna non potranno essere modificate entro una fascia perimetrale di m 1,50 di distacco dai confini e dalle fasce di rispetto stradali, tutte le parti murarie emergenti dal terreno dovranno essere valutate ai fini dei distacchi dai confini e dalle strade;
- locali da adibire, in applicazione dell'art. 9 della L. 24 marzo 1989, n.122 ad autorimesse di pertinenza degli edifici residenziali esistenti (con relative scale di accesso), ricadenti all'interno della superficie coperta ammissibile, se realizzati ai piani terra o seminterrati degli edifici stessi e con altezza interna massima di mt 2,70; per tali locali dovrà essere prodotto atto di vincolo di pertinenzialità alla residenza, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri;
- piani completamente interrati;
- locali sottotetto di cui alla lettera d) del presente articolo;
- il vano scala, compreso di pianerottoli e androne d'ingresso, fino al limite di mq 25,00
- per ciascun piano servito (l'eccedenza dovrà essere computata ai fini del calcolo della

volumetria;

- gli spazi privati ad uso pubblico, quali atri, porticati, passaggi pedonali, scale e tappeti mobili, gallerie coperte di servizio e di distribuzione per attività direzionali e/o commerciali, purché facenti parte integrante di un progetto unitario e vincolati all'uso pubblico mediante apposito atto di vincolo regolarmente trascritto nei pubblici registri.
- Per consentire un migliore isolamento termico, acustico, elettromagnetico ai soli fini del calcolo delle superfici utili lorde, negli edifici residenziali, è stabilito convenzionalmente uno spessore delle murature perimetrali di cm 30. L'eventuale esubero, entro il limite massimo di cm 25 oltre lo spessore convenzionale di cm 30, di tale spessore non verrà computato nel calcolo delle superfici utili lorde.
- La somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed interrati, con l'esclusione di cui sopra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio finalizzata al calcolo del volume del fabbricato.

**b) Sc: Superficie coperta (mq)**

Esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde fuori terra dell'edificio, dei vani ascensore e dei corpi scala.

Sono altresì computate ai fini del calcolo della superficie coperta le superfici relative a:

- tettoie, pensiline, logge, balconi, scale a giorno e in generale tutti gli aggetti quand'anche privi di elementi verticali di appoggio a terra (a sbalzo) con profondità superiore a mt 1,50
- superfici porticate e in generale superfici con elementi verticali di appoggio a terra aggettanti rispetto al volume del fabbricato, la cui proiezione sul piano orizzontale superi  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta.
- L'eccedenza rispetto a tali limiti dovrà essere computata ai fini della verifica del rapporto massimo di copertura.
- Per superficie porticata s'intende lo spazio utile definito da una o due pareti verticali chiuse e dalle rimanenti pareti aperte e delimitate da una pilastrata. La superficie delle pareti laterali è aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse. Tali porticati non sono considerati volume ma la loro chiusura, anche con semplice infisso costituisce incremento volumetrico pari al 100%. Le superfici porticate vanno valutate ai fini del calcolo della superficie coperta per la verifica del rapporto di copertura secondo il criterio riportato alla presente lettera b), e contemporaneamente ai fini del calcolo del volume secondo il criterio riportato alla lettera e)

**c) Q: Rapporto massimo di copertura (%)**

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

**d) V: Volume dell'edificio (mc)**



E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento. Tali altezze non potranno convenzionalmente essere mai inferiori a m 3,20. Per consentire un migliore isolamento termico, acustico, elettromagnetico ai soli fini del calcolo del volume, negli edifici residenziali, è stabilito convenzionalmente uno spessore dei solai di cm 30. Pertanto la volumetria relativa a ciascun piano del corpo di fabbrica verrà computata con riferimento ad un'altezza virtuale di ml 3,20, anche nel caso dell'ultimo piano, quand'anche il solaio di copertura, per ragioni di isolamento termico e/o acustico, dovesse avere uno spessore maggiore di quello convenzionale di cm 30.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume:

- i volumi o le superfici relativi ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm 70), se destinati a : cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc) essi sono computati nella cubatura o superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

La superficie del piano interrato non può eccedere la superficie complessiva del piano terra ivi compresa anche la superficie del porticato, con il limite di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini.

- i portici e le gallerie costituenti per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
- i portici la cui superficie a pavimento sia inferiore ad  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda dell'unità immobiliare afferente;
- il volume entro le falde del tetto con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti e avente altezza utile all'intradosso del colmo del tetto non superiore a ml. 2,20 e alla gronda (intesa come punto d'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il piano di calpestio del sottotetto) pari a m 0,50. Le falde di copertura e/o il piano di calpestio del sottotetto potranno sporgere non più di m 1,00 dal filo del fabbricato. Per volume entro le falde del tetto s'intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto da Computarsi qualora si superassero i suddetti limiti di altezza. Le falde del tetto dovranno avere pendenze non superiori al 35%. Per altezza utile al colmo del tetto s'intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea d'incontro all'intradosso delle due falde del tetto con pendenza sempre non

superiore al 35%. È ammessa la realizzazione di una parte in piano ad altezza netta interna massima pari a ml 2,20 per una porzione limitata al 30% della superficie calpestabile del sottotetto stesso, solo ed esclusivamente se la parte in piano è finalizzata all'alloggiamento di impianti per l'approvvigionamento di energia solare (solare-termica e/o fotovoltaica), oppure per una porzione pari al massimo

- 1,00 per l'intera lunghezza della linea di colmo solo ed esclusivamente per motivate esigenze strutturali (spessore della trave di colmo). L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto potranno essere realizzate attraverso asole ricavate nelle falde del tetto, della misura massima di mq 0,80 per ciascun vano e dotate di infissi complanari alla falda, e/o attraverso abbaini, arretrati di minimo m 2,00 dal filo dell'edificio, e di dimensioni pari a massimo 1/3 della lunghezza della falda cui appartengono misurata alla gronda: tale misura andrà valutata come luce libera (al netto delle murature) della parte più ampia dell'abbaino. È ammessa la realizzazione di terrazze antistanti gli abbaini di cui sopra, purché contenute entro i limiti di m 1,50 di profondità e con una lunghezza massima pari all'ampiezza dell'abbaino considerata al lordo delle murature, maggiorata di m 1,00. Non è ammessa la realizzazione di balconi sulle pareti laterali verticali del timpano del volume sottotetto. I locali sottotetto al di sopra dell'altezza massima del fabbricato come sopra misurata (alla gronda), potranno essere destinati esclusivamente ad una funzione accessoria, quali depositi, stenditoi, soffitte, lavatoi, o semplici camere d'aria a protezione degli alloggi sottostanti dal caldo, freddo e umidità.
- Tutto il volume sottotetto, se dotato di accesso autonomo rispetto ad una o più delle unità abitative sottostanti (accesso da scala condominiale o da scala esterna esclusiva) dovrà essere vincolato, con specifico atto di pertinenzialità regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, all'intero fabbricato, o, in alternativa, nel caso in cui il sottotetto risulti frazionato in più vani accessori il vincolo di pertinenzialità potrà essere apposto tra ciascuna unità abitativa e la porzione di sottotetto corrispondente. Se invece il locale sottotetto è posto in collegamento diretto con le singole unità abitative immediatamente sottostanti, ossia collegato a mezzo di scala interna a ciascuna singola unità abitativa, la superficie calpestabile al netto delle parti non praticabili (purché tamponate) non potrà essere maggiore della superficie utile lorda dell'unità abitativa afferente.
- i locali relativi ai volumi tecnici, nel caso di coperture orizzontali, posizionati al di sopra della linea di gronda, che dovranno in ogni caso essere mantenuti nell'inclinata
- 1/1 del perimetro esterno degli edifici, con altezza interna netta non superiore a ml 2,20, e con superficie comunque non superiore al 30% della superficie utile lorda del piano sottostante; tali locali dovranno essere vincolati con specifico atto di pertinenzialità, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, all'intero fabbricato o in

alternativa a ciascuna singola unità abitativa che compone l'edificio, con lo stesso criterio adottato per i sottotetti di cui sopra;

- le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scale esterne a giorno;
- I locali interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di locali parzialmente interrati, possono essere adibiti all'uso abitativo solamente quelli rispondenti ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975 e alla normativa vigente in materia per le destinazioni residenziali. Tali locali sono computati ai fini del calcolo del volume dell'edificio. Su tutto il perimetro a contatto con il terrapieno è consentito realizzare intercapedini aventi larghezza massima utile di ml. 1.50 ed altezza comunque inferiore alla quota del 1° solaio. Tutte le intercapedini contenute nei parametri sopra descritti verranno considerate volumi tecnici. Devono altresì essere rispettate tutte le altre condizioni circa, l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli art. precedenti.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi adiacenti.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

### ***volumi pertinenziali***

Per volume pertinenziale, o pertinenza, s'intende quell'opera preordinata a soddisfare una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita durevolmente a servizio dello stesso, sfornita di autonomo valore di mercato e dotata di un volume o di una superficie relativamente minimi, fissati non oltre 1/5 dell'edificio principale, ovvero, se l'intervento consiste di più pertinenze, non superiori nel complesso a tale misura. La pertinenza si riferisce ad un'opera autonoma dotata di una propria individualità fisica e una propria conformazione strutturale. La strumentalità rispetto al bene principale deve essere oggettiva derivante dalla stessa struttura dell'opera e non desumersi esclusivamente dalla

destinazione soggettiva data dal proprietario. A tal fine andrà prodotto un atto giuridico di pertinenzialità, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri.

Sono considerate pertinenze, fra le altre, autorimesse poste a servizio dell'abitazione, tettoie, forno a legna, legnaia-ripostiglio, piscina, etc.

Non può considerarsi pertinenza l'ampliamento di un edificio preesistente.

Le pertinenze realizzate entro e fuori terra rispetto al piano di campagna "ante operam" debbono essere sottoposte alla verifica di conformità ai parametri urbanistici ed edilizi di PRG delle rispettive zone omogenee.

Saranno esclusi dal calcolo della superficie utile lorda quei volumi pertinenziali realizzati fuori terra la cui altezza interna netta sia minore o uguale a m 2,00.

**e) Sp: Superficie permeabile (mq)**

La superficie permeabile è la porzione (inedificata) del lotto che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Le superfici pavimentate con elementi posati a secco si considerano permeabili.

**f) p: Indice di permeabilità (%)**

Esprime la percentuale della superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria. Le presenti norme fissano per ogni zona l'indice minimo da rispettare negli interventi di nuova edificazione, demolizione e riedificazione e ampliamenti.

**g) opere precarie**

Per opere precarie s'intendono quelle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni. Sono manufatti provvisori, anche se infissi al suolo, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e la durata della cui utilizzazione sia predeterminata mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree poste a disposizione dalla competente autorità comunale.

**Art.6 - distanze ed altezze**

**Allineamenti**

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

**1) Df: Distanza minima tra i fabbricati (m)**

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra le pareti antistanti i fabbricati, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza della superficie coperta ai sensi della lett. b) del presente articolo. Per sporgenze superiori a mt 1.50 la distanza tra le pareti finestrate deve essere maggiorata della eccedenza stessa. Salvo maggiori distanze stabilite nelle norme di zona del presente piano, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

In particolare, fatto salvo quanto previsto nelle norme di piani urbanistici attuativi già approvati alla data di approvazione del presente piano, nel caso di interventi di nuova costruzione e sopraelevazione (anche in caso di rifacimento di coperture esistenti con aumento altimetrico dei muri perimetrali e di timpano) è, comunque, prescritta in tutte le zone, con esclusione delle zone A, una distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano qualora non appartenenti alla stessa unità immobiliare, nonché in presenza di porticati, logge o altane coperte eseguite con strutture a carattere permanente. E' 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 mt 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 dei singoli edifici), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di mt 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt 7,00, mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 e mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00. 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.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, nel rispetto comunque del limite dei 10 mt.

**2) De: Distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica (m)**

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e il confine. È prescritta una distanza minima di mt 5,00 dal limite di zona urbanistica, ad eccezione:

- delle fasce di rispetto dove è ammessa la edificazione al limite del confine di zona;
- delle zone destinate alla viabilità, nei soli casi di allineamento prevalente in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati;
- delle zone ricomprese in P.U.O.C. vigenti come definiti dall'art. 10 delle presenti norme;
- delle sopraelevazioni su edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Si intende come confine anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi e attrezzature, individuata negli strumenti urbanistici attuativi e nei comparti. E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

È prescritta, per gli interventi di nuova costruzione, (compresi sopraelevazioni ed ampliamenti) una distanza minima dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza e comunque non inferiori a mt 5,00.

**3) Distanze minime dei fabbricati dalle sedi stradali.**

Le minime distanze tra fabbricati ed il ciglio stradale più prossimo al fabbricato per le strade extraurbane, devono essere quelle previste dal D.M. del 1968 modificate dal nuovo codice della strada. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrico. Sono anche ammesse distanze inferiori per la ristrutturazione o ampliamento di fabbricati esistenti, qualora trattasi di sopraelevazione o di ampliamento da realizzarsi sul lato del fabbricato purché non venga ridotta la distanza dalla strada. I muri di cinta e le recinzioni fatte a esclusione di quelle realizzate con pali o paletti infissi nel terreno a rete dovranno essere ad una distanza minima di ml. 1.50 dal ciglio stradale su cui prospettano.

**4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.**

Tutte le nuove costruzioni dovranno avere distanza minima dai confini di proprietà di ml. 5.00, ad esclusione delle zone industriali che dovranno avere una disposizione minima di ml.

10.00. È ammessa la costruzione in aderenza dal confine di proprietà se preesiste parete o parte di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza, o previa acquisizione di dichiarazione di assenso da parte del proprietario confinante. Le distanze dai confini si misurano dal limite esterno dei balconi o scale a giorno.

Nel caso di lotti di proprietà ricadenti in aree omogenee diverse valgono i criteri per la distanza minima tra fabbricati suddetta.

#### **5) H: Altezza dell'edificio (m)**

Esprime la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano di campagna del terreno ante operam. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dalla intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente con estradosso della falda di copertura. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde di tetti inclinate più del 35% la linea di copertura si colloca ad una quota pari a 2/3 del dislivello tra la linea di colmo e quella di gronda. La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie né delle maggiorazioni corrispondenti agli accessi esterni, carrabili o pedonali, al piano seminterrato. Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un'altezza superiore a quella consentita calcolata come media di tutti i fronti. L'altezza massima consentita non può essere comunque superata nelle parti a valle dei prospetti di oltre mt 1,50, nel qual caso la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno. Per ogni corpo edilizio che forma il gradone dovrà essere riverificata l'altezza massima con il calcolo mediale. L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone dalle presenti norme. Ove non siano fissati limiti, l'altezza massima è stabilita in mt 12,00. Tale altezza, ai sensi dell'art.17 della Legge n. 765/67, può essere modificata attraverso strumenti attuativi.

### **Art. 7 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico**

Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché gli interventi di nuova costruzione, definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 così come modificato dal D.L. 25 marzo 2010, n. 40, convertito in legge 22 maggio 2010, n. 73, sono specificati come segue:

#### **A) Manutenzione ordinaria.**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, senza modifica, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente. Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le zone A (Vedasi par. "Manutenzione straordinaria" )del P.R.G. vigente:

**a) Manutenzione ordinaria esterna**

- ripassata e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione dei pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti; riparazioni di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini; riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavedi ecc., nonché dell'eventuale impermeabilizzazione, riparazione e rifacimento di soglie e di bancali;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni , doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome , orditure , dimensioni delle porzioni apribili, ecc.);
- riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie;
- applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a regolamento comunale;
- riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali e senza interessare parti strutturali;
- riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori , pozzetti di ispezione.

**b) Manutenzione ordinaria interna**

- riparazione e rifacimento dei pavimenti interni; riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti degli infissi e dei serramenti interni; costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento; posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno;

**c) Manutenzione ordinaria relativa all'impiantistica**



- riparazione e sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie; riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna e esterna sino al limite della proprietà privata; installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere;
- installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a cm 100, purché non ricadenti in zona omogenea A;
- opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti sottoposti a vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i.. Sono parimenti fatte salve le vigenti disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

#### **B) Manutenzione straordinaria.**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie a rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o cadenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie a realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le sottozone A:

##### **a) Manutenzione straordinaria esterna**

- rifacimento e sostituzione del tetto;
- rifacimento totale di intonaci
- consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
- installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni, di antenne paraboliche con diametro superiore a cm 100 e di quelle paraboliche ricadenti in zona omogenea A;
- realizzazione e rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme;
- passi carrai;

- costruzione di pensiline su edifici esistenti;
  - apertura, chiusura e/o modifiche dimensionali di porte e finestre esterne;
  - installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili come manutenzione ordinaria;
  - costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio;
  - realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
  - costruzione di opere di allacciamento fognario; sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
  - installazione di tende e insegne come da vigente regolamento comunale;
- b) **Manutenzione straordinaria interna**
- apertura e chiusura porte che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
  - rifacimento di scale e rampe;
  - rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
  - adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica
  - opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
  - sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo;
  - consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
  - controsoffittature;
  - partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi; sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;
  - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso.

### **C) Restauro e risanamento conservativo.**

Gli interventi di restauro conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici, formali e strutturali, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti costitutivi dell'edificio dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Gli interventi di restauro conservativo consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso. I tipi di intervento della categoria restauro prevedono:

la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalla presente norma rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
  - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- d) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale può essere esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- e) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

- g) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari.
- h) ripristino tipologico

Nella categoria del restauro conservativo, tale intervento è previsto per edifici alterati nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, e/o già parzialmente demoliti, o in stato di fatiscenza, di cui sono note (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, eccetera) le caratteristiche originarie, riconoscibili anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Qualora l'intervento di restauro riguardi un edificio d'interesse storico-architettonico, occorre considerare anche il contenuto delle disposizioni della Sezione II –Misure di conservazione (artt. 29 – 44) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

#### **D) Ristrutturazione edilizia.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve l'eventuale variazione di sedime nell'ambito dello stesso lotto e le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e, per gli interventi su manufatti esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R.

22 dicembre 1999, n.38, per l'adeguamento igienico-sanitario, con i limiti imposti dall'art. 55 comma 3 della suddetta L.R. 38/1999.

Sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

1. riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari anche con variazione delle destinazioni d'uso, purché previste dalle presenti norme nelle specifiche zone e/o sottozone;
2. variazione del numero delle unità immobiliari. Nel caso di aumento del numero delle unità abitative l'intervento potrà essere eseguito a condizione che venga garantita una super-

ficie a parcheggio privato pari ad 1/10 della volumetria dell'edificio e comunque non meno di un posto auto per ciascuna unità abitativa derivata. Per i soli interventi ricadenti nelle zone A e B, nel caso in cui non sia possibile reperire tali superfici, si procederà alla monetizzazione di tali superfici secondo i criteri e le tariffe stabilite dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo. Nella ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti e legittimi, ricadenti in zona E, sarà possibile frazionare l'unità immobiliare originaria solo nel caso in cui tale intervento sia necessario alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù; in tutti gli altri casi l'aumento delle unità immobiliari in zona agricola è considerato intervento di "nuova costruzione;

3. realizzazione di volumi pertinenziali, purché contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio principale;
4. modifiche di elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
5. trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, ferma restando la verifica di conformità ai parametri urbanistici di riferimento;
6. modifiche di elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai, senza aumento delle superfici utili se non nei limiti di cui alla lettera f) del presente articolo;
7. interventi all'interno della stessa sagoma entro e fuori terra di ampliamento delle superfici utili entro il limite del 20% della superficie utile dell'immobile originario, ferma restando la verifica di conformità ai parametri urbanistici di riferimento;
8. realizzazione e/o modifica di balconi;
9. modifiche delle tipologie di copertura (a falde e/o a terrazza).

L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato, mediante particolari norme di zona, a prescrizioni morfologiche relative alla caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

#### **E) Nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

**F) Variazione della destinazione d'uso.**

L'intervento consiste nel mutamento degli usi, connesso o meno ad interventi con trasformazioni fisiche degli immobili, ritenuti compatibili dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo edilizio abilitativo rilasciato ai sensi di legge o, per i manufatti realizzati in data anteriore al 17 agosto 1942 (approvazione della Legge Urbanistica), in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento, purché anteriore alla stessa data, o da altri documenti probanti.

**G) Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli 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. E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse ambientale, paesaggistico e/o storico-artistico.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

**Art. 8 – Programma Pluriennale di Attuazione**

Le finalità del P.R.G sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75

Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.

Il P.P.A. prevede:

- a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto planovolumetrico;
- b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;
- c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;
- d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
- e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare l'istanza di permesso di costruire agli effetti dell'art. 13 comma 6 della Legge 28.01.77 n. 10;
- g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.04.62, 865/71 del 1978.

#### **Art.9 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico preventivo attraverso i Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

#### **Art.10 - Intervento urbanistico preventivo**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

Sono consentiti gli strumenti attuativi, d'iniziativa sia pubblica che privata, previsti dalle normative nazionali e regionali vigenti, comunque denominati.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale avviene attraverso i Piani Urbanistici Operativi Comunali che possono essere:

1. Piani Particolareggiati di cui all'articolo 13 della Legge 1150/1942<sup>1</sup>;
2. Piani di Lottizzazione di cui all'articolo 28 della Legge 1150/1942<sup>2</sup>;
3. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18/04/62 n° 167 e successive modificazioni;
4. Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della Legge 22/10/71 n° 865<sup>3</sup>

---

**1Art. 13 Legge 1150/1942**

**Contenuti dei piani particolareggiati**

*(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)*

*1. Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati : le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.*

**2Art.28 Legge 1150/1942**

**. Lottizzazione di aree (art. 8)**

1. Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'articolo 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.
2. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza (nulla osta soppresso - n.d.r.).
3. (omissis)
4. (omissis)
5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2;2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo ;4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
6. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.
7. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
8. 9. 10. (omissis)
11. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.
12. Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano. Ove manchi tale accettazione, il sindaco ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

**3Art. 27 Legge 865/1971**

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.
2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.
3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.



5. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della Legge 475/78<sup>4</sup>;

6. Programmi di Recupero Urbano di cui all'articolo 11 della Legge 04/12/93 n° 493;

7. Programmi Integrati di Intervento di cui all'articolo 16 della Legge 17/02/1992 n° 179<sup>5</sup>.

I PUOC sono obbligatori per il Centro Storico,(zona A) per le aree da assoggettare a riqualificazione (zone B2); e le zone di nuova urbanizzazione ( zone C )

---

4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. . Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E (comma così modificato dall'articolo 49, comma 17, legge n. 449 del 1997)

7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

#### **4Art. 28 Legge 475/1978**

##### **. Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente**

1. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

2. I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, [ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62] (visto soppresso dalla legge n. 127 del 1997).

3. Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 27 ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 27.

4. Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.5. I piani di recupero sono attuati:(il comma 5 ha sostituito gli originali commi quinto, sesto e settimo per effetto dell'art.13, comma 1, della legge n. 179 del 1992)

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprie tari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.

6. I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

7. I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguano gli interventi previsti dal piano di recupero.

#### **5Art. 16 Legge 179/1992 (Programmi integrati di intervento).**

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati.

Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e privati.

Nelle zone dove l'intervento preventivo è prescritto, si applica l'intervento diretto successivamente all'approvazione dei piani di dettaglio, e nei casi di Piani di dettaglio già in essere dal PRG vigente. Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di singolo permesso di costruire e si applica per tutte le categorie di lavori previste.

## CAPO II - MODALITÀ' DI INTERVENTO

### Art. 11–Piani Particolareggiati

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di:
  - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
  - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
  - c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.
- 4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planovolumetrica degli edifici;

---

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

3. I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal consiglio comunale con gli effetti di cui all'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

4. Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni della strumentazione urbanistica, la delibera di approvazione del consiglio comunale è soggetta alle osservazioni da parte di associazioni, di cittadini e di enti, da inviare al comune entro quindici giorni dalla data della sua esposizione all'albo pretorio coincidente con l'avviso pubblico sul giornale locale. Il programma medesimo con le relative osservazioni è trasmesso alla regione entro i successivi dieci giorni. La regione provvede alla approvazione o alla richiesta di modifiche entro i successivi centocinquanta giorni, trascorsi i quali si intende approvato.

5. Anche nelle zone di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n.

97, qualora il programma contenga la disposizione planovolumetrica degli edifici, la densità fondiaria di questi può essere diversa da quella preesistente purchè non sia superata la densità complessiva preesistente dell'intero ambito del programma, nonchè nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'ambito. Non sono computabili i volumi eseguiti senza edilizia ovvero in difformità totale dalla stessa o in base a Permesso Di Costruire edilizia annullata. Nel caso in cui sia stata presentata Permesso Di Costruire in via definitiva sull'istanza medesima.

6. La realizzazione dei programmi non è subordinata all'inclusione nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

7. Le regioni concedono i finanziamenti inerenti il settore dell'edilizia residenziale ad esse attribuiti con priorità a quei comuni che provvedono alla formazione dei programmi di cui al presente articolo.

8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2.

5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante permesso di costruire singolo con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

Qualora il Piano Particolareggiato eventualmente discenda dal recepimento delle proposte di soggetti privati, questo dovrà essere integrato da Convenzione urbanistica e non potrà prevedere come mezzo per il reperimento delle superfici da destinare a standard di cui al D.M. del 2 aprile 1968, n.1444, la procedura espropriativa, ma solo ed esclusivamente la cessione gratuita da parte del soggetto proponente stesso secondo le modalità previste dalle presenti NTA.

#### **Art. 12 - Piani di lottizzazione convenzionata**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante degli obblighi più sotto evidenziati nei confronti del Comune.

La proposta di Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. e deve mantenere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti dal P.R.G., delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, qualora le aree per le opere di urbanizzazione S2 siano al di fuori dell'ambito, i lottizzanti dovranno versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione;
- 2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento;
- 3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalla tabelle parametriche comunali.
- 4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso di diverse proprietà un piano di riparto degli oneri e delle spese, fra le proprietà interessate.

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

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione prima-ria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planovolumetrica degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;
- 3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta ed di quella di copertura;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 7) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 8) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;

- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

### **Art.13 - Il Programma Integrato di Intervento**

Il Programma Integrato di Intervento è previsto dalla legge 17 febbraio 1992, n. 179 ed è disciplinato per la sua formazione dalla Legge Regionale 26 Giugno 1997, n. 22.

Il P.I.I. è di iniziativa sia pubblica che privata ed è finalizzato alla pianificazione contestuale di parti della città esistente con funzioni urbane diverse che hanno bisogno di interventi di riqualificazione.

La L.R. n. 22/97 indica la procedura di approvazione anche per i P.I.I. in variante al PRG vigente.

### **Art.14 - Il Piano di Recupero**

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 457 del 5 agosto 1978 come modificata dalla Legge n. 179 del 17.02.1992 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nell'ambito di tale zona, verranno individuate dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78, le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione di Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è previsto la possibilità di tale piano, purché essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art.30 della citata Legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

1. da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;
2. da parte dell'Amministrazione Comunale:
  - qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'ATER (ex IACP) nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
  - qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;
  - qualora questa intenda sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 28 della legge n. 457/78.

### **Art.15 - Il Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**

Il P.E.E.P. viene redatto ai sensi della Legge 167 del 18.04.62 della Legge 865/71 e della Legge n. 10 del 1977. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto.

Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione. Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle Leggi 513/77 e 457/78.

#### **Art.16 - Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**

Il P.I.P. è un particolare piano particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

#### **Art.17 - Norme generali per i Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C)**

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.09.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865 sono:

##### opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;
- rete telefonica (circolare ministeriale n. 2015 del 31.03.72)
- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003

##### opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere
- impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

### **Art.18 - Comparti di attuazione**

In tutte le zone di PRG in cui si interviene con i PUOC (come negli AMBITI, attraverso i COMPARTI) al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 1150/42, può disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio la formazione dei comparti.

Le aree, perimetrare nei grafici di PRG (zonizzazione), dovranno essere individuate come "COMPARTI" ed AMBITI ed assumono efficacia con l'approvazione definitiva del PRG pubblicato sul Bollettino Regionale.

Formato il COMPARTO, dopo il suo inserimento in un PPA del PRG (se previsto) qualora i proprietari delle aree riuniti in consorzio non procedano volontariamente all'attuazione delle previsioni contenute dello strumento urbanistico, il Sindaco inviterà i proprietari stessi a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza dei tre quarti (3/4) del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

Quando sia trascorso inutilmente il suddetto termine, fissato nell'atto di notifica, il Comune procederà alla espropriazione del comparto.

La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

Per l'assegnazione delle aree pubbliche residenziali il Comune procederà secondo la normativa vigente.

I progetti urbanistici attuativi (PUOC) relativi alle aree oggetto dei comparti devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal PRG con l'intesa che tutte le aree perimetrare come AMBITO hanno un Indice Territoriale (IT) perequato (uniforme per tutte le aree indipendentemente dalla destinazione).

L'attuazione di tali progetti è subordinata, fra l'altro, alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne all'AMBITO aventi destinazioni pubbliche (sia residenziali che non residenziali) da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio dell'intera superficie del comparto.

E' fatto obbligo agli stessi della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori di cui alla Legge n. 10/77.

L'edificabilità totale, prevista dagli indici del PRG per ciascun AMBITO e riferita all'intera area interna ad esso, a prescindere dalla destinazione di PRG, risulta pari a mezzo metrocubo per ogni metro quadrato di superficie

I progetti urbanistici esecutivi devono avere gli stessi contenuti previsti nel precedente art. 14. Tali progetti possono prevedere la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni dell'AMBITO e quindi del relativo comparto.

I PUOC di ogni comparto costituiscono progetti urbanistici unitari, convenzionati, sottoposti alla procedura di approvazione ordinaria dei progetti edilizi (commissione edilizia, ecc.).

La convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune ed il Consorzio dei comparti deve essere redatta e sottoscritta in forma di atto pubblico.

L'attuazione dei singoli PUOC avverrà a cura e spese dei proponenti, con il concorso in quota dei vari soggetti attuatori, proporzionalmente alla effettiva disponibilità della volumetria.

#### **Art.19 - Convenzione per l'attuazione dei PUOC**

La convenzione per l'attuazione dei PUOC deve precisare

1. La cessione gratuita delle aree necessarie alla quota di edilizia residenziale pubblica prevista nel comparto, oltre alle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, comunque, di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei perimetri dei comparti e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.
2. L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune.
3. L'impegno da parte della proprietà di mantenere le opere di urbanizzazione primaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione.
4. L'impegno ad operare la cessione materiale di tutte le aree dovute al comune al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo.
5. I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal comparto, 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 comparto approvato decade completamente per la parte privata non realizzata, fermo restando la parte acquisita al Comune delle cessioni gratuite.



6. Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
7. L'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova autorizzazione o Permesso di Costruire
8. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

#### **Art.20 - Intervento edilizio diretto**

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito Permesso Di Costruire, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio del permesso di costruire potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona dove è ubicata l'area oggetto della trasformazione edilizia.

#### **Art.21 - Intervento sull'edilizia esistente**

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata a cui fa riferimento il Piano Regolatore Generale o i suoi Piani di Attuazione, è quella contenuta nel precedente art. 7, a cui si rimanda.

#### **Art.22 - Trascrizione in mappa**

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire ad edificare, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

#### **Art.23 - Decoro dell'ambiente urbano**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di condizionare il rilascio, di titoli abilitativi edilizi per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente

(rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.). Resta comunque la facoltà del Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

#### **Art. 24–Utilizzazione degli Indici**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione 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 demolizione e ricostruzione, indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende 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. 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, ad eccezione delle zone agricole.

#### **Art. 25–Destinazioni D'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo; qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato al rilascio del Permesso Di Costruire da parte del Comune, a seconda che si tratti di modifica da una categoria ad un'altra o di modifiche all'interno della stessa categoria.

### **CAPO III -URBANIZZAZIONI**

#### **Art. 26–Opere di Urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate nell'articolo 17 delle presenti norme. Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

#### **Art. 27 – Parcheggi**

I parcheggi devono essere ricavati

- a. nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie come previsto dalle presenti norme;

- b. nelle zone per la viabilità, come previsto dalle presenti norme, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c. in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.
- d. La realizzazione dei nuovi distributori la cui posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed extra-urbano è vietata.

## TITOLO III° - Zonizzazione

### CAPO I° -Classificazione delle Zone territoriali

#### **Art.28 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

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

1) Zone di uso pubblico di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- zone per servizi pubblici ;
- zone per parchi e giardini pubblici ;
- zone per lo sport;
- zone a parcheggi pubblici

2) Zone residenziali:

- zone sulle quali sorgono elementi di interesse storico ed ambientale e le aree circostanti che ne sono parte integrante ;
- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale ;
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.

3) Zone produttive:

- zone industriali e artigianali ;
- zone agricole.

4) Zone di interesse privato

- zone a servizi privati a destinazione mista e PUOC approvati ;
- zone a servizi privati non residenziali;
- zone a verde privato attrezzato per lo sport
- zone a verde privato;

5) Zone a vincolo speciale:

- Cimiteriale;

- Corsi d'acqua;
- Ambientale ed archeologico;
- Stradale, di acquedotto e di elettrodotto;
- Usi civici.

## CAPO II° -Zone di uso pubblico e di interesse generale

### **Art.29 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi**

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- a) strade;
- b) nodi stradali;
- c) parcheggi di interesse generale;
- d) aree di rispetto stradale.

### **Art.30 - Classificazione delle strade**

Le strade sono classificate, nel rispetto del D.L. 30.04.1992, n. 285 integrato con D.L.10.09.93, n.360 e D.P.R.26.04.93, n.147 e riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali

Le strade di cui al punto precedente devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A) - Autostrada - Strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B) - Strada extraurbana principale - Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati contraddistinta dagli appo-

siti segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

- C) - Strada extraurbana secondaria - Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- D) - Strada urbana di scorrimento - Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- E) - Strada urbana di quartiere - Strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- F) - Strada locale - Strada urbana od extraurbana non facente parte degli altri tipi di strade, accessibile anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni.

Strade interne interpoderali - Hanno funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale nei termini definiti nelle singole zone confinanti con dette strade.

I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

### **Art. 31 - Vincoli di rispetto dei corsi d'acqua**

È assolutamente vietata ogni forma e tipo di scarica libera, cioè che non sia stata opportunamente trattata, sia liquida che solida, in corsi di acqua o fossi. Qualsiasi tipo di scarico sia pubblico che privato, sia di insediamenti residenziali che produttivi diretto o indiretto in acque superficiali o sotterranee, fossi, rivi, scolatoi, nonché di fognature, è disciplinato dalla legge 10 maggio 1976 n. 319 e successivamente dal D.Lvo 11/5/99 n. 152 come modificato ed integrato dal D.Lvo 18/8/2000 n. 258. Gli scarichi reflui confluiranno nel depuratore ubicato nel territorio del Comune di Nerola.

Ogni intervento in alvei o fiumi, torrenti, rivi, scolatoi, e altresì vietato salvo deroga Regionale; ogni tipo di edificazione lungo le fasce laterali agli alvei dei fiumi per una profondità di mt 150, da quelli catalogati come acque pubbliche o riportati come vincolati nel vigente Piano paesistico, e mt 10 per tutti gli altri ruscelli e scolatoi.

La tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.) è regolata unicamente dalle norme del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.2007 e D.G.R. n.

1025 del 21.12.2007. Fino all'approvazione del suddetto P.T.P.R. resta ferma l'applicazione delle norme del P.T.P. Ambito n.7; in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R. adottato e quelle del P.T.P. vigente prevale la disposizione più restrittiva.

La tutela è finalizzata ad evitare interventi edilizi che provochino un effetto nocivo meccanico chimico-batteriologico.

In dette fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto d'obbligo di mantenere lo stato deiluoghi e la vegetazione esistente; a seguito di deroghe dipendenti da esigenze tecniche, sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovranno essere eseguite osservando le esigenze di tutela paesistica.

Gli interventi di trasformazione agricola di tali zone d'acqua sono regolati dal T.U. n. 523 del 1904 che vieta piantagioni e movimenti di terra a meno di 4 mt e scavi a meno di 10 mt dal corso d'acqua. Ogni futuro insediamento sia residenziale che produttivo dovrà attenersi a tutto quanto disposto dal presente articolo.

### **Art.32–Zone di Rispetto**

#### Le aree di rispetto stradale

Sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze su stabilite, e il terzo lato costituito dal segmento congiuntamente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

E' consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, comunque nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che

non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

I tracciati viari di progetto di PRG hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto senza che ciò configuri variante al presente PRG

#### **Art. 33–Vincolo Cimiteriale**

Valgono le limitazioni previste dall'articolo 338 del testo unico della legge sanitaria del 27 luglio 1934 n. 1265 modificato con la legge 14/12/1956 n. 1928 e legge 17 ottobre 1957 n. 983, nonché dal DPR 10 settembre 1990 n. 285 e circolare Ministero della Sanità del 24 giugno 1993 n. 24. È prescritta l'assoluta inedificabilità di nuove cubature ad una distanza di ml 150 verso le zone urbanizzate, e ml 200 sui restanti lati del perimetro del cimitero, come da allegati grafici. In detta fascia è possibile realizzare l'ampliamento del cimitero.

#### **Art. 34 –Indicazione delle Zone Omogenee**

Il territorio Comunale è suddiviso in zone edilizie, zone edilizie di espansione e zone residue, indicate con lettere che ne consentono la individuazione tra le zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968

1. CENTRO STORICO: A
  2. ZONE EDILIZIE: B0 - B1- B2 – B3 – B4
  3. ZONE EDILIZIE DI ESPANSIONE: C1 – C2
  4. ZONA ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA: D1 – D2 – D3
- E1 (AGRICOLA)  
E2 (AGRICOLA)  
F1 ( SERVIZI D.M. 1444 V.P.)  
F2 ( SERVIZI PRIVATI )  
G ( VERDE PRIVATO)

### **CAPO III - DISCIPLINA DELLE ZONE**

#### **Art. 35–Norme Generali**

Le aree residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste aree sono pertanto esclusi: grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (entro i limiti di legge), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo.

Le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli. Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti aree omogenee:

#### **Art. 36 - ZONA A**

Si definisce centro storico quella parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tutti gli edifici esistenti o all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione e gli edifici storici sono da sottoporre alle ex leggi 1497/39 e 1089/39 ora disciplinata dal D. Leg . 22/01/2004 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", in attuazione e ai sensi dell'art. 10 della L. 06/07/2002 n° 137.

Tutta la zona del centro storico, per le generali caratteristiche di degrado edilizio - urbanistico, viene considerata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457 del 05 agosto 1978.

I piani di recupero della zona A saranno redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) d) della Legge n. 457/78 devono in particolare prescrivere le regole di cui al presente articolo.

Nelle more d'approvazione dei piani particolareggiati valgono le seguenti regole e limitazioni il cui contenuto dovrà anche essere recepito nella normativa dei futuri Piani attuativi.

In questa zona, oltre alle residenze, sono ammesse le attività non rumorose e moleste purché consone all'ambiente e tali da non comportare alterazioni estetiche o strutturali agli edifici che le accolgono e il non residenziale nei limiti sopra descritti;

Ad eccezione delle opere di normale manutenzione, quali ad esempio, le tinteggiature esterne degli edifici, nella zona A non si può procedere a nessuna opera di rinnovamento o di trasformazione esterna prima dell'approvazione dei relativi piani particolareggiati, salvo nei casi di comprovata indifferibilità e urgenza e devono essere mirati esclusivamente al restauro conservativo e alla bonifica interna delle unità immobiliari;



I progetti dovranno essere corredati da una esauriente documentazione grafica, fotografica e documentale a supporto e giustificazione dell'intervento;

- il comune ha facoltà d'imporre alle proprietà interessate, per pubblico interesse, l'esecuzione d'opere (rifacimento d'intonaci, di coperture, d'assetti, di porticati, d'infissi, di pavimentazioni aperte al pubblico, sostituzione di gronde pluviali comignoli, insegne, vetrine, ripristino di giardini o aree a verde etc.) con specifiche ordinanze previa formale diffida. In difetto potrà farsi ricorso all'esecuzione in danno a cura dell'Amministrazione con oneri a carico del privato.

Gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le prescrizioni normative dell'articolo appresso riportate.

Anche per gli edifici pericolanti o parti di essi che per lo stato di abbandono arrechino danni a terzi, il comune previa formale diffida ai proprietari, ha facoltà di eseguire lavori in danno a cura del Comune ed a spese dei proprietari medesimi, ovvero di espropriare gli stessi immobili per preminente e rilevante interesse pubblico ai sensi e con gli effetti dell'art. 28 della Legge 457/1978.

Tutte le macrozone dove rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

### **NORME PARTICOLARI PER IL CENTRO STORICO**

In questa zona si può intervenire solo con piano urbanistico attuativo ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni o Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 estesi a tutto l'ambito o a parti di esso. In assenza di strumento attuativo sono consentiti solo interventi di :

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico, cambio di destinazione d'uso.

intervento preventivo : Piano particolareggiato attuativo ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni d'iniziativa pubblica esteso alla totalità del comprensorio.

In caso di ripristino di parti d'edifici crollati, eseguiti sulla base di documentazione scientifica gli indici sopra indicati si riferiscono all'organismo esistente prima del crollo.

Destinazioni d'uso

Piani interrati e seminterrati:

locali di sgombero, cantine, locale caldaia, deposito legnaia etc., con esclusione del residenziale;

Piani terra

- esercizi commerciali al dettaglio;
- botteghe e laboratori artigianali di servizio purché non moleste (escluse quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.12.1971);
- pubblici esercizi;
- sedi culturali e circoli ricreativi;
- abitazioni;
- studi professionali;
- servizi turistico ricettivi;
- servizi alla collettività;

#### Piani superiori

- abitazioni ;
- studi professionali;
- circoli culturali e ricreativi;
- servizi turistico ricettivi

Le seguenti regole si riferiscono agli edifici “d’impianto” ed esclude gli edifici di valore storico artistico per il quale valgono naturalmente principi norme e regole consolidate degli interventi di restauro scientifico. Le stesse si applicano per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e sono recepite dagli strumenti attuativi che saranno successivamente approvati.

##### 1) Coperture

Le coperture di tutti gli edifici del C.S. devono essere realizzate a tetto, onde assicurare omogenea visibilità prospettica al fondo valle, con coppi tradizionali di tonalità chiara, provenienti da recupero o anticate da produzione industriale e messe in opera in modo da integrarsi cromaticamente con i manti di copertura originali del contesto circostante. I comignoli sui tetti devono uniformarsi ai materiali e ai caratteri cromatici delle coperture e devono, quindi, essere realizzati in muratura con tegole in laterizio di recupero sempre di tonalità chiara o anticate nella forma dei modelli tradizionali presenti nel luogo. Sono assolutamente vietati i comignoli metallici e quelli prefabbricati in cemento non rivestiti.

##### 2) - Tetti

E' fatto obbligo il mantenimento, attraverso consolidamento (anche con sostituzioni delle parti fatiscenti) e restauro, delle strutture lignee tradizionali dei tetti /travi, capriate etc.). Per un eventuale adeguamento antisismico sono ammessi cordoli perimetrali calcestruzzo armato e sistemi di consolidamento delle murature in elevazione, delle strutture in legno e delle falde (rete

metallica e massetto alleggerito con isolante etc.), nel rispetto della normativa antisismica vigente)

3) - Grondaie e discendenti

In tutto l'ambito del centro storico è obbligatorio l'impiego di grondaie in rame di sezione semicircolare, con tratto terminale resistente agli urti, verniciato con colore di tonalità scura.

E' tassativamente vietato l'impiego di gronde e discendenti in materiale plastico.

4) - Cornicioni e sbalzo spioventi

Il coronamento degli edifici va realizzato nel rispetto degli elementi formali e del periodo storico dell'edificio (cornicioni, sbalzi e spioventi) e dei materiali in uso negli edifici storici.

5) - Soffitti o controsoffitti e volte

Negli edifici di valore storico artistico gli ambienti voltati vanno conservati. Gli ambienti precedentemente voltati quando siano stati trasformati devono essere ripristinati in conformità a documentazione scientifica.

Negli edifici d'impianto gli ambienti voltati vanno mantenuti.

6) - Pavimenti alloggi

I pavimenti interni degli alloggi dovranno essere realizzati con i seguenti materiali tradizionali o simili: cotto del tipo meridionale, monocottura con i toni ed i colori del cotto naturale di tipo meridionale, ammattonato con disegni tradizionali – tavolato o parquet a doghe larghe; pietra naturale.

7) - Pavimenti ai piani terra in locali aperti al pubblico (negozi)

Per gli ambienti che si trovano a contatto diretto con gli spazi pubblici, la pavimentazione deve essere realizzata in pietra naturale e specificatamente con i seguenti materiali: lastre o cubetti di porfido, basalto, travertino, calcare, peperino, pietra serena, tracheiti e simili.

8) Intonaci e rivestimenti

Salvo quanto prescritto specificatamente nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione in tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico, le opere di finiture devono rispettare le seguenti regole:

- gli intonaci degli edifici dovranno essere realizzati con i sistemi tradizionali a base di calce e pozzolana con pigmenti minerali (il colore sarà determinato dal Piano del Colore del Centro Storico che l'Amministrazione dovrà successivamente approvare).
- Sono anche ammessi i rivestimenti in pietra naturale come zoccolatura degli edifici, nei muretti di recinzione della proprietà.

Sono vietati i rivestimenti in cortina, in ceramica e gli intonaci ed i rivestimenti a base di quarzo plastico.

9) - Infissi (finestre portoni negozi)

Gli infissi degli edifici dovranno essere realizzati in legno, nella forma tradizionale (finestra con portellone o con persiana) verniciate a smalto nei colori tradizionali. I portoni d'ingresso per il quale si prescrive il modello a "specchi" in legno verniciato a smalto con accessori in ottone. Non sono ammessi gli infissi in alluminio anodizzato, in materie plastiche, in ferro, nonché gli avvolgibili in qualsiasi materiale realizzati.

10) - Vetrine

Le vetrine dei negozi dovranno essere comprese nel "sesto" del vano e realizzate solo con i seguenti materiali: vetro, metallo verniciato e legno. E' tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

11) Aperture nelle facciate degli edifici (finestre, portoni, negozi, sopraluci)

Salvo quanto specificato per le varie tipologie le mostre che definiscono le bucatore nei prospetti degli edifici devono essere ripristinate nel rispetto delle forme, dei sistemi, e dei materiali tradizionali, cioè mostre del tipo "rigirante" realizzate in stucco o in lastre di pietra naturale quali: peperino, basalto, travertino, pietra serena, calcare, tufo arenario e simili. Non sono consentite mostre, ancorché di materiale come sopra indicato, messe in opera a "coltello".

I sopraluce in ferro battuto devono essere mantenuti a vista. Nel caso di sostituzione si prescrive l'adozione della medesima tipologia preesistente. I "sopraluce" rimossi vanno ripristinati utilizzando materiali e modelli figurativi della tradizione locale.

12) Scale esterne

Le scale esterne (parapetti, gradi e sottogradi) dovranno essere realizzate in pietra naturale grezza. In particolare i gradini dovranno essere realizzati in pietra con spigoli arrotondati.

13) Pavimento androni, corti interne

Il manto di pavimentazione sarà realizzato con trame a disegno secondo i modelli figurativi locali con uso misto dei materiali della tradizione locale: travertino, basalto o peperino.

14) Inferriate e ringhiere parapetti

Se in metallo dovranno essere in ferro battuto verniciato nero secondo i modelli figurativi tradizionali locali di cui all'abaco dei dettagli.

I parapetti dovranno essere in muratura in pietrame a faccia vista o intonacati con copertina in pietra naturale levigata ma non lucidata con spigoli arrotondati.

15) Insegne

Le insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere comprese nel sesto del vano. Quando le condizioni non rendono possibile il rispetto della suddetta norma, le stesse possono essere installate sulla parete dell'edificio purché realizzate con lettere singole in pietra naturale o in metallo nobile, retroilluminante, verificando che non rechino pregiudizio all'architettura

dell'edificio. Non sono ammesse insegne realizzate con pannelli luminosi traslucidi o con luci al neon.

16) - Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con trame e disegni della tradizione locale, utilizzando materiali quali travertino, basalto, porfido a lastre e in cubetti, peperino a lastre o in cubetti. Nel centro storico dovranno evitarsi pavimentazioni bitumate;

- nella zona del centro storico dovranno essere di massima conservate le alberature esistenti negli spazi esterni ed interni e ne potranno essere poste di nuove, sentita l'amministrazione comunale;
- sono vietate affissioni di manifesti salvo quelle in appositi spazi predisposti dal comune.

Nel dettaglio:

Le "zone A", come sopra definite, vengono suddivise in relazione alle differenti caratteristiche, nelle seguenti sottozone:

A 1- Centro storico;

A 2 - Zona di rispetto del Centro Storico;

A S – Zona Speciale Centro Storico

**Art. 37- Norme ZONA B**

Sono le zone residenziali esistenti o in via di completamento e che essendo sorte frammentariamente risultano prive di adeguata funzionalità e necessario coordinamento. Tali zone devono essere ricondotte ad un adeguato livello urbanistico e funzionale, e perciò dotate di servizi, attrezzature pubbliche, spazi verdi, garantendo il raggiungimento di una equilibrata densità di popolazione, correggendo i principali difetti di viabilità ed edificazione.

Sono aree esterne al centro storico a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali sono ammesse destinazioni d'uso differenti, le quali, in tal caso devono reperire, in aggiunta ai parcheggi di cui all'articolo 18 della L. 765/67, ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura di 10 mq ogni 100 mc riportata dalla Legge n. 122/89 e s. m. e i.

In queste zone, che si attuano con intervento diretto, per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento in lotti parzialmente edificati o marginali.

Le superfici di eventuali piani interrati, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20% (necessario per eventuali intercapedini).

Sono consentite le seguenti destinazioni

Piani interrati e seminterrati:

locali di sgombero, cantine, locale caldaia, deposito, legnaia, sala hobby etc. con esclusione del residenziale;

Piani superiori:

- 1) esercizi commerciali al dettaglio;
- 2) botteghe e laboratori artigianali di servizio purché non moleste (escluse quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.12.1971);
- 3) pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, servizi alla collettività, servizi sociali, istituzioni ed attrezzature);
- 4) sedi culturali e circoli ricreativi;
- 5) ristoranti, bar, alberghi, pensioni, locande, locali di divertimento, cinematografi;
- 6) abitazioni
- 7) Uffici pubblici e privati
- 8) Servizi alla collettività;

Le nuove costruzioni o ampliamento delle esistenti hanno i seguenti parametri:

zona B0 – Lotti (Coste Papa)

-If = indice fondiario	= 1.5 mc/mq
- verde pubblico	= 4 mq/ab
- parcheggi	= 2.5 mq/ab
- altezza massima	= 10 mt
- dc	= 5.00 mt
- df	= 10 mt

In questa zona si può intervenire solo con piano urbanistico attuativo ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni o Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 estesi a tutto l'ambito o a parti di esso. In assenza di strumento attuativo sono consentiti solo interventi di :

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;
- interventi di arredo degli spazi privati.

intervento preventivo : Piano particolareggiato attuativo ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni d'iniziativa pubblica esteso alla totalità del comprensorio.

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, esaurito o esaurito in parte, sono ammessi interventi, secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a migliorare e definire la qualità degli edifici, degli spazi esterni circostanti, le strutture urbanistiche, gli spazi pubblici e privati.

Qualora sia comprovata la necessità di un adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975 è consentito un aumento una-tantum, non superiore al 10% del volume esistente, secondo i dettati dell'art. 45 titolo VI della L. 457/78 le seguenti opere:

- installazione nelle abitazioni di servizi igienici e la realizzazione di scale, in ambienti non direttamente accessibili;
- adeguamenti delle altezze degli ambienti che devono essere minimo 2,70 per gli abitativi e 2,40 per i vani accessori;

Eventuali interventi di completamento possono essere realizzati in lotti liberi, interclusi, terminali, parzialmente edificati, purché in conformità con le prescrizioni del presente articolo.

Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

- è ammessa la copertura del lastrico solare con strutture a tetto con manto di tegole in laterizio alla romana di tonalità chiara e di tipo anticato.
- I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;
- le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate, trasformate mantenendo l'attuale cubatura o soggette a consolidamento statico;

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento, i materiali di finitura da adottare devono rientrare fra qui appresso indicati:

- tegole di laterizio del tipo romano di tonalità chiara anticato;
- gronde e pluviali in rame di sezione circolare;
- intonaci di tipo tradizionale o cortine a faccia vista di tipo naturale;
- infissi in legno o in metallo verniciato nei colori tradizionali del luogo;

- murature o rivestimenti in pietra locale messa in opera a faccia vista;
- recinzioni in muratura a faccia vista di  $h > 1$  m con ringhiera in legno o in metallo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale.

zona B1 (Sature)

- If = indice fondiario	= 3.00 mc/mq
- verde pubblico	= 4 mq/ab
- parcheggi	= 2.5 mq/ab
- altezza massima	= 10 mt
- dc	= 5.00 mt
- df	= 10 mt

Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con notevole intensità edilizia.

Si interviene per Intervento diretto per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento in lotti parzialmente edificati o marginali

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, esaurito o esaurito in parte, sono ammessi interventi, secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a migliorare e definire la qualità degli edifici, degli spazi esterni circostanti, le strutture urbanistiche, gli spazi pubblici e privati, e cioè:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;
- interventi di arredo degli spazi privati.

Qualora sia comprovata la necessità di un adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975 è consentito un aumento una-tantum, non superiore al 10% del volume esistente, secondo i dettati dell'art. 45 titolo VI della L. 457/78 le seguenti opere:

- installazione nelle abitazioni di servizi igienici e la realizzazione di scale, in ambienti non direttamente accessibili
- adeguamenti delle altezze degli ambienti che devono essere minimo 2,70 per gli abitativi e 2,40 per i vani accessori;

Eventuali interventi di completamento possono essere realizzati in lotti liberi, interclusi, terminali, parzialmente edificati, purché in conformità con le prescrizioni del presente articolo.

Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:



- è ammessa la copertura del lastrico solare con strutture a tetto con manto di tegole in laterizio alla romana di tonalità chiara e di tipo anticato.

I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale; i locali non hanno ingresso autonomo ma rappresentano esclusivamente una espansione della residenza sottostante di cui sono pertinenza trascritta con atto d'obbligo presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate, trasformate mantenendo l'attuale cubatura o soggette a consolidamento statico;

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento, i materiali di finitura da adottare devono rientrare fra qui appresso indicati:

- tegole di laterizio del tipo romano di tonalità chiara anticate;
- gronde e pluviali in rame di sezione circolare;
- intonaci di tipo tradizionale o cortine a faccia vista di tipo naturale;
- infissi in legno o in metallo verniciato nei colori tradizionali del luogo;
- murature o rivestimenti in pietra locale messa in opera a faccia vista;
- recinzioni in muratura a faccia vista di  $h > 1$  m con ringhiera in legno o in metallo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale.

## zona B2

- If = indice fondiario = 2,00 mc/mq (riferito alla superficie del lotto così ripartito: se richiesto, fino ad 1/4 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali, ecc.); fino a 3/4 riservato alle abitazioni vere e proprie.)
- verde pubblico = 4 mq/ab
- parcheggi = 4 mq/ab
- altezza massima = 10 mt
- dc = 5.00 mt
- df = 10.00 mt

Ambiti costituiti prevalentemente da edifici plurifamiliari organizzati a tessuto e con urbanizzazione completa con media intensità edilizia

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, esaurito o esaurito in parte, sono ammessi interventi, secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a migliorare e definire la qualità degli edifici, degli spazi esterni circostanti, le strutture urbanistiche, gli spazi pubblici e privati, e cioè:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;
- interventi di arredo degli spazi privati;

Eventuali interventi di completamento possono essere realizzati in lotti liberi, interclusi, terminali, parzialmente edificati, purché in conformità con le prescrizioni del presente articolo

Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

- è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto nelle presenti NTA;
- è ammessa la copertura del lastrico solare con strutture a tetto con manto di tegole in laterizio alla romana di tonalità chiara e di tipo anticato.

I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando:

- l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale; le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno, fermo restando la cubatura, effettuare: manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e consolidamento statico; le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno, fermo restando la cubatura, effettuare: manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e consolidamento statico;

Le nuove costruzioni o ampliamento delle esistenti hanno i parametri indicati in tabella;

In caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione è consentita la destinazione d'uso alberghiera nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A.

### zona B3

- If = indice fondiario = 1,50 mc/mq riferito alla superficie del lotto così ripartito: minimo 1/5 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali ecc.); 4/5 riservato alle abitazioni vere e proprie.

- verde pubblico = 4 mq/ab  
- parcheggi = 4 mq/ab  
- altezza massima = 10 mt

- dc = 5.00 mt
- df = 10.00 mt

Ambiti la cui edificazione estensiva non è stata completata, formate da edifici di di-versa tipologia, altezza, consistenza e qualità tanto da configurare un ambiente urbano fortemente degradato o incompleto di urbanizzazioni e in punti orografici *delicati*.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento, sopraelevazione e completamento i materiali di finitura da adottare devono rientrare fra qui appresso indicati:

- tegole di laterizio del tipo romano di tonalità chiara anticate;
- gronde e pluviali in rame di sezione circolare;
- intonaci di tipo tradizionale o cortine a faccia vista di tipo naturale;
- infissi in legno o in metallo verniciato nei colori tradizionali del luogo;
- murature o rivestimenti in pietra locale messa in opera a faccia vista;
- recinzioni in muratura a faccia vista di  $h > 1$  m con ringhiera in legno o in metallo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale.

interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;

- ristrutturazione edilizia totale;
  - demolizione con ricostruzione;
  - sopraelevazione;
  - nuove costruzioni;
  - interventi di arredo dello spazio urbano pubblico come previsto nelle tavole di P.R.G.;
- interventi di arredo degli spazi privati.

Gli interventi previsti sull'edilizia esistente, per le sopraelevazioni i completamenti, le demolizioni con ricostruzione comportano l'adeguamento dell'edificio alle presenti N.T.A. e la copertura dell'edificio a tetto con manto di tegole in laterizio.

I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando:  
- l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;

In caso di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione è consentita la destinazione d'uso alberghiera nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A. Nelle aree contigue alle zone A e B sono state reperite le zone per gli standards di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444. I parcheggi privati nel rapporto 1 mq/10 mc di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati negli interrati e nei seminterrati. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

zona B4

- If = indice fondiario = 1,00 mc/mq riferito alla superficie del lotto così ripartito: minimo 1/3 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali, ecc.); 2/3 riservato alle abitazioni vere e proprie.
- verde pubblico = 4 mq/ab
- parcheggi = 4 mq/ab
- altezza massima = 10 mt
- dc = 5.00 mt
- df = 10.00 mt

Ambiti la cui edificazione estensiva non è stata completata, formate da edifici di diversa tipologia, altezza, consistenza e qualità tanto da configurare un ambiente urbano fortemente degradato o incompleto di urbanizzazioni e in punti orografici delicati. Intervento diretto per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento in lotti parzialmente edificati.

Con piano di lottizzazione convenzionata o atto d'obbligo per tutti gli interventi che riguardano più lotti e che superano la superficie di mq. 5.000, in questo caso l'Amministrazione dovrà fornire prima della stesura del piano attuativo tutte le prescrizioni in ordine agli allineamenti e ai distacchi e esigenze relativi alla viabilità prevista dal P.R.G..

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, sono ammessi interventi secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a definire le strutture urbanistiche, a migliorare la qualità degli edifici degli spazi pubblici e privati, e cioè:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;
- ristrutturazione edilizia totale;
- demolizione con ricostruzione;
- sopraelevazione;
- nuove costruzioni;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;
- interventi di arredo degli spazi privati.

Gli interventi previsti sull'edilizia esistente, per le sopraelevazioni i completamenti, le demolizioni con ricostruzione comportano l'adeguamento dell'edificio alle presenti Norme Tecniche e la copertura dell'edificio a tetto con manto di tegole in laterizio. Sono ammesse sopraelevazioni di un piano per gli edifici costituiti solo da piano terra nei limiti delle cubature ammesse.

Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando:

- l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;

In caso di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione è consentita la destinazione d'uso alberghiera nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente.

Nelle aree contigue alle zone A e B sono state reperite le zone per gli standards di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444. I parcheggi privati nel rapporto 1 mq/10 mc di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati negli interrati e nei seminterrati. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. In caso di piano attuativo è applicato quanto previsto dal D.M. 02/04/1968 n° 1444.

L'area residua che contribuisce alla determinazione della volumetria deve essere destinata interamente a giardino privato o in parte a parcheggio privato nel rispetto della Legge 122/89. la parte del parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. La rimanente quota di parcheggio dovrà essere realizzata ai piani interrati o seminterrati.

I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

Copertura a tetto in tegole in laterizi alla romana;

Finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (pietra calcarea o travertino) messa in opera come rivestimento, con tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

### **Art. 38–Norme ZONE C**

Zone residenziali di espansione.

Sono le zone destinate a nuovi complessi insediativi. In tali zone sono permesse solo destinazioni di uso compatibili con le funzioni residenziali; sono escluse da tali zone: impianti ed edifici industriali, ospedali sanitari, cliniche, stalle, capannoni per depositi di materiali e merci, mattatoi, officine meccaniche a carattere industriale e quanto altro in contrasto con le funzioni residenziali.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

Sono consentite le seguenti destinazioni

Piani interrati e seminterrati:

locali di sgombero, cantine, locale caldaia, deposito, legnaia, sala hobby etc. con esclusione del residenziale;

Piani superiori:

esercizi commerciali al dettaglio, attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente ad una superficie massima del 25% della superficie utile complessiva dell'intervento;

botteghe e laboratori artigianali di servizio purché non moleste (escluse quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.12.1971);

pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, servizi alla collettività, servizi sociali, istituzioni ed attrezzature);

sedi culturali e circoli ricreativi;

ristoranti, bar, alberghi, pensioni, locande, locali di divertimento, cinematografi;

abitazioni

Uffici pubblici e privati

Servizi alla collettività

Si tratta di nuovi nuclei abitativi con carattere unitario, interventi sottoposti a piano particolareggiato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;

i locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando:

- l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;

L'intervento preventivo potrà avvenire per iniziativa del Comune, che potrà avvalersi di quanto previsto dall'art. 18 della Legge Urbanistica e dell'applicazione della Legge n. 167 del 18 agosto 1962 o per iniziativa privata. Il Comune inoltre potrà invitare i proprietari delle aree ricadenti nella zona a riunirsi in consorzi il cui scopo sarà quello di realizzare il programma, distribuendo proporzionalmente oneri e vantaggi dell'urbanizzazione. I proprietari possono presentare di loro iniziativa un piano particolareggiato (lottizzazione) stipulando apposita Convenzione col Comune estesa all'intera area e/o parte di area. I proprietari dei terreni compresi nelle aree sono tenuti a cedere pro quote, le superfici stradali, quelle destinate a parchi e giardini, quelle destinate a servizi di interesse collettivo e sono altresì tenuti a contribuire alle spese di realizzazione di vie, di spazi pubblici in relazione al valore

dei terreni inclusi nei rispettivi comparti. Le opere a carico dei proprietari e realizzate dal Comune sono le seguenti:

- esecuzione del tracciato stradale;
- definitiva pavimentazione dei marciapiedi e delle vie;
- esecuzione delle reti fognanti;
- drenaggi;
- illuminazione pubblica;
- distribuzione idrica ed elettrica;
- messa a dimora di alberature e di spese di giardinaggio. La cessione delle aree delle opere suddette avverrà senza corrispettivo con imputazione del valore di tali opere a scomputo del contributo di miglioria specifica. Agli effetti delle operazioni da compiere si stabiliscono le seguenti zone:

Minimi inderogabili per servizi: - area istruzione = 4.50 mq\ab

- centro quartiere = 2 mq\ab
- verde pubblico = 9 mq\ab
- parcheggi = 2.5 mq\ab

In tale zona i proprietari delle aree riuniti in consorzi e come singoli proprietari dovranno presentare al Comune un piano di lottizzazione e stipulare apposita Convenzione sulla base di quanto precisato nelle norme generali per le zone di espansione.

La lottizzazione e Convenzione potrà essere estesa anche a parte di area purché non sia minore di mq 3.000

- I.F = 0.40 mc/mq
- altezza max = 10.00 ml
- dc = ml. 10.00
- df = ml 10.00

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444 oltre a 10,00 mq. parcheggi pubblici per ogni 100,00 mc. d'edificabili, inoltre devono essere previste .

I parcheggi privati di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati sia negli inter-rati e sia nella superficie esterna. L'area destinata a parcheggio deve essere vincola-ta a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei R. I.

Nel piano particolareggiato devono essere previste adeguati spazi destinati ad attività collettive e d'incontro (come le piazze) atte alla ricucitura e alla riqualificazione delle aree urbane circostanti.

L'area residua che contribuisce alla determinazione del lotto d'intervento deve essere destinata interamente a giardino privato o in parte a parcheggio privato nel rispetto della L. 122/89, la parte del

parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 10% dell'area libera. La rimanente quota di parcheggio dovrà essere realizzata ai piani interrati o seminterrati.

I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- Manto di copertura in tegole in laterizi alla romana;
- Finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (pietra calcarea o travertino) messa in opera come rivestimento, con tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.
- Recinzioni con muretti in pietra locale, a facciavista sormontati da ringhiere metalliche verniciate di un unico colore e lavorate nelle forge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;
- I cancelli d'ingresso dovranno essere realizzati in ferro lavorato nelle forge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;

La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. I locali interrati o seminterrati sono realizzati in un solo piano e le loro superfici, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20% (come già riportato nell'articolo precedente).

ZONE PEEP - Aree destinate all'edilizia economica e popolare Legge 16 del 18 aprile 1962 e Legge 865 del 22/10/1971.

- If = 0.40 mc/mq;
- altezza max = ml 12.00
- dc = ml 5
- df =ml 10

**Lottizzazioni approvate;** Interventi di edilizia residenziale di iniziativa privata in attuazione ai piani plano-volumetrici di lottizzazione approvati prima dell'adozione del presente P.R.G. dove valgono le norme tecniche di attuazione del piano attuativo.

Queste aree sono, di conseguenza, quasi completamente edificate ed urbanizzate o in via di urbanizzazione in attuazione delle convenzioni urbanistiche già in vigore. Sono ammessi interventi diretti, purché i progetti siano conformi alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle soluzioni planovolumetriche del P.U.O.C. di riferimento.

#### **Art. 39–Norme ZONA D**



### Zone artigianali e commerciali

In tali zone è consentito l'insediamento di attività artigianali e commerciali legate all'attività produttiva come depositi, magazzini, autorimesse, laboratori e botteghe per artigiani e simili con annesso residenze ed uffici che saranno strettamente legate all'attività produttiva e pertanto è ammessa la coesistenza, anche nello stesso edificio di abitazioni ed attività artigianali. Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione con ampliamento sino alla completa utilizzazione degli indici e prescrizioni sotto indicati. Per quelli in disuso o dismessi è ammessa la riqualificazione anche con cambio di destinazione in commerciale, come magazzini, strutture per la grande e media distribuzione, per il tempo libero e lo sport, previo parere degli uffici competenti.

Gli edifici industriali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno in altre parole essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio d'elementi prefabbricati.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito da apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura, siepi ringhiere e cancellate metalliche ed essere arretrato in corrispondenza dell'ingresso per una profondità pari alla larghezza del cancello per motivi di sicurezza.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti. Il Sindaco con specifica ordinanza impone il rispetto di tale prescrizione normativa.

Fra le attività artigianali ammesse non rientrano quelle relative ai depositi di solo materiale inerte e quelle relative alle demolizioni delle automobili.

In tali zone la disciplina del Piano Regolatore prevede, per gli edifici esistenti nel territorio, interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione e nuovi nuclei, da realizzare attraverso Piani di Insediamento Produttivi di cui alla L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, per lottizzazioni convenzionate ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/41 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree di progetto si opera con l'intervento preventivo pertanto il rilascio di Concessioni edilizie e Subordinato all'approvazione del P.P.

- indice di copertura 0.25 per attività produttive e relativi uffici
- altezza max 12 ml
- If= 0.1 solo per residenza e riferito all'intero lotto
- Ip 100 piante ha

Le zone D si dividono in:

Zone D1 : INDUSTRIA/ARTIGIANATO

All'interno sono previsti interventi finalizzati a realizzare aree per attività artigianali nonché alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con annessi depositi e magazzini, di interesse locale e sovracomunale con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971. Interventi sottoposti a piano particolareggiato pubblico o privato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;

Piano particolareggiato di lottizzazione convenzionato privato o ad iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 L. 22.10.71 n° 865 (P.I.P.), o piano quadro con eventuale individuazione dei subcomparti che devono rivestire un carattere di complesso autonomo, organico e funzionale esteso alla totalità dell'area del comparto.

Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: sono ammesse utilizzazioni residenziali pari al 10% della superficie lorda del corpo di fabbrica con un massimo di mq. 100,00 lordi da destinare al titolare dell'azienda medesima, al personale addetto alla sorveglianza e/o manutenzione dell'impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 50% dell'intero volume del corpo di fabbrica ammesso per il lotto interessato.

Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.

Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Sono previste :

Attività artigianali non nocive nonché per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli depositi e magazzini, guardiania e/o residenza, con annessa attività per la commercializzazione della propria produzione.

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n° 1444.

Se l'attività prevede l'esposizione e la vendita dei prodotti artigianali si applicano le norme del punto 2 dell'art 5 del D.M. 02/04/1968 oltre le superfici varie.

Le aree destinate a parcheggio privato devono essere vincolate a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Gli edifici industriali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio d'elementi prefabbricati.

Non è consentito l'uso di pannellatura in lamiera, in plastica ed in cemento-amianto utilizzate anche come copertura.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito con apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura, siepi ringhiere e cancellate metalliche, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla larghezza del cancello stesso, mentre gli spazi antistanti dovranno essere sistemati con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Gli alloggi non possono essere in numero superiore a uno per impianto e localizzati al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

#### Zone D2 : ATTREZZ. TECNICO-DISTRIBUTIVE

All'interno sono previsti interventi finalizzati a realizzare aree per attività tecnico – distributive.

Interventi sottoposti a piano particolareggiato pubblico o privato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;

Piano particolareggiato di lottizzazione convenzionato privato o ad iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 L. 22.10.71 n° 865 (P.I.P.), o piano quadro con eventuale individuazione dei subcomparti che devono rivestire un carattere di complesso autonomo, organico e funzionale esteso alla totalità dell'area del comparto.

Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: sono ammesse utilizzazioni residenziali pari al 10% della superficie lorda del corpo di fabbrica con un massimo di mq. 100,00 lordi da destinare al titolare dell'azienda medesima, al personale addetto alla sorveglianza e/o manutenzione dell'impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 50% dell'intero volume del corpo di fabbrica ammesso per il lotto interessato.

Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrit  degli ambienti di lavoro.

I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.

Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrit  degli ambienti di lavoro.

Sono previste :

Attivit  non nocive nonch  per la trasformazione dei prodotti, depositi e magazzini, guardiania e/o residenza, con annessa attivit  per la commercializzazione.

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantit  minima di standard pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n  1444.

Se l'attivit  prevede l'esposizione e la vendita dei prodotti si applicano le norme del punto 2 dell'art 5 del D.M. 02/04/1968 oltre le superfici varie.

Le aree destinate a parcheggio privato devono essere vincolate a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Gli edifici industriali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cio  essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio d'elementi prefabbricati.

Non   consentito l'uso di pannellatura in lamiera, in plastica ed in cemento-amianto utilizzate anche come copertura.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovr  essere definito con apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura, siepi ringhiere e cancellate metalliche, gli ingressi carrabili devono essere

arretrati per una distanza pari alla larghezza del cancello stesso, mentre gli spazi antistanti dovranno essere sistemati con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Gli alloggi non possono essere in numero superiore a uno per impianto e localizzati al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

### Zone D3 : RESIDENZA/ARTIGIANATO

All'interno sono previsti interventi finalizzati a realizzare aree per attività artigianali nonché alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con annessi depositi e magazzini, di interesse locale e sovracomunale con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971. Interventi sottoposti a piano particolareggiato pubblico o privato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;

intervento diretto su lotti inferiori a 3000mq

Piano particolareggiato di lottizzazione convenzionato privato o ad iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 L. 22.10.71 n° 865 (P.I.P.), o piano quadro con eventuale individuazione dei subcomparti che devono rivestire un carattere di complesso autonomo, organico e funzionale esteso alla totalità dell'area del comparto.

Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: sono ammesse utilizzazioni residenziali pari al 30% della superficie lorda del corpo di fabbrica con un massimo di mq. 100,00 lordi da destinare al titolare dell'azienda medesima, al personale addetto alla sorveglianza e/o manutenzione dell'impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 50% dell'intero volume del corpo di fabbrica ammesso per il lotto interessato.

Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.

Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Sono previste :

Attività artigianali non nocive nonché per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli depositi e magazzini, guardiania e/o residenza, con annessa attività per la commercializzazione della propria produzione.

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n° 1444.

Se l'attività prevede l'esposizione e la vendita dei prodotti artigianali si applicano le norme del punto 2 dell'art 5 del D.M. 02/04/1968 oltre le superfici varie.

Le aree destinate a parcheggio privato devono essere vincolate a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Gli edifici industriali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati.

Non è consentito l'uso di pannellatura in lamiera, in plastica ed in cemento-amianto utilizzate anche come copertura.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito con apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura, siepi ringhiere e cancellate metalliche, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla larghezza del cancello stesso, mentre gli spazi antistanti dovranno essere sistemati con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Gli alloggi non possono essere in numero superiore a uno per impianto e localizzati al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

## **Art. 40– Norme ZONA E**

### **Norme generali**

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

I relativi titoli edilizi possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della Legge 15.09.64 n.756 rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di permesso di costruire di cui sopra.

Tali permessi di costruire possono essere altresì ottenuti da quei coltivatori diretti o dagli appartenenti al loro nucleo familiare che non siano proprietari di abitazione e che dimostrino di dedicare all'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive, che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 17 comma 3 lettera a) il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 1 comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'art. 2135 del Codice Civile.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.

Ai sensi della L.R. 22 dicembre 1999, n.38 art. 58, all'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi degli artt. 55, 56 e 57 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per il quale si è richiesto il permesso di costruire. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 38/99 di cui sopra, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 55 della stessa L.R.38/99. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o elimina il vincolo.

Per ciascuna sottozona, in relazione alle colture praticate o ordinariamente praticabili, viene indicata l'unità aziendale ottimale (lotto minimo) per la quale è possibile richiedere il permesso di costruire.

Il lotto minimo e i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, su istanza dell'imprenditore agricolo proponente, previa approvazione da parte del Comune di un Piano di

Utilizzazione Aziendale. In ogni caso l'unità aziendale minima non può mai essere fissata al di sotto di mq 10.000, secondo quanto previsto dall'art.55 comma 6 della L.R.38/1999. In assenza del Piano di Utilizzazione Aziendale, dell'unità aziendale minima e del lotto minimo di cui sopra, gli annessi agricoli connessi alla conduzione del fondo possono essere realizzati ai sensi della L.R. 38/99 e ssmii. Il rilascio del permesso di costruire per tali annessi, nel caso in cui siano realizzati in assenza dell'unità aziendale minima e del lotto minimo, sarà rilasciato direttamente dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo atto d'obbligo regolarmente trascritto nei Pubblici Registri, con il quale il richiedente s'impegna a:

- mantenere invariata la destinazione d'uso del manufatto per tutta la durata del manufatto stesso;
- realizzare il manufatto con materiali e tecniche costruttive rispettose del decoro.

Gli annessi agricoli, o parte di essi, possono essere realizzati anche come locali interrati, solo nel caso si possa procedere all'edificazione di volumi residenziali sovrastanti. Se realizzati fuori terra, devono essere obbligatoriamente dotati di copertura a tetto.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi igienici per il riparo diurno degli addetti.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere, anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto.

I volumi destinati ad abitazioni debbono essere separati e distinti dagli annessi agricoli.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade con l'osservanza del D.M. 01.04.1968 n.1404

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a residenza e ad annesso agricolo, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Ai sensi dell'art. 55 comma 3 della L.R. 38/99, gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle superfici per motivi di adeguamento igienico-sanitario tale incremento potrà essere elevato al trenta per cento totale, nei casi di cui all'art. 55 comma 4 della stessa L.R. 38/1999.

Nelle zone agricole in caso di interventi di nuova costruzione che comportino la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi manufatti in aggiunta a quelli esistenti, la



nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici stessi, considerando in misura complessiva tutti i manufatti (edifici esistenti + nuovi edifici di progetto) presenti sull'intera superficie aziendale.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura e alla tipologia caratterizzanti gli insediamenti preesistenti, in relazione a quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 e dai regolamenti comunali vigenti.

Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere richiesta la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

Le tipologie abitative consentite in zona agricola saranno quelle più idonee a soddisfare le esigenze aziendali legate alla conduzione del fondo. Nel caso di tipologie plurifamiliari, tali esigenze dovranno essere rappresentate e giustificate mediante Piano di Utilizzazione Aziendale.

Le serre agricole potranno essere realizzate su lotti inferiori alla superficie minima stabilita in ottemperanza alla normativa specifica, purché non comportino la realizzazione di manufatti per i quali valgono le norme di P.R.G. relativamente alle zone agricole.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza il preventivo trattamento come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Zone per attività agrituristiche. Sono le aree da individuare nelle zone agricole e destinate ad attività agrituristiche e si dovranno attuare a mezzo di intervento preventivo. Indici, parametri, e prescrizioni saranno stabiliti in questa fase nel rispetto della destinazione agricola delle caratteristiche ambientali.

Le zone agricole si dividono in:

- sottozone agricole ordinarie **“E1”**
- sottozone agricole di pregio **“E2”**

#### Tutela della vegetazione

Nelle aree individuate dagli strumenti di pianificazione paesaggistica come “aree boscate”, valgono e sono cogenti le prescrizioni di cui all'art. 38 del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.2007 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007. Fino all'approvazione del suddetto P.T.P.R. resta ferma l'applicazione delle norme del P.T.P. Ambito n.7 art. 14; in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R. adottato e del P.T.P. vigente prevale la disposizione più restrittiva.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentato il parere dell'Ente preposto alla tutela del suddetto vincolo a norma dell'art. 20 del R.D. 10.05.1920, n. 1126.

E' vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetale degli alberi. Il Comune, solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità ne autorizza l'abbattimento per costruzioni edilizie, purché venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative. In ogni caso si farà riferimento a quanto previsto dai vigenti Regolamenti Comunali, dalla normativa urbanistica di settore e dalla disciplina di tutela paesaggistica.

Salvaguardia dell'aspetto del suolo

Le attività di movimento di terre, come scavi, rinterrì o in generale ogni altra attività che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo inedificato e che non sia strettamente pertinente all'esercizio dell'attività agricola, sono soggette a permesso di costruire.

E' consentita, per i soggetti che alla data di approvazione del piano o alla data di adozione della variante risultassero proprietari di aree o fabbricati inseriti nelle zone agricole:

- a) il mantenimento della destinazione d'uso del fabbricato comprese le attività artigianali e commerciali

**Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura Abitazioni**

<b>ZONA E2</b>	<b>ZONA E1</b>
H = 7.00 m. copertura a tetto NP = 2 fuori terra DC = 5.00 ml. DF = 10.00 ml.	H = 7.00 m. copertura a tetto NP = 2 fuori terra DC = 10.00 ml. DF = 10.00 ml.

**Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura non residenziale**

<b>ZONA E2</b>	<b>ZONA E1</b>
H = 7.00 m. copertura a tetto - o in relazione dell'esigenza dell'azienda come da PUA NP = 2 fuori terra DC = 5.00 ml. DF = 10.00 ml.	H = 7.00 m. copertura a tetto- o in relazione dell'esigenza dell'azienda come da PUA NP = 2 fuori terra DC = 10.00 ml. DF = 10.00 ml.

Nelle aree di rispetto delle strade, dette operazioni sono consentite solo se non comportano l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.

Nel caso in cui in zone agricole esistono aziende agricole prive di alloggio di custodia:

è consentita la costruzione “una tantum” di un alloggio di custodia che non superi la superficie utile massima di 80 mq.;

per gli edifici esistenti l'ampliamento nel limite della superficie utile massima di 80 mq.;

Gli interventi di cui al punto 3 lettera a) e b) si possono realizzare esclusivamente sull'area ove insistono le strutture edilizie dell'azienda agraria e per il rilascio della concessione si richiedono i seguenti requisiti:

Titolo di imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria del richiedente

contratto di lavoro del personale dipendente

dimostrazione della sussistenza di dati oggettivi, che comprovino l'esistenza dell'azienda agricola con produttività in atto prevalentemente dedicata all'agricoltura zootecnia agricola da reddito e a tutte le attività connesse, svolte singolarmente o in modo associato, relative alla conservazione, trasformazione, confezionamento e commercializzazione dei prodotti nell'ambito aziendale e requisiti soggettivi del richiedente la concessione (quali ad esempio: iscrizione alla C.C.I.A.A. iscrizione all'ufficio I.V.A. iscrizione all'I.N.P.S.).

Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere prodotto un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, debitamente trascritto, fino a variazione dello strumento urbanistico vigente.

Non sono permessi ampliamenti per gli immobili considerati tra i beni culturali per i quali vale quanto specificato precedentemente.

Gli interventi permessi per il recupero e l'adeguamento delle costruzioni esistenti in zona agricola, non devono diminuire i distacchi minimi già esistenti fra gli edifici e le distanze delle strade o dai confini, qualora dette distanze o distacchi siano già inferiori ai confini consentiti dalle norme.

#### **Art. 41–Norme Zone F**

Sono quelle destinate alle attrezzature civili, religiose, sportive, a verde naturale ed attrezzato, ad attrezzature sanitarie ed ospedaliere ed annonarie, a servizi sociali e ad attrezzature di distribuzione. Esse potranno essere realizzate e gestite anche da privati, previo parere del Consiglio Comunale.

F1S - SCUOLE

F1AC - ATTREZZATURE COMUNI

F1P- PARCHEGGI

F1V- VERDE PUBBLICO

F2- ATTREZZATURE SPORTIVE

ZONE F1S - Zone per L'ISTRUZIONE

In queste zone sono previste le seguenti strutture: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Si applicano per tutte i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$
- altezza max  $H = 10 \text{ ml}$
- parcheggi  $= 1/6 \text{ mq/mq Su}$

#### ZONE F1AC - ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI E RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE ED ANNONARIE

In queste zone sono previste le seguenti strutture: amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, associative, commerciali, mercati, direzionali, ricreative, religiose. La realizzazione di tutti i servizi spetta all'amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali, religiose, per le quali è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti privati e religiosi che costruendo l'edificio a proprie spese assumono la gestione del servizio per 50 anni non rinnovabile. Poi il Comune viene in possesso del manufatto. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice utilizzazione fondiaria  $U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$
- altezza 12 ml.;
- parcheggi  $1/3 \text{ mq/mq Su}$

#### ZONA F 1 Servizi specializzati per il culto

La zona servizi specializzati per il culto è destinata a servizi a carattere pubblico di interesse generale e sono individuate nelle tavole di P.R. G. con la lettera F 1 . In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Appartengono a questa categoria le attrezzature corrispondenti alle esigenze religiose.

Trattandosi tutti di edifici d'interesse pubblico, saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale e delle competenti autorità secondo la rispettiva competenza religiosa.

Le caratteristiche tecniche saranno esaminate ed approvate caso per caso, in funzione delle necessità e di eventuali vincoli.

#### ZONE F 1P - ZONE PER PARCHEGGI E VIABILITÀ.

Sono sempre spazi aperti per isole direzionali e svincoli o percorsi pedonali e veicolari sempre di proprietà comunale, realizzati e gestiti dal Comune

#### ZONE F 1V – ZONE PER AREE VERDI

Sono sempre spazi aperti e adibiti a parco pubblico.

#### ZONE F2 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E TEMPO LIBERO

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti circondati dal verde che deve occupare il 50% dell'intera area.

- indice di utilizzazione fondiaria:

- impianti coperti  $U_f = 0.30$

- impianti scoperti  $U_f = 0.40$

- parcheggi  $1/8 \text{ mq/mq Sf}$

- H max ml 12

#### ZONE CIMITERIALI

Sono zone destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse fanno parte le zone di rispetto. Le aree destinate a verde alberato compreso le siepi lungo le vie interne al cimitero dovranno occupare  $1/3$  della superficie totale per i parcheggi e si dovrà adottare un indice pari a  $1/8 \text{ mq/mq St}$ .

è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti, la loro demolizione e la ricostruzione, l'adeguamento igienico sanitario, la realizzazione di strutture e locali tecnici.

### **Art. 42–Norme Zone G**

#### ZONA G1 - G3

Sono le zone nelle quali su iniziativa privata e gestione privata possono essere realizzati edifici ed impianti pubblici di pubblico interesse o comunque utili alla collettività, destinati anche ad attrezzature territoriali ed urbane di livello superiore (fiere, mercati, attrezzature scolastiche, sportive, strutture per la commercializzazione e distribuzione di grande e piccolo livello, con funzioni non residenziali, destinata ad interventi monotematici con funzioni ricettive. (Strutture turistico ricettive, ricettivo sanitarie, ecc..))

Nelle aree in essa comprese potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate allo svolgimento delle di attività sportive, culturali e ricreative, con intervento diretto per nuova edificazione, finalizzati a migliorare e definire la qualità dei servizi pubblici. I nuovi insediamenti

con strutture di urbanizzazione di “livello generale” determinano la necessità di “oneri di urbanizzazione straordinari”.

In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono eseguire solo:

- 1 manutenzione ordinaria;
- 2 manutenzione straordinaria;
- 3 interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;  
interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;

Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti, la demolizione e la ricostruzione. Potranno essere realizzate anche costruzioni che dovranno essere formate sulla base dei seguenti parametri.

- if = 1.5 mc/mq
- altezza max = 12 m
- dc = 10 ml
- df = 10 ml
- area parcheggi 1 mq/mq S.u, di cui 30% uso pubblico;
- ip 120 piante per ha

#### ZONA G2 - Zone verde privato

La sistemazione del lotto ai fini di organizzare una adeguata fruizione del bene, il restauro e il ripristino filologico.

Per restauro dell'ambiente si intendono quegli interventi tesi al mantenimento delle compagini arboree e vegetazionali esistenti o la loro sostituzione con quelle proprie della documentazione storica. Nel caso di ripristino filologico il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione agro forestale che attesti l'appartenenza alle specie autoctone della vegetazione di nuova piantumazione.

Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e dovranno risultare omogeneo con quello dell'edilizia circostante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'uso dei materiali e delle finiture dell'edilizia civile (coperture a tetto con tegole in laterizio, finiture con intonaci pigmentati con i colori della tradizione locale, muratura a faccia vista ecc.) le recinzioni dovranno essere in legno o in muratura a secco.

Fra tali sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo (come campi da gioco, piscine scoperte, ecc.) che non comportino la realizzazione di volumi costruiti, salvo quelli strettamente

necessari agli indispensabili servizi (spogliatoi, servizi igienici, deposito attrezzi) la cui superficie coperta non dovrà comunque superare 1/50 di quella totale e l'altezza mt.3.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti. In tali aree dovranno essere conservate, possibilmente incrementate tutte le alberature esistenti e conservate e realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche e alle funzioni delle aree interessate.

- If = 0.40 mc/mq;
- altezza max = ml 3.00
- dc = ml 5
- df =ml 10

#### **Art. 43**

##### **Concessioni edilizie in deroga**

Il rilascio della concessione edilizia in deroga alle norme d'attuazione del P.R.G. è consentita alle seguenti condizioni:

- a) Che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- b) Che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione;
- c) Che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal consiglio comunale;
- d) Che siano rispettate le disposizioni di cui all'art.3 della legge 21/12/1955 n°1357.

La deroga, in ogni caso, non deve comportare né un aumento dell'indice d'edificabilità di zona, né una diversa destinazione di zona rispetto a quella prevista al P.R.G..

Devono intendersi stralciate tutte le disposizioni normative contenute nel N.T.A. in contrasto con le modifiche introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nel presente paragrafo.

In conseguenza degli stralci, delle modifiche e delle integrazioni innanzi formulate, l'Amministrazione comunale dovrà procedere alle relative correzioni sia nel testo normativo che negli elaborati grafici di zonizzazione.