



COMUNE DI TUGLIE

PROVINCIA DI LECCE

Settore 3° – Urbanistica ed Edilizia

VARIANTE P.R.G.



*Revisione per Adeguamento alla DGR 30/11/2012,
n. 2527, al Parere motivato VAS 23/01.2018 n.005 e alla
nota della Sezione Urbanistica prot. 6806 del 24/07/19*

RELAZIONE TECNICA

data dicembre 2019

*Il Progettista
Ing. Giovanni Sticchi*

SOMMARIO

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO	III
PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	6
1.1 - Elementi costitutivi del P.R.G	6
1.2 - Criteri di Applicazione.....	6
2 - Parametri urbanistici	7
3 - Parametri edilizi.....	9
4 - Posizione degli edifici.....	12
5 - Parametri edilizi nei casi di ricostruzione	13
6 - Modalità applicative	13
ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI	14
7 - Osservanza della disciplina urbanistica	14
8 - Altezza massima di edificazione	14
9 - Arretramento eccezionale degli edifici.....	14
10 - Regolamentarità dei cortili	15
ATTUAZIONE DEL P.R.G.	16
11 - Programma pluriennale di attuazione.....	16
12 - Modalità di attuazione delle previsioni	16
13 - Perequazione delle possibilità edificatorie	16
14 - Attuazione indiretta o con (PA)	17
15 - Interventi in zone soggette a procedure particolari	17
16 - Attuazione diretta.....	18
PARTE II - INTERVENTI SUL TERRITORIO	19
TUTELA DELL'AMBIENTE.....	19
17 - Nuclei di antica formazione - zone "A"	19
18 - Opere in immobili vincolati	20
19 - Salvaguardia ecologica	20
20 - Tutela e potenziamento del verde	20
21 - Edificazione dei terreni in pendio.....	21
22 - Aree d'interesse idrogeologico o paesistico.....	21

URBANIZZAZIONE DELLE AREE	23
23 - Rispetto degli standard urbanistici negli interventi con PL.....	23
24 - Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione dei PL.....	23
25 - Caratteristiche delle strade private	23
26 - Allacciamento ai servizi canalizzati.....	24
EDIFICAZIONE DELLE AREE	25
27 - Uso edilizio del terreno	25
28 - Aree di pertinenza	25
29 - Fabbricati accessori - Cabine elettriche.....	25
30 - Opere di recinzione.	26
31 - Accessi veicolari alla proprietà	26
 PARTE TERZA - PREVISIONI E VINCOLI DEL PRG.....	27
AZZONAMENTO GENERALE	27
32 - Azzonamento del territorio	27
33 - Applicazione delle previsioni e dei vincoli.....	27
34 - Zone residenziali	28
35 - Zona "A" Residenziale dei nuclei antichi	29
36 - Edifici d'interesse ambientale	31
37 - Zona "B" Residenziale consolidata e/o di completamento	32
38 - Zona "B1" Residenziale satura.....	32
39 - Zona "B2" Residenziale di completamento	34
40 - Zona "B3" Residenziale edificata in area di qualificazione.	35
41 - Zona "B4" Residenziale di completamento in area di qualificazione.....	37
42 - Zona "C" Residenziali di espansione.....	38
43 - Zona "C1" di completamento urbano periferico	39
43a - Zona "C1" di completamento urbano periferico COMPARTO "1"	39
43b - Zona "C1" Completamento urbano periferico COMPARTO "2"	42
44 - Zona "C2" Nuova espansione	43
44a - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "3"	43
44b - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "5"	44
44c - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "7"	45
44d - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "8"	45

44e - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTI "9" e "10"	46
44f - Zona "C2" Nuova espansione - ZONA 167	47
45 - Zona "C3" Espansione turistica.....	47
46 - soppresso.....	49
47 - Zone "D" Insediamenti produttivi	49
48 - Zona "D1" consolidata e/o di completamento.....	49
49 - Zona "D2" Insediamenti dispersi	51
Art. 49bis – Zona D2 Insediamenti dispersi [AC]	52
50 - Zona "D3" di espansione	52
50 bis – Zona D5 Commerciale di espansione	52
Art. 50 ter – Zona D6 – Insediamenti turistico ricettivi.....	53
51 - Zona "D4" Insediamenti turistici all'aperto	53
52 - Zone "E" Agricole	53
53 - Zona "E1" agricola di salvaguardia	54
54 - Zona "E2" agricola generica.....	55
55 - Zone di uso pubblico.....	56
55a - Specificazione delle attrezzature.....	57
55b - Modalità d'intervento	58
55c - Indici e parametri edilizi	58
55d - Distanza dalle strade e dai confini	58
55e - Criteri operativi.....	59
55f - Norme speciali d'intervento.....	59
Art. 55 bis – Zona G1 – Verde privato	59
56 - Aree stradali.....	60
57 - Parcheggi ed attività connesse al traffico	60
 PARTE IV - NORME TRANSITORIE E FINALI	 62
58 - Zone di rispetto.....	62
59 - Adeguamento della disciplina urbanistico edilizia vigente.	63
60 - Salvaguardia del PRG	63

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

AC Amministrazione comunale

Ae	Area edificabile
Ai	Ambito d'intervento
All	Allineamento (di un edificio)
Arr	Arretramento (di un edificio)
AUT	Autorizzazione edilizia
c.a.	Cemento armato
CE	Commissione edilizia
CC	Consiglio comunale
P.C.	CON
CRC	Comitato regionale di controllo
DC	Delibera consiliare
DI	Decreto interministeriale
Dis	Distacco dal confine o da altro edificio
DM	Decreto ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
EEP	Edilizia economica e popolare
ft	Fuori terra (numero dei piani)
GM	Giunta municipale
GR	Giunta regionale
GU	Gazzetta Ufficiale della Repubblica
He	Altezza degli edifici
L	Legge dello Stato
LE	Licenza edilizia
Lmax	Lotto massimo
Lmin	Lotto minimo
LR	Legge della Regione
LUN	Legge urbanistica (nazionale) n. 1150/1942, modificata ed integrata
max	Massimo/a
min	Minimo/a
NTA	Norme tecniche di attuazione
PA	Piano attuativo (PIP - PL - PLU - PP - PR - PZ)
PIANO	Strumento urbanistico vigente nel Comune (PRG)
PIP	Piano di insediamenti produttivi (art. 27 L. n. 865/1971)
PL	Piano di lottizzazione d'iniziativa privata
PLU	Piano di lottizzazione di ufficio
PP	Piano particolareggiato di esecuzione
ppa	Programma pluriennale di attuazione (art. 13 L.n.10/1977)
PR	Piano di recupero (art. 28 L. n. 457/1978)
PRG	Piano regolatore generale
PZ	Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (L. n.167/1962)
Rc	Rapporto di copertura
RD	Regio decreto
RE	Regolamento edilizio
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sr	Aree di rispetto
Ss	Superficie stradale
Su	Superficie di urbanizzazione
Sup	Superficie di urbanizzazione primaria
Sus	Superficie di urbanizzazione secondaria

St	Superficie territoriale
TAR	Tribunale Amministrativo Regionale
TU	Testo unico
UTC	Ufficio tecnico comunale
VVF	Vigili del fuoco
Zr	Zona di recupero

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1.1 - Elementi costitutivi del P.R.G

Il P.R.G. si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati Scritti

Relazione Tecnica
Norme Tecniche d'Attuazione
Regolamento Edilizie

Elaborati Grafici

Tav. N°1	Inquadramento Territoriale	scala 1:250.000
Tav. N°2	Inquadramento Intercomunale	scala 1:25.000 / 1:50.000
Tav. N°3	Risorse idriche ed estrattive	scala 1:25.000
Tav. N°4A	Vincolo Idrogeologico	scala 1:25.000
Tav. N°4B	Geo-lito morfologia	scala 1:25.000
Tav. N°5A	Stato di fatto	scala 1:2.000
Tav. N°5B	Rete viaria	scala 1:2.000
Tav. N°5C	Rete idrica	scala 1:2.000
Tav. N°5D	Rete fognante nera	scala 1:2.000
Tav. N°5E	Pubblica illuminazione	scala 1:2.000
Tav. N°6	Attrezzature e Servizi	scala 1:5.000
Tav. N°7	Zonizzazione	scala 1:5.000
Tav. N°8A	Zonizzazione su aerofotogrammetria	scala 1:2.000 (1)
Tav. N°8B	Zonizzazione su catastale	scala 1:2.000
Tav. N°9	Suddivisione in comparti di minimo intervento	scala 1:2.000
Tav. N.10	P.P. COMPARTO "1" - Zona C1 Completamento Urbano Periferico Studio di Fattibilità	scala 1:1000

(1) La tav. n.8A "Zonizzazione su Catastale", essendo una mappa catastale, ottenuta peraltro dall'unione dei vari fogli di mappa interessati dalla zonizzazione, può contenere errori in relazione allo stato reale dei luoghi.

La stessa è stata redatta al solo scopo di visualizzare le divisioni catastali fra le varie ditte che compongono il tessuto urbano, laddove ciò non fosse visibile sulla stessa tavola n.8B "Zonizzazione su Aerofotogrammetria".

La tav. n.8B resta, comunque, la tavola di riferimento essendo la fotografia aerea dello stato reale dei luoghi, restituita in scala 1:2000.

Va infine precisato che, qualora non ci fosse corrispondenza tra tavole in scala diversa, è prevalente la prescrizione indicata nella tavola in scala più in dettaglio.

1.2 - Criteri di Applicazione

*I parametri urbanistici **disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale** cioè regolano l'utilizzazione "urbana" del suolo; quelli edilizi **disciplinano invece gli interventi edificatori alla scala fondiaria.** cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.*

*I parametri territoriali **si applicano di norma nei casi d'intervento edilizia "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico***

preventivo (PA): i parametri fondiari *si applicano di norma nei casi di intervento edilizia "diretto", cioè nei casi in cui le singole CONC sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.*

Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia territoriali che fondiari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

2 - Parametri urbanistici

Ambito d'intervento

E' un **"territorio"** nel quale l'attuazione del PRG richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato **graficamente** oppure definito **parametricamente**.

~~«St» — Superficie Territoriale mq o ha~~

~~E' la superficie totale di un "ambito d'intervento" «Ai», interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Essa comprende:~~

- ~~— la superficie fondiaria «Sf» destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;~~
- ~~— la superficie fondiaria «Su» destinata all' opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrize) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;~~
- ~~— le aree stradali «Ss» esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;~~
- ~~— le aree di rispetto «Sr» di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse;~~

~~non comprende:~~

- ~~— le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;~~
- ~~— le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano secondo il PRG di pertinenza degli edifici.~~

~~«Sf» — Superficie fondiaria mq od ha~~

~~E' la porzione di superficie territoriale «St», avente un azionamento omogeneo, ed è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico.~~

~~Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale «St»:~~

- ~~— le aree per l'urbanizzazione secondaria «Sua» delimitate dal PRG;~~
- ~~— le aree stradali «Ss» pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG; e~~

~~— le aree di rispetto «Sr» di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.~~

~~La superficie fondiaria «Sf» comprende invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato e le aree di parcheggio di uso privato.~~

«Su» Superficie di urbanizzazione mq od ha

~~«Sup» primaria misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:~~

- ~~— a) strade pedonali e veicolari private;~~
- ~~— b) spazi di sosta e di parcheggio privati, anche se di uso pubblico;~~
- ~~— c) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono;~~
- ~~— d) rete di illuminazione;~~
- ~~— e) spazi di verde attrezzato privato o condominiale, anche se di uso pubblico.~~

~~«Sus» secondaria misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:~~

- ~~— a) asilo nido;~~
- ~~— b) scuola materna;~~
- ~~— c) scuola dell'obbligo (elementare e media);~~
- ~~— d) attrezzature generali (centro civico; attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);~~
- ~~— e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;~~
- ~~— f) aree per gli impianti tecnologici;~~
- ~~— g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.~~

«Smin» - Superficie (minima) d'intervento mq od ha

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PRG o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gli interventi di recupero.

3 - Parametri edilizi

«Ae» - Area edificabile - mq

È l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le datazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera, invece, la superficie reale se opportunamente documentata.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una unità d'intervento e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale, delle proprietà (o lotti) considerate, detraendo:

- le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizia in quanto destinate a strade, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di **«cortili comuni»**, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli **spazi pubblici** adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia.

La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area **“non “satura”** ed a favore di un'area adiacente, ancorché **“satura”**.

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice **“satura”** quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizia «Ve» consentito.

L'area di pertinenza di uno o più **edifici esistenti** non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizia) risulti non interamente utilizzata e s'intenda aumentarla sino alla saturazione.

«Lmin» - Lotto minimo mq e «Lmax» - Lotto massimo mq

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

~~«Sc» - Superficie coperta mq~~

~~Misura l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature~~

perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.

non si computano:

le superfici coperte destinate ad impianti tecnologici, finalizzati al migliore utilizzo degli immobili; balconi aperti e/o pensiline in aggetto rispetto al perimetro dell'edificio, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse collettive interrate, purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

si computano:

le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

«Rc» - Rapporto di copertura - «Sc/Ae» (%)

È la porzione di area edificabile «Ae» che può essere “coperta” dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta «Sc» ed area (complessivamente) edificabile «Ae», entrambe espresse in termini fondiari.

«If» - Indice di fabbricabilità mq

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio «Ve» in mc che si può costruire su un mq di area edificabile «Ae»; a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

fondario - «If_f»

definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria «Sf»;

territoriale - «If_t»

definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale «St».

In mancanza di specificazione, l'indice di fabbricabilità s'intende sempre **fondario**.

Volume costruibile mc

È il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

Il **volume costruibile** comprende di solito:

- la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra.

Si escludono di solito i cosiddetti “**volumi tecnici**”.

Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato all'estradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate d'uso privato e gli avancorpi chiusi.

~~Nella sola zona agricola le zone porticate ad uso privato sono escluse dal computo del volume se la loro superficie è inferiore ad 1/3 della superficie coperta dell'abitazione. Nel calcolo del volume costruibile e del rapporto di copertura si terrà conto di quanto disposto dalla L.R. 13 agosto 1998, n°23.~~

~~Volume lordo – mc~~

~~E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura.~~

~~Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo si misura partendo dal livello del suolo.~~

~~Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.~~

~~Gli "annessi" che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano stati costruiti con gli stessi materiali vanno compresi nel volume lordo.~~

«H» - Altezza degli edifici - m.

Ai fini delle distanze e/o dei distacchi vale l'altezza media dell'edificio che si misura sul prospetto considerato.

Tale altezza si misura a partire dalla quota del **terreno naturale** (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione abitabile del sottotetto. Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Sulle strade o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano.

Nel caso di edifici che prospettano su strade a diverso livello di piano, l'altezza nel punto più alto non deve superare di 1,50 m. l'altezza massima consentita dalle presenti NU.

Per **terreno sistemato** s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della CONC.

~~Ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani fuori terra, che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Negli edifici che sorgono su terreni in pendenza e negli edifici su pilotis non si computano rispettivamente: l'eventuale piano di servizio a livello di terra o verso valle o il piano dei pilotis, a condizione che la quota del primo piano abitabile non superi i m 2,50 nel punto più alto della linea di spiccatto e che l'altezza netta interna dell'eventuale piano di servizio sia limitata a m.2,30.~~

Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici.

~~Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli~~

~~impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.~~

~~A titolo esemplificativo si fa presente che sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, le centrali termiche con potenzialità del generatore maggiore di 35 kW, i vasi di espansione dell'impianto di termosifoni, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono, invece, da intendere come «volumi tecnici» i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.~~

«Altezza edificio/Larghezza stradale»

Per altezza edificio vedi p. 7 stesso articolo. Per "L" larghezza stradale si deve intendere la sommatoria della larghezza stradale, ivi compresi i marciapiedi ove esistano, e gli spazi liberi interposti tra gli edifici che si fronteggiano

4 - Posizione degli edifici

«All» - Allineamento - m.

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice *libero*, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'*allineamento libero* o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.

«Arr» - Arretramento - m.

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico ad anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.

«Dis» - Distacco - m.

E' la distanza minima che un edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

Criteri di misura

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

~~— nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 70 cm di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;~~

~~— per gli edifici a filo stradale, nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm di sporgenza delle gronde e dei balconi (a-~~

~~perti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente almeno 9 m; i primi 70 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 m. ma più di 5 m;~~

~~— se la strada è larga in media meno di 5 m, si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità.~~

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art.9 del DL 2 aprile 1968), devono considerarsi le "proiezioni ortogonali delle fronti" dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

5 - Parametri edilizi nei casi di ricostruzione

Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi fissati per l'area nel caso di nuova edificazione.

Se il PRG consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie lorda di piano preesistente, nel definire tali valori sono da escludere, salvo diversa specifica disposizione: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

6 - Modalità applicative

L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce, intervenuti a datare dall'adozione del presente PRG.

All'atto della domanda di CONC, l'AC verificherà se l'area interessata è in tutto od in parte di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendano demolire.

Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'AC verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non ~~s'intendono demolire.~~

L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la CONC deve essere oggetto delle IMPEGNATIVE di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal RE, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI

7 - Osservanza della disciplina urbanistica

Ai sensi della LUN e della LUR il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal PRG e dalle presenti norme urbanistiche NTA.

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a CONC o sono soggette all'obbligo di AUT, denuncia o notifica;
- alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.

Gli immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

8 - Altezza massima di edificazione

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi ecc.), i campanili e simili.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

9 - Arretramento eccezionale degli edifici

L'AC, nella stessa CONC od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:

- per evitare od eliminare frontespizi nudi;
- per motivi di ordine ambientale o panoramica;
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'AC, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio, sempre che la stessa area rimanga di uso privato la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanesero esposti alla pubblica vista.

10 - Regolamentarità dei cortili

Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questa deve essere regolamentare: a tal fine, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso non deve essere inferiore ad $1/4$.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.

Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile, si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde.

Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i $2/3$ della loro larghezza.

Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nel rispetto dell'indice di sfruttamento ammesso, delle norme del Codice Civile e delle presenti NTA, per usi eccezionali previsti ed autorizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche ecc.).

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

11 - Programma pluriennale di attuazione

Quando ricorrano le condizioni di legge o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il PRG si attua mediante *PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE* (ppa) predisposti ed approvati con le procedure previste.

12 - Modalità di attuazione delle previsioni

Il PRG si attua:

- con piani attuativi «PA», quando ciò è prescritto dalla LUR, è previsto dal PRG o è deliberato dall'AC (attuazione indiretta);
- con singole CONC od AUT titolo abilitativo negli altri casi (attuazione diretta);
- con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.

Sono PIANI ATTUATIVI (PA):

- «PZ»: il piano per l'edilizia economica e popolare o piano zonale, di cui alla L n. 167/1962 e successive modificazioni;
- «PIP»: il piano d'insediamenti produttivi di cui all'art. 28 della L n.457/1978 e agli artt. 22-23-24 della L.R. n. 56/80;
- «PL»: i piani di lottizzazione anche di ufficio «PLU» di cui all'art. 28 della LUN e agli artt. 26-27-28 della L.R. n. 56/80.

Nel caso di «PA», l'AC può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della LUN; unità minime d'intervento ex art. 28 della L n. 457/1978, realizzando all'interno delle stesse la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

Nel caso d'intervento diretto mediante CONC, [P.C.](#) l'AC può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

13 - Perequazione delle possibilità edificatorie

In ogni ambito d'intervento delimitato dal PRG o dai successivi PA si attua la "perequazione" degli effetti delle destinazioni d'uso del suolo, dei conferimenti di aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione.

Alla perequazione partecipano:

i lotti liberi, per la loro estensione complessiva;

i lotti edificati non saturi (applicando i parametri del PRG) per la porzione di lotto ancora edificabile;

i lotti edificati ante L n. 765/1967, indipendentemente dal volume edificato, per le porzioni di lotto che il PRG riconosca non in stretto collegamento funzionale con l'edificio esistente.

Nei casi b) e c) il proprietario interessato può non partecipare alla perequazione ed ai suoi effetti purché vi consentano l'AC e gli altri proprietari; in tal caso nell'ambito di una convenzione da trascrivere, questi gli subentrano e si ripartiscono l'edificabilità residua spettante al rinunziatario.

All'interno dell'ambito d'intervento è ammesso il trasferimento di volume da un lotto all'altro, mediante convenzione da trascrivere, stipulata con l'intervento dell'AC.

14 - Attuazione indiretta o con (PA)

I «PA», sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalle leggi regionali vigenti od, in mancanza, da quelle nazionali.

I «PA» vengono approvati con le procedure semplificate previste dall'art.25/1a della L n. 47/85, recepite nella LR 56/60.

15 - Interventi in zone soggette a procedure particolari

Sulle aree subordinate a «PR», sono ammessi - in assenza del PR - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad AUT. [previsti nell'art. 9 del D.P.R. 380/2001.](#)

I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate dal PRG all'edilizia economica e popolare (ex L n. 167/1962), sono consentiti - in assenza del PZ - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi ~~soggetti ad AUT.~~ [previsti nell'art. 9 del D.P.R. 380/2001](#)

In alternativa al «PZ», l'AC può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n. 10/1977 (artt.7-6) e n.57/1978 (art.32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni di affitto concordati con l'AC.

In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un «PL» anche d'ufficio.

Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi (anche ex art. 27 della L n.865/1971) sono esclusi, in attesa del PIP, gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed - eventualmente - di modifica della destinazione d'uso; sui lotti edificati in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal PRG sono ammessi solo gli interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria; eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri PA sono ammessi, in attesa del PA, solo gli interventi ~~di opere interne, di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad AUT;~~ [previsti nell'art. 9 del D.P.R. 380/2001](#); sugli edifici predestinati alla demolizione, perché in stridente contrasto con le destinazioni d'uso previste, sono consentite però solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria.

I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

16 - Attuazione diretta

L'attuazione di interventi edilizi non conservativi e di opere di urbanizzazione è sempre soggetta a P.C..

Il rilascio del P di C. è diretto, cioè non subordinato alla preventiva approvazione di un «PA» nei seguenti casi:

- nelle **zone A** dei nuclei antichi, quando non sia previsto lo studio di un «PR» e limitatamente agli interventi consentiti dalla [LUN](#);
- nelle **zone B** residenziali di completamento, quando non sussistano esigenze di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica;
- nelle **zone C** residenziali di espansione, quando la zona d'intervento costituisca una maglia urbanisticamente definita e sia dotata di soddisfacente urbanizzazione;
- nelle **zone D** produttive quando, in zona di completamento, non sussistano esigenze di ristrutturazione urbanistica o quando, in zona di espansione, esista già una soddisfacente urbanizzazione.

Oltre agli ambiti d'intervento con l'obbligo di «PA» preliminare delimitati dal PRG, altri «PA» possono essere deliberati dall'AC ovunque ed in qualunque momento essa ne rilevi l'esigenza, notificando tale decisione ai proprietari interessati; qualora tale decisione sia conseguente a domande di P. DI C. non ancora rilasciate, l'AC può sospendere ogni determinazione su di esse ma deve adottare il «PA» entro sei mesi dalla richiesta di P. C. di più vecchia data.

Sono ammessi inoltre con P. C. diretto:

- Gli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati dalla L. n. 1089/1939;
- Gli interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'AC;
- Gli interventi per opere pubbliche;
- Gli interventi per opere di pubblica necessità aventi carattere di urgenza.

Gli interventi conservativi previsti dalle leggi vigenti sono di norma soggetti ad AUT, il cui rilascio è sempre diretto.

PARTE II - INTERVENTI SUL TERRITORIO

TUTELA DELL'AMBIENTE

17 - Nuclei di antica formazione - zone "A"

E' di norma vietata: ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione, anche provvisoria, su aree modificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un «PA», salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità.

Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un «PA», purché siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).

Per finalità di riassetto ambientale o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il «PA» può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della superficie esistente e dell'altezza massima.

Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di PA, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.

Le alberature pregiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

Salvo apposita previsione di «PA» è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere.

Pertanto:

- le cortine edilizie debbono essere mantenute sui fili stradali esistenti;
- gli spazi privati confinanti con gli spazi pubblici, se alberati o sistemati a verde, devono restare inalterati;
- le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti;
- l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
- eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.
- Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.

18 - Opere in immobili vincolati

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1/6/1939, n.1039 e 29/6/1939, n. 1497, il rilascio della P. DI C. è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

Per gl'immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'AC, prima di permettere l'intervento, può richiedere il parere della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

19 - Salvaguardia ecologica

Il PRG persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rin-terri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali), deve essere pertanto autorizzata dall'AC.

Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada od a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di P.C..

Esse possono essere sistemate a verde alberato o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di sistemazione a verde, l'AC può fissare anche ~~nella stessa CONC~~ nel P.C. la "densità di piantumazione", cioè il numero minimo di alberi per ara.

L'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti e la sistemazione delle cave abbandonate rispetterà la normativa delle leggi vigenti in materia.

20 - Tutela e potenziamento del verde

Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti.

L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'AC contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e nelle modalità concordate con l'AC.

In sede di progetto l'AC può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).

Per motivi ecologici ed ambientali il Sindaco può vietare il taglio dei boschi o regolamentarlo.

21 - Edificazione dei terreni in pendio

Nelle aree che il PRG classifica edificabili qualunque ne sia la destinazione d'uso la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo d'inedificabilità. Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:

- le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, suscettibili di produrre, vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;
- la porzione di lotto da coprire con il nuovo edificio deve avere, allo stato naturale, una pendenza non superiore al 40% e di ciò deve farsi dimostrazione grafica;
- la parte inediticata del lotto può essere "terrazzata" con muri di sostegno "scalari" aventi ciascuno l'altezza massima di m.2,50 misurata dal terreno sottostante.
- il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni.
- muri di sostegno e terrapieni non debbono compromettere la stabilità e l'estetica della zona.

in zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.

in tutte le zone, nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione, che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di P.C. deve essere corredata di una perizia geologica che ne garantisca la fattibilità.

22 - Aree d'interesse idrogeologico o paesistico

Obiettivi.

idrogeologico: tutela dell'habitat, riassetto idrogeologico, potenziamento delle aree boschive e pascolative.

paesistico: salvaguardia ambientale generica, tutela di particolari connotati del territorio, esaltazione delle peculiarità paesaggistiche.

L'AC, con successivi studi e conseguenti provvedimenti urbanistici (varianti al PRG, oppure PA) può precisare meglio i vincoli per subaree, riducendoli, ampliandoli e disciplinandoli.

Modalità d'intervento.

Con P.C., previa autorizzazione dell'autorità preposta a gestire il vincolo.

Parametri edilizi.

In regime di vincolo idrogeologico, i **nuovi interventi edilizi** che ricadono in zona edificabile osservano i parametri di zona ma sono subordinati a perizia tecnica geologica **preventiva** (al rilascio della P.C.) e **conclusiva** (al rilascio del permesso di utilizzazione). In zona agricola generica i nuovi interventi edilizi sono assoggettati, oltre che alle perizie di cui sopra, alle particolari ulteriori limitazioni specificate nell'apposito articolo.

Norme specifiche d'intervento.

Nei fabbricati esistenti sono ammesse soltanto le opere interne, di manutenzione, consolidamento, restauro ed adeguamento igienico e tecnologico.

Gli interventi edilizi sono ammessi solo se coerenti con le finalità perseguite, quindi, se non compromettono la stabilità del terreno e sono compatibili con la tutela dell'ambiente.

Gli interventi di ricostruzione sono ammessi sempre con nullaosta dell'autorità competente senza aumento di volume e/o di superficie lorda di piano.

Nella zone vincolate a fini idrogeologici sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione, con le eccezioni previste dalle leggi.

Eventuali nuovi interventi debbono essere oggetto di perizie tecniche geologiche preventiva e conclusiva.

Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico con le procedure eventualmente previste.

Sono vietate massicce opere di sterro o di riporto, nonché muri di sostegno con altezza max superiore a m.3.00; comunque ogni intervento di trasformazione dei terreni e dei boschi è soggetto a nulla osta dell'autorità competente.

Sono ammesse solo le recinzioni richieste da esigenze zootecniche.

URBANIZZAZIONE DELLE AREE

23 - Rispetto degli standard urbanistici negli interventi con PL

Ogni PL deve rispettare - per opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato) - gli standard minimi fissati dal PRG nel rispetto del DI 2 aprile 1968, n.1444.

Le aree da cedere all'AC sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal PRG.

A tal fine, se nell'ambito del PL ricadono a - norma del PRG - previsioni di aree pubbliche, delimitate (cioè localizzate) oppure parametrate, le aree debbono essere cedute e non possono essere MONETIZZATE; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio, nell'ambito della convenzione.

24 - Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione dei PL

In conformità al disposto delle presenti NTA, il PL deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal PRG, in proporzione all'edificabilità convenzionata; dette aree debbono essere cedute gratuitamente all'AC.

Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'AC può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito (eventualmente dal ppa): in tal caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedere e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

L'obbligo di contribuire pro-quota agli oneri urbanizzativi inerenti al PA, compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, compresi nel suo perimetro, e scatta in occasione del primo intervento non manutentivo.

25 - Caratteristiche delle strade private

Le strade private aperte al pubblico transito debbono avere:

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;

- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
- una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di m 10 dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
- adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;
- un adeguato impianto d'illuminazione.

in zona residenziale, le strade private che sono a fondo cieco o servono meno di venti alloggi o hanno una lunghezza minore di m 80, debbono avere un calibro minimo di m 6, una carreggiata di almeno m 5,00 ed un marciapiede di almeno m 1,00; le recinzioni debbono però distare almeno m 3 dall'asse della strada.

Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di m 80 o non sono a fondo cieco debbono avere un calibro minimo di m 7, con la carreggiata di almeno m 5,50 ed un marciapiede di almeno m 1,50.

in zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere il calibro minimo di m 9, con la carreggiata di m 7 ed un marciapiede di m 1,50.

Le eventuali recinzioni debbono distare m. 4,50 dall'asse della strada.

Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

26 - Allacciamento ai servizi canalizzati

Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e concerne tutti i fabbricati che distano da esso meno di m 100; in via temporanea possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad altro collettore comunale in progetto.

L'AC può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.

Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura.

Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.

Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi; valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto.

Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto di acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.

Nelle località servite da gasdotto o di metanodotto comunale gli edifici residenziali artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarsi.

L'obbligo d'allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista.

Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 300 m.

EDIFICAZIONE DELLE AREE

27 - Uso edilizio del terreno

L'edificabilità di un'area si calcola in base all'«Iff» fissato dalle presenti norme.

Ad ogni volume edilizio costruito o da costruire deve corrispondere un'area di pertinenza: il rilascio del P.C. comporta l'impegnativa d'osservanza dei vincoli di PRG per tale area, come prescritto dal RE.

28 - Aree di pertinenza

Gli spazi inedificati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive.

L'AC, sentita la CE, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quella proposta, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

29 - Fabbricati accessori - Cabine elettriche

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili.

Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a un servizio di un fabbricato esistente.

I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti NTA e del RE.

Le cabine, elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di P.C.; al fine del suo rilascio, le cabine:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né al fini del calcolo del volume o della superficie costruibile né ai fini del rapporto di copertura;
- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
- possono essere realizzate anche se non sono previste dall'eventuale «ppa».

30 - Opere di recinzione.

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, anche in confine con l'area pubblica.

Nelle zone residenziali non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero.

In zona "A" l'AC detta particolari norme di ordine ambientale.

Le recinzioni tra lotti contigui possono essere realizzati, con muratura piena a tutta altezza.

Per motivi di ordine estetico o panoramico l'AC può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata con determinati materiali;
- imporre altre particolari norme estetiche.

Le recinzioni verso aree pubbliche possono essere realizzate con muratura piena sino ad un'altezza massima di in 1,00; debbono, invece, essere trasparenti per la maggiore altezza sino ad un massimo di in 2,25.

La loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro sostegno.

Per motivi d'ordine estetico, panoramica o di altra natura, l'AC può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.

Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco ecc.).

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

31 - Accessi veicolari alla proprietà

Le rampe d'accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche:

- essere antisdrucchiolevoli e protette da opportuni ripari verticali;
- avere un tracciato ed una pendenza idonei;
- essere dotati di scalinata o percorso dentato per l'uso di pedoni e carrelli;

PARTE TERZA - PREVISIONI E VINCOLI DEL PRG

AZZONAMENTO GENERALE

32 - Azzonamento del territorio

Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PRG redatte alla scala 1:2000 e 1:5000.

L'edificazione, laddove ammessa, deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal presente Titolo, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RE.

Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno, a norma dell'art. 25 della L n.47/1985, le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva AUT del Sindaco e comporta, se dovuto, il congruaglio del contributo di costruzione.

Il RE elenca o descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti NTA.

I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'AC può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa.

Ogni altro intervento che non sia previsto dalle norme transitorie può essere consentito solo se nell'ambito di una convenzione il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'AC può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

33 - Applicazione delle previsioni e dei vincoli

Ai fini applicativi delle previsioni grafiche del PRG e delle presenti NTA, con riferimento all'art. 2 del DL 2 aprile 1968, n. 1444, si distinguono le seguenti "ZONE OMOGENEE":

Zona "A" - Residenziale dei nuclei antichi

Concerne gli abitati d'antica formazione e gli spazi ineditati pertinenti.

Zona "B" - Residenziale consolidata e/o di completamento

Concerne le altre parti degli abitati esistenti e si distingue in sottozone B1, B2, B3, B4, a seconda dell'indice volumetrico fondiario (Ivf) che ne regola gli interventi edilizi e della particolare ubicazione.

Zona "C" - Residenziale di espansione

Concerne le nuove zone residenziali e si articola in sottozone C1, C2, C3, in base all'indice volumetrico (Iv) che ne regola gli interventi edilizi, distinguendo quelle in via di sviluppo da quelle ancora da sviluppare, oppure, da quelle residenziali turistiche.

Zona "D" - Insediamenti produttivi

Concerne tutte le attività produttive non agricole e si distingue in sottozone D1, D2, D3, D4; a seconda che si tratti di attività consolidate e/o di completamento, di attività disperse negli abitati o fuori di essi, oppure di aree di espansione.

Zona "E" - Agricola

Concerne le zone riservate alle attività agricole, colturale e/o zootecniche e si distingue in «Sottozone» E1, E2.

Zona "F" - Pubblica o di uso pubblico

Concerne le aree occupate o riservate ad attrezzature di pubblico interesse e si distingue in «Sottozone» F1, F2 a seconda che le attrezzature ed i servizi cui sono destinate siano d'interesse comunale (scuole, attrezzature generali urbane, parcheggi, zone verdi) o d'interesse sovracomunale (mercato, casa di riposo).

34 - Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali:

- SERVIZI SOCIALI D'INIZIATIVA PUBBLICA;
- ISTITUZIONI PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO;
- ASSOCIAZIONI politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- ATTREZZATURE RELIGIOSE;
- PUBBLICI ESERCIZI E LOCALI DI DIVERTIMENTO;
- TEATRI, CINEMATOGRAFI E SALE DI RIUNIONE;
- ATTIVITA' DEL TEMPO LIBERO: Palestre, sale giochi, ecc.
- COMMERCIO AL MINUTO E GRANDI MAGAZZINI (solo in conformità al piano commerciale) e relativi depositi;
- AUTORIMESSE e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli;
- POSTI DI VENDITA DEI CARBURANTI secondo il regolamento approvato dal CC.;
- ATTREZZATURE ALBERGHIERE E PARALBERGHIERE;
- UFFICI pubblici e privati;
- STUDI PROFESSIONALI;

- ARTIGIANATO ARTISTICO DI SERVIZIO (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni esalazioni lampeggiamenti o scarichi nocivi ed inquinanti).

Ai fini predetti si considerano «di servizio» le attività artigianali concernenti:

- LA CURA DELLA PERSONA Sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammentatrice, pedicure, lavanderia, stireria;
- LA CURA DELLA CASA elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, falegname;
- LA CURA DEI BENI DI CONSUMO meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozziere e verniciatore d'automezzi, considerati incompatibili con la funzione abitativa.

35 - Zona "A" Residenziale dei nuclei antichi

Individuazione

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che abbiano simili caratteristiche di impianto urbanistico.

Tale zona è costituita dalle strutture urbane che si sono sviluppate sino agli inizi del secolo XX° intorno all'insediamento originario Costituito dal Castello Ducale e dalla Chiesa "MARIA SS. ANNUNZIATA", realizzati entrambi intorno al 1600 ed entrambi furono ampliati successivamente.

Finalità degli Interventi

Gli interventi in tale zona sono rivolti:

- al rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- al potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- alla sostituzione o alla demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo;
- al controllo sia preventivo sia in corso d'opera dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti;
- a garantire il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali o per lo meno a permettere destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio oggetto dell'intervento.

- ad incrementare le attività culturali, sociali e ricreative, prevedendo una corretta utilizzazione di tutte le aree ed edifici pubblici o d'interesse pubblico.
- ad incentivare e sviluppare le attività commerciali e direzionali. compatibilmente con i problemi del traffico, garantendo adeguati spazi per il parcheggio o creando isolo pedonali.
- ad allontanare le attività nocive, non compatibili con la residenza e comunque incompatibili con gli interventi di recupero consentiti in tale zona.

Delimitazione

La perimetrazione della zona "A" riflette quella riportata nel P.d.F. con la suddivisione, ai fini degli interventi consentiti, in due sub-aree.

Le aree individuate dal sub-area "A1" sono da considerare «zona di recupero» ai sensi dell'art.27 della L n. 457/1978.

Nelle aree individuate dal sub-area "A2", gli interventi edilizi soggetti a P.C. oneroso ai sensi degli art. 3-5 della L n. 10/77 sono subordinati a un piano particolareggiato riferito al comparto secondo la delimitazione stabilita nel P.R.G.

Modalità e tipi d'intervento

4.1 SUB-AREA "A1"

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) ~~DIA (dichiarazione inizio attività)~~

~~per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.~~

- **TITOLI ABILITATIVI: sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.**

1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART. 10 del D.P.R. 380/2001.**
2. INTERVENTI CONSERVATIVI PREVISTI NEL 1° COMMA, LETT. D) DELL'ART.31 DELLA L N.457/78.
3. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO NELLA MISURA MASSIMA DEL 20% DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME ESISTENTE PER MIGLIORARNE LE CARATTERISTICHE IGIENICHE E FUNZIONALI DELL'EDIFICIO.

Nel caso d'interventi edilizi diretti su edifici d'interesse storico, vincolati a norma della L n.1089/1939, l'AC deve chiedere il nullaosta alla competente autorità (Soprintendenza ai monumenti).

- d) PIANO DI RECUPERO (art.28 L n.457/1978)

per altri tipi d'intervento da prevedere col Piano di Recupero.

4.2 SUB-AREA "A2"

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della Ln.47/1985;~~

- ~~DIA (dichiarazione inizio attività)~~

~~per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.~~

- c) ~~CONCESSIONE~~

– **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.

- 1 **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART. 10 del D.P.R. 380/2001.**
- 2 INTERVENTI CONSERVATIVI PREVISTI NEL 1° COMMA, LETT. D) DELL'ART.31 DELLA L N.457/78.
- 3 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO NELLA MISURA MASSIMA DEL 20% DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME ESISTENTE PER MIGLIORARNE LE CARATTERISTICHE IGIENICHE E FUNZIONALI DELL'EDIFICIO.

36 - Edifici d'interesse ambientale

Individuazione

Sono quelle costruzioni che pur essendo al di fuori del perimetro del Centro Storico, hanno un particolare pregio ambientale e vanno, pertanto, conservate quale testimonianza del loro stile architettonico e costruttivo.

Tali edifici e le relative aree di pertinenza potranno essere individuati in un apposito Piano di Recupero predisposto dall'Amministrazione Comunale. Tuttavia l'Amministrazione Comunale, finché non effettuata tale individuazione, si riserva di valutare di volta in volta, durante l'esame delle richieste di permesso di costruire, l'esistenza o meno di particolari valori di pregio ambientale delle costruzioni.

E' particolarmente significativo, in questo caso, il parere espresso dai tecnici laureati, ingegneri e/o architetti, componenti della commissione edilizia.

Gli spazi a verde vanno mantenuti e conservati.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art.34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

– ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

~~— DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.~~

– **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.

1. per gli interventi di ampliamento nella misura del 20% della superficie utile o del volume esistente, per migliorarne le caratteristiche igieniche e funzionali dell'edificio.
2. per gli interventi di sopraelevazione a condizione che i prospetti su strada e quelli interni rispettino le linee e lo stile architettonico del piano terra e siano eseguiti con gli stessi materiali; sono assolutamente proibiti i rivestimenti di qualsiasi tipo in contrasto con quelli del piano terra; gli infissi esterni dovranno essere identici sia nell'essenza sia nei colori a quelli del piano terra.

Parametri edilizi

Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a 2.
L'altezza non deve superare i 9 m.

Distanze

Le distanze minime non possono essere inferiori a quelle preesistenti e comunque mai inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

Presentazione dei progetti

Le norme e le prescrizioni per la redazione dei progetti relativi agli edifici in oggetto sono quelle stabilite per il Centro Storico.

37 - Zona "B" Residenziale consolidata e/o di completamento**Individuazione**

Sono le zone prevalentemente residenziali dei centri edificati, prive di rilevanti valori ambientali, che non necessitano di vistose trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone in via di sviluppo al contorno del centro edificato, che hanno un livello di urbanizzazione sufficiente a consentire l'edificazione diretta.

Tali zone, individuabili nelle tavole di "ZONIZZAZIONE" del PRG sono state classificate secondo il diverso grado di edificazione esistente nel modo seguente:

- ZONA "B1" residenziale saturata;
- ZONA "B2" residenziale di completamento edilizio;
- ZONA "B3" residenziale edificata in area di qualificazione urbana;
- ZONA "B4" residenziale di completamento in area di qualificazione urbana.

38 - Zona "B1" Residenziale saturata**Individuazione**

Comprendono gli isolati e le maglie adiacenti alla zona "A", quasi totalmente edificate a carattere intensivo e la cui destinazione è prevalentemente residenziale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve **LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI** alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

- c) ~~CONCESSIONE~~
- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.
 1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001**
 2. SOSTITUZIONE EDILIZIA DI SINGOLI EDIFICI
 3. AMPLIAMENTO
 4. SOPRAELEVAZIONE
 5. NUOVA COSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI

Indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABB.TA' FONDIARIA	5 mc/mq; è consentita in ogni caso la realizzazione del p.t. e 1°p
ALTEZZA MASSIMA (2)	8.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il p.t.
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	Inclinata pari a 3/2
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	(1) In linea con gli edifici esistenti
TIPI EDILIZI	Conforme alla tipologia circostante
INDICE DI COPERTURA (3)	80%
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	3.00 / 0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	1.50 / 0.00

NOTA (1)

Se l'allineamento con gli edifici esistenti su un determinato fronte stradale consiste in un arretramento superiore ai 2 m:

- a) i lotti aventi una profondità ≤ 15 m rispetto al suddetto fronte potranno essere edificati con un arretramento minimo di 2 m;
- b) i lotti aventi una profondità ≤ 10 m rispetto al suddetto fronte stradale potranno essere edificati a filo stradale.

NOTA (2)

L'altezza del primo piano può essere uguale a quella del piano terra, purché sia rispettata l'inclinata pari a 3/2 del rapporto H/L (altezza edificio/larghezza stradale).

NOTA (3)

Il rapporto di copertura per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del PRG di superficie inferiore o uguale a 150 mq può essere del 100%

- d) ~~CONCESSIONE CONVENZIONATA~~
- **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**
 1. INTERVENTI PREVISTI NEL 1° COMMA, LETT. E), DELL'ART.31 DELLA L N.457/78.
 2. INTERVENTI, RIVOLTI A SOSTITUIRE GRUPPI DI EDIFICI DI UNO STESSO ISOLATO O DI UNA STESSA MAGLIA.
 3. INTERVENTI DI NUOVE COSTRUZIONI CHE INTERESSANO UN INTERO ISOLATO O UNA SUA PORZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DI 3000 mq.

indici e parametri, edilizi:

INDICE DI FABB.TA' FONDIARIA	5 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	11,00 m
NUMERO DEI PIANI	3 compreso il p.t.
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L $\leq 1,00$ m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
INDICE DI COPERTURA	60%
TIPI EDILIZI	Case a schiera, accoppiate, isolate
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10,00 o 0.00

DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI

5,00 o 0.00

39 - Zona "B2" Residenziale di completamento

Individuazione

Comprende gli isolati e le maglie urbanisticamente definite ma parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni. compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve LIMITATANENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

- c)

- ~~CONCESSIONE~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.

~~interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. c) e d) dell'art.31 della L n. 457/78.~~

1. INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001

2. SOSTITUZIONE EDILIZIA DI SINGOLI EDIFICI

3. AMPLIAMENTO

4. SOPRAELEVAZIONE

5. NUOVA COSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI

indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABB.TA' FONDIARIA	3 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	8,50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il p.t.
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1,00 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	(1) 5 m
INDICE DI COPERTURA	50%
TIPI EDILIZI	Case a schiera, accoppiate, edifici isolati
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	(2) 10,00 o 0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	(2) 5,00 o 0.00

NOTA (1)

a) i lotti aventi una profondità ≤ 15 m rispetto al suddetto fronte potranno essere edificati con un arretramento minimo di 2 m;

b) i lotti aventi una profondità $\leq$ a 10 m rispetto al suddetto fronte stradale potranno essere edificati a filo stradale.

NOTA (2)

Lotto non edificato con fronte minore o uguale a 12 m confinante con lotto edificato (*)

Se la costruzione che insiste sul lotto edificato è ad una distanza $d < 5$ m, la nuova costruzione si porrà ad una distanza:

- - DAI CONFINI uguale a quella della costruzione che insiste sul lotto edificato e comunque mai inferiore a m 1,50.
- - DAI FABBRICATI ≥ 5.00 m

Se la costruzione che insiste sul lotto edificato è sul confine, la nuova costruzione si potrà porre in adiacenza.

(*) Le stesse norme valgono per i lotti con fronte minore o uguale a 15 m nel caso siano interclusi tra due lotti edificati

- d) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le aree libere individuate nel P.R.G. tav.n.9, come comparti edificatori dovranno essere sottoposte ad un piano d'intervento preventivo, secondo i seguenti indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	3 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	11 m
NUMERO DEI PIANI	3 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	$H/L \leq 1$ m
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	nella quantità prevista dal PRG
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
LOTTO MINIMO	300 mq per case a schiera 400 mq per case accoppiate 500 mq per case isolate
INDICE DI COPERTURA %	60 per case a schiera 50 per case accoppiate, isolate, in linea
TIPO EDILIZIO	a schiera, accoppiate, isolate, in linea
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00 o 0,00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 o 0,00

40 - Zona "B3" Residenziale edificata in area di qualificazione.

Individuazione

Comprende gli isolati e le maglie quasi totalmente edificate site in particolari zone di interesse ambientale (collina di Montegrappa).

Destinazioni d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze:

tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

- c) ~~CONCESSIONE~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.

interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. ~~c) e d)~~ dell'art.31 della L n. 457/78.

1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001**
2. SOSTITUZIONE EDILIZIA DI SINGOLI EDIFICI
3. AMPLIAMENTO
4. SOPRAELEVAZIONE
5. NUOVA COSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI

indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABB.TA' FONDIARIA	3,00 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE (4)	5 m
LOTTO MINIMO	a) Unità catastale esistente alla data di adozione del P.R.G. b) ≥ 400 mq per frazionamenti in nuove unità catastali.
TIPI EDILIZI	Case isolate
INDICE DI COPERTURA....%	60
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	(1) (2) (3) 10.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	(1) (2) (3) 5.00

NOTA (1)

Lotto non edificato con fronte minore o uguale a 12 m confinante con lotto edificato (*)

Se la costruzione che insiste sul lotto edificato è ad una distanza $d < 5$ m, la nuova costruzione si porrà ad una distanza:

— DAI CONFINI uguale a quella della costruzione che insiste sul lotto edificato e comunque mai inferiore a m 1,50.

— DAI FABBRICATI ≥ 5.00 m

Se la costruzione che insiste sul lotto edificato è sul confine, la nuova costruzione si potrà porre in adiacenza.

(*) Le stesse norme valgono per i lotti con fronte minore o uguale a 15 m nel caso siano interclusi tra due lotti edificati.

NOTA (2)

Per le demolizioni e ricostruzioni si possono mantenere inalterate le distanze preesistenti.

NOTA (3)

Per le nuove costruzioni su lotti adiacenti a lotti edificati con un fronte superiore ai 12 m o 15 m, se interclusi, la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m 5; quella tra i fabbricati sarà la risultante tra le distanze degli stessi dai rispettivi confini.

NOTA (4)

i lotti aventi una profondità ≤ 15 m rispetto al suddetto fronte potranno essere edificati con un arretramento minimo di 2 m;

i lotti aventi una profondità ≤ 10 m rispetto al suddetto fronte stradale potranno essere edificati a filo stradale.

41 - Zona "B4" Residenziale di completamento in area di qualificazione.

Individuazione

Comprende gli isolati e le maglie urbanisticamente definite site in particolari zone di interesse ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

- c) ~~CONCESSIONE~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.

~~interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. c) e d) dell'art.31 della L n. 457/78.~~

1. INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001

2. SOSTITUZIONE EDILIZIA DI SINGOLI EDIFICI
3. AMPLIAMENTO
4. SOPRAELEVAZIONE
5. NUOVA COSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI

indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	1,5 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
LOTTO MINIMO	a) Unità catastale esistente alla data di adozione del P.R.G. b) ≥ 1000 mq per frazionamenti in nuove unità catastali.
INDICE DI COPERTURA %	40

TIPO EDILIZIO	Case isolate
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00 (1) <u>(2)</u> (3)
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 (1) <u>(2)</u> (3)

NOTA (1)

Per le unità catastali esistenti alla data di adozione del P.R.G. di superficie inferiore a mq 1.000, le distanze da osservare dai confini laterali e dai fabbricati adiacenti sono quelle legali, ovvero quelle stabilite dal Codice Civile.

NOTA (2)

Nel caso di lotti liberi adiacenti a lotti già edificati con costruzione posta sul confine, è consentita l'edificazione in aderenza.

NOTA (3)

Per le demolizioni e ricostruzioni si possono mantenere inalterate le distanze preesistenti.

– d) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le aree libere individuate nel P.R.G. tav. n.9, come comparti edificatori dovranno essere sottoposte ad un piano d'intervento preventivo (1), secondo i seguenti indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	1,5 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	$H/L \leq 1$ m
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	Nella quantità prevista dal PRG
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
LOTTO MINIMO	300 mq per case a schiera 400 mq per case accoppiate 500 mq per case isolate
INDICE DI COPERTURA %	60 per case a schiera 50 per case accoppiate, isolate, in linea
TIPO EDILIZIO	a schiera, accoppiate, isolate, in linea
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00 o 0,00 se in aderenza
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 o 0,00 se in aderenza

(1) Resta comunque confermato lo studio particolareggiato relativo al comparto 6, così come era stato individuato dal P.di F.; pertanto, il PL è necessario solo nel caso si voglia adottare per il comparto considerato una soluzione urbanistica diversa.

42 - Zona "C" Residenziali di espansione

Individuazione

Comprendono le aree ancora libere, con rade costruzioni e molto frazionate; le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali; le aree per l'edilizia economica e popolare; le aree destinate agli insediamenti turistici.

In tali zone "C" il P.R.G. si attua attraverso interventi urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione Convenzionata, Piani per l'edilizia economica e popolare) estesi a idonei comparti.

Le zone di espansione individuabili nelle tavole "ZONIZZAZIONE" del PRG sono state così classificate in rapporto alle densità edilizie e al tipo di destinazione:

- ZONE "C1" DI COMPLETAMENTO URBANO PERIFERICO
- ZONE "C2" DI NUOVA ESPANSIONE
- ZONE "C3" DI ESPANSIONE TURISTICA

43 - Zona "C1" di completamento urbano periferico

Individuazione

Comprende le aree a sud del centro abitato, così individuate dal PRG:

- **COMPARTO "1"** Le aree a sud-ovest di via Schipa in Contrada Mazzuchi, già oggetto di P.L. antecedente alla data di approvazione della legge n.765 del 6.8.67 e non convenzionato.
- **COMPARTO "2"** Le aree a sud-ovest di via Nino Bixio delimitate da un tratto della via Alezio Tuglie, dal verde agricolo di salvaguardia e da via Piave. Il comparto in oggetto è stato, pertanto, suddiviso in 2 subcomparti: subcomparto 2.a, subcomparto 2.b per il diverso indice attribuito.

43a - Zona "C1" di completamento urbano periferico COMPARTO "1"

Destinazione d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve **LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI** alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) ~~AUTORIZZAZIONE DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222

1. **INTERVENTI PREVISTI NELL'ART.9 del D.P.R. 380/2001**

2. **INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

piano di lottizzazione

piano particolareggiato

estesi a un comparto di minimo intervento, con ripartizione degli utili e degli oneri a norma dell'art. 15 delle LL.RR. nn. 6/79 e 66/79.

Le aree che costituiscono il comparto "1" si presentano con una forte parcellizzazione per i frazionamenti effettuati per l'edificazione sulla base di un piano di lottizzazione antecedente alla legge 765/68, mai convenzionato e cancellato dagli strumenti urbanistici successivi.

L'Amministrazione Comunale, anche per venire incontro alle legittime aspettative di non pochi cittadini, in sede di redazione del Piano Regolatore Generale, ha inteso elaborare uno studio di dettaglio per fissare e nello stesso tempo per legittimare lo sviluppo urbanistico di dette aree.

La rete viaria rinveniente anch'essa dai frazionamenti è quella riportata sulle tavole di dettaglio e su quelle dello strumento generale.

L'intervento ha riguardato in particolare l'allargamento delle sedi viarie e la distribuzione geometrica e funzionale delle aree a parcheggio.

Il resto degli standard urbanistici, se si esclude la piazzetta posta quasi nel baricentro del comparto, sono stati individuati nelle immediate vicinanze e sono parte integrante di una più vasta area per attrezzature necessarie a compensare le carenze emerse dall'analisi sulle aree a servizio delle zone A e B.

Il dimensionamento del comparto è stato effettuato sulla base dei parametri urbanistici di seguito riportati.

Dimensionamento Comparto

Superficie totale del comparto	mq 99660
Superficie edificabile	mq 63210
Densità territoriale	mc/mq 0,9
Densità fondiaria media	mc/mq 1,50
Volume residenziale	mc 94800
Abitanti insediabili	n° 948
Standard urbanistici di cui al DI 1444 del 2/04/68	mq/ab 12,00
Aree a parcheggio (2,5 mq/ab)	mq 2370
Altre aree a standard	mq 9000

Rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio è subordinato:

alla ripartizione degli utili e degli oneri ai sensi dell'art.15 delle LL.RR. 6/79 e 66/79.

Pertanto, ogni proprietario del comparto 1 per ottenere il rilascio del permesso di costruire dovrà impegnarsi con la sottoscrizione di una convenzione, nel caso di formazione del consorzio tra i proprietari, o di un atto unilaterale d'obbligo nel caso che il Comune, in considerazione anche della forte parcellizzazione delle aree, intenda gestire direttamente, attraverso una programmazione nel tempo, l'attuazione del comparto che, almeno dal punto di vista del disegno del territorio, ha le caratteristiche di una zona di completamento.

Il rilascio del permesso di costruire presuppone comunque, a norma dell'art.10 della l.u. 6/08/67, n.765, sostitutivo dell'art. 31 della l.u. 17/08/42 n.1150, nonché dell'art. 24 della L.R. 12/02/79, n.6, integrata e modificata dalla L.R. 31/10/79, n.66, l'esistenza delle opere di urbanizzazione o l'impegno di attuare le stesse nell'ambito di validità del permesso di costruire stessa.

Parametri urbanistici ed edilizi

INDICE DI FABBR.TA' FONDIARIA MEDIA	1,5 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	8.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 + seminterrato (5) di hmax 1,50 fuori terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE (1)	3 m
LOTTO MINIMO	Unità catastale esistente alla data di adozione del P.R.G. ≥ 400 mq per frazionamenti in nuove unità catastali
TIPI EDILIZI (2)	a) Case a schiera per unità catastale esistente alla data di adozione del P.R.G e non ulteriormente frazionabili. b) Edifici isolati per i nuovi frazionamenti
INDICE DI COPERTURA (3)	80 per case a schiera 40 per case isolate
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (4)	10.00 o 0.00 se in aderenza
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 o 0.00 se in aderenza

NOTA (1)

I fabbricati prospicienti su via Tito Schipa, per il tratto compreso tra Bellini e via Verdi possono essere edificati senza alcun arretramento.

NOTA (2)

E' consentita la tipologia a casa isolata e accoppiata, purché il richiedente ponga il proprio edificio ad una distanza di 10 m dal confine del vicino. Tale distanza può essere ridotta alla metà se i due confinanti convengono di edificare entrambi gli edifici a 5.00 dal confine comune, in modo che la distanza tra gli edifici sia comunque pari a 10 m. L'eventuale accordo deve risultare da atto pubblico che può essere costituito anche dal contemporaneo rilascio delle rispettive concessioni ad edificare.

NOTA (3)

L'indice di copertura per le unità catastali esistenti alla data di adozione del P.R.G. con una superficie inferiore o uguale a mq 250 può essere anche del 100%.

NOTA (4)

Il fabbricato da edificare su un lotto libero, confinante con un lotto già compromesso dall'edificazione, si può comunque porre ad una distanza di 5 m dai confini anche se la distanza tra i due fabbricati non raggiunge i 10 m.

NOTA (5)

Il volume costruibile sarà calcolato escludendo il piano seminterrato se adibito a parcheggio ai sensi della 122/89.

I fabbricati esistenti sono comunque fatti salvi, rimanendo inteso, in caso di demolizione, l'adeguamento alla normativa del piano particolareggiato.

Norme di carattere generale e arredo urbano

Sono consentiti l'uso di cavedi o chiostrine purché siano rispettate le norme de]. RE.

I parcheggi privati devono rispettare lo standard previsto dall'art. 18 della legge 765/67.

Per la finitura esterna degli edifici è vietato il rivestimento con materiali ceramici; il rivestimento con materiali plastici è consentito purché i colori siano chiari e tenui, come i colori dei materiali di uso tradizionale; comunque il loro uso deve essere preventivamente autorizzato.

Gli eventuali corpi scala di accesso alle terrazze dovranno essere localizzati, ove possibile, nella parte interna del lotto, limitando il volume sulla copertura solare a quello strettamente necessario.

Gli scarichi delle acque piovane, se esterni agli edifici si dovranno comporre architettonicamente nel volume degli stessi.

Gli spazi antistanti agli edifici dovranno essere sistemati con aiuole e le recinzioni su strada potranno essere realizzate anche con muratura piena sino ad un'altezza di 1.00 m.

43b - Zona "C1" Completamento urbano periferico COMPARTO "2"

Destinazione d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

– a) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L.23/12/96, n° 662.

– **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222

1. INTERVENTI PREVISTI NELL'ART.9 del D.P.R. 380/2001

2. INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

piano di lottizzazione

piano particolareggiato

estesi a un comparto di minimo intervento, con ripartizione degli utili e degli oneri a norma dell'art. 15 delle LL.RR. nn. 6/79 e 66/79.

Parametri urbanistici ed edilizi

– a) per le aree tipizzate C1 si adottano:

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0,9 mc/mq
INDICE DI FABB.TA' FONDIARIA	1,5 mc/mq
STANDARD (D.I. 2/4/68 N. 1444)	12 mq/ab
ALTEZZA MASSIMA	8.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	3 m
LOTTO MINIMO	c) Unità catastale esistente alla data di adozione del P.R.G.
TIPI EDILIZI	d) ≥ 500 mq per frazionamenti in nuove unità catastali.
INDICE DI COPERTURA....%	Case a schiera, case accoppiate, edifici isolati
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	80 per case a schiera
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	40 per altre tipologie
	10.00/0.00
	5.00/0.00

– b) per le aree tipizzate C2 si adottano:

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0,6 mc/mq
STANDARD (D.I. 2/4/68 N. 1444)	12 mq/ab
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	1
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
LOTTO MINIMO	≥ 500 mq per frazionamenti in nuove unità catastali.
TIPI EDILIZI	Case accoppiate, edifici isolati
INDICE DI COPERTURA....% (2)	30
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00/0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00/0.00

44 - Zona "C2" Nuova espansione

Individuazione

Comprende le aree con rare costruzioni e le aree libere ubicate per la maggior parte a nord ovest in località "Montegrappa", destinate ai nuovi insediamenti residenziali pubblici e privati, individuate nelle tavole "ZONIZZAZIONE" del PRG e suddivise in comparti edificatori:

- -COMPARTO "3"

Sono le aree a sud del paese, retrostanti al nuovo edificio scolastico adibito a scuola media e delimitate da via Risorgimento, dalla zona tipizzata verde agricolo di salvaguardia, dalla via per Alezio e da via Crispi. La fascia profonda circa 40 m prospiciente su via Crispi e adiacente all'edificio scolastico è tipizzata C1.

- -COMPARTO "5"

delimitato dal prolungamento di via Isonzo, previsto dal PRG, da via Giusti e da parte di via Oppacchiasella.

- -COMPARTO "7"

delimitato da via Salvo D' Acquisto, Corso Italia da corso C. Vergine e dalla zona agricola "E2".

- -COMPARTO "8"

delimitato dalla zona 167, dalla prov.le per Neviano, dalla Pineta con destinazione "Verde Privato" e da Corso C. Vergine.

- -COMPARTO "9"

delimitato da Corso C. Vergine, dal comparto "8" e dalla Pineta con destinazione "Verde Privato";

- -COMPARTO "10"

delimitato da Corso C. Vergine, dalla 167 e dal comparto "8".

- -ZONA "167"

delimitata da Corso C. Vergine, dalla zona agricola "E2" e dal comparto "3".

44a - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "3"

Individuazione

Sono le aree a sud del paese, retrostanti al nuovo edificio scolastico adibito a scuola media e delimitate da via Risorgimento, dalla zona tipizzata verde agricolo di salvaguardia, dalla via per Alezio e da via Crispi.

La fascia profonda circa 40 m prospiciente su Via Crispi e adiacente all'edificio scolastico è tipizzata C1, lasciando inalterate le scelte adottate dal Piano di Fabbricazione.

Destinazione d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Modalità e tipi d'intervento

– a) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- piano di lottizzazione
- piano particolareggiato

estesi a un comparto di minimo intervento, con ripartizione degli utili e degli oneri a norma dell'art. 15 delle LL.RR. nn. 6/79 e 66/79.

Parametri urbanistici ed edilizi

a.1 per le aree tipizzate C1 si adottano gli stessi parametri previsti per il comparto 2 (art.43b, punto 3a)

a.2 per le aree tipizzate C2 si adottano:

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0.6 mc/mq
STANDARD (D.I. 2/4/68 N. 1444)	12 mq/ab
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	1
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
LOTTO MINIMO	≥ 500 mq per frazionamenti in nuove unità catastali.
TIPI EDILIZI (1)	case accoppiate, edifici isolati
INDICE DI COPERTURA...% (2)	30
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00/0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00/0.00

44b - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "5"

Individuazione

Sono le aree a sud della ferrovia delimitate dal prolungamento di Via Isonzo, strada di previsione del PRG, da via Giusti e da parte di via Oppacchiasella.

Destinazione d'uso

Sono ammesse solo le residenze.

Modalità e tipi d'intervento

– a) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- piano di lottizzazione
- piano particolareggiato

estesi a un comparto di minimo intervento, con ripartizione degli utili e degli oneri a norma dell'art. 15 delle LL.RR. nn. 6/79 e 66/79.

Parametri urbanistici ed edilizi

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0.75 mc/mq
STANDARD (D.I. 2/4/68 N. 1444)	12 mq/ab
ALTEZZA MASSIMA	4.00 m
NUMERO DEI PIANI	1
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
LOTTO MINIMO	≥ 500

TIPI EDILIZI (1)	case accoppiate, edifici isolati
INDICE DI COPERTURA....%	40
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00/0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00/0.00

44c - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "7"

Individuazione

Sono le aree delimitate da via Salvo D'Acquisto, Corso Italia da corso C. Vergine e dalla zona agricola "E2". Nel Piano Quadro, strumento d'attuazione del PF, tale comparto è individuato quale "COMPARTO C2".

Destinazione d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Modalità e tipi d'intervento

- a) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

a.1 - piano di lottizzazione

E' fatto salvo il Piano di Lottizzazione redatto in conformità al PQ approvato dal Presidente della GR con decreto n. 4539 in data 27.07.1979 e approvato con delibera di CC n.112 in data 28.12.1982.

44d - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTO "8"

Individuazione

Sono le aree delimitate dalla zona 167, dalla prov.le per Neviano, dalla Pineta con destinazione "Verde Privato" e da Corso C. Vergine. Nel Piano Quadro, strumento d'attuazione del PF, tale comparto è individuato quale "COMPARTO C3".

Destinazione d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Modalità e tipi d'intervento

- a) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

a.1 - piano di lottizzazione

Il PL d'iniziativa privata dovrà rispettare la rete viaria individuata nel PRG ovvero quella del Piano Quadro già approvato dal Presidente della GR con decreto n. 4539 del 27.07.1979.

a.2 - piano particolareggiato

con ripartizione degli utili e degli oneri a norma dell'art. 15 delle LL.RR. nn. 6/79 e 66/79.

Parametri urbanistici ed edilizi

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0.75 mc/mq
STANDARD (D.I. 2/4/68 N. 1444)	12 mq/ab
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1 m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
TIPI EDILIZI (1)	Casa a schiera case accoppiate, edifici isolati
INDICE DI COPERTURA....%	40
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00/0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00/0.00

44e - Zona "C2" Nuova espansione - COMPARTI "9" e "10"

Individuazione

Il comparto "9" è delimitato da Corso C. Vergine, dal comparto "8" e dalla Pineta con destinazione "Verde Privato".

Il comparto "10" è delimitato da Corso C. Vergine, dalla 167 e dal comparto "8".

Nel Piano Quadro, strumento d'attuazione del PF, tale comparti sono individuati quali "COMPARTI B3".

Destinazione d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze tutte quelle altre destinazioni compatibili con le medesime, così come previsto dall'art. 34 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

a) RELAZIONE TECNICA

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

c) CONCESSIONE

~~e.1 - interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. d) dell'art.31 della L n. 457/78.~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222.

1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001**
2. SOSTITUZIONE EDILIZIA DI SINGOLI EDIFICI
3. AMPLIAMENTO
4. SOPRAELEVAZIONE
5. NUOVA COSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI

indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0.75 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	6.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	10 m

LOTTO MINIMO	≥ 1000
TIPI EDILIZI (1)	abitazioni plurifamiliari
INDICE DI COPERTURA....%	40
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00/0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00/0.00

così come stabilito dal Piano Quadro approvato dal Presidente della GR con decreto n. 4539 27.07.1979.

44f - Zona "C2" Nuova espansione - ZONA 167

Individuazione

Nel Piano Quadro, strumento d'attuazione del PF, tale comparto è stato individuato quale "COMPARTO C1".

Destinazione d'uso

Sono quelle previste dal Piano di Zona approvato dal Comune.

Modalità e tipi d'intervento

Secondo quanto stabilito dal Piano di Zona approvato dal Comune.

45 - Zona "C3" Espansione turistica

Individuazione

Comprende le aree a ridosso della collinetta di Montegrappa delimitate dalla ferrovia, da via Pasubio, via L. Rizzo, da via Indipendenza e da un tratto di via Genova.

E' caratterizzata da scarsi insediamenti residenziali e da un importante insediamento turistico.

Destinazione d'uso

Sono ammesse oltre alle residenze:

- servizi sociali d'iniziativa pubblica;
- istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- attrezzature religiose;
- pubblici esercizi e locali di divertimento;
- teatri, cinematografi e sale di riunione;
- attrezzature alberghiere e paralberghiere;
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- agenzie bancarie;

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte

salve LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data d'adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;

- b) AUTORIZZAZIONE DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.
- c) ~~CONNESSIONE~~
- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222

per interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. d) dell'art.31 della L n. 457/78.

1. **INTERVENTI PREVISTI NELL'ART.9 del D.P.R. 380/2001**
2. **STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

piano di lottizzazione

Il comparto di minimo intervento non può essere inferiore 2 ettari

piano particolareggiato

con ripartizione degli utili e degli oneri a norma dell'art.15 delle LL.RR. nn. 6/79 e 66/79.

Indici e parametri edilizi

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	<u>0,40</u> mc/mq
INDICE DI FABB.TA' FONDIARIA	<u>0,5</u> mc/mq
STANDARD (D.I. 2/4/68 N. 1444)	24 mq/ab
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	$H/L \leq 1$ m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	10 m
LOTTO MINIMO	≥ 1000 per le residenze ≥ 3000 mq per attrezzature alberghiere e paralberghiere
TIPI EDILIZI	edifici isolati
INDICE DI COPERTURA...%	20
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00 o 0.00 se in aderenza
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 o 0.00 se in aderenza

Prescrizioni

Sono vietati gli sbancamenti del terreno se non per lo stretto necessario all'impianto degli edifici ed alla viabilità.

I materiali di rivestimento e quelli a vista dovranno risultare consoni all'ambiente circostante.

Le recinzioni saranno realizzate con muretti a secco o intonacati, con esclusione tassativa di materiali in cemento vibrato.

È vietato l'abbattimento, senza autorizzazione, di qualsiasi tipo di albero esistente nella zona. Nel caso di necessario abbattimento di questi ultimi, il richiedente il PERMESSO DI COSTRUIRE resta obbligato al reimpianto dello stesso numero di alberi nella é stessa zona.

46 - soppresso**47 - Zone “D” Insediamenti produttivi**

Mancano le pagg 124-125-126

Individuazione

Le zone “D” individuabili nella tavole “ZONIZZAZIONE” del PRG sono così suddivise:

- ZONA “D1” CONSOLIDATA E/O DI COMPLETAMENTO
- ZONA “D2” INSEDIAMENTI DISPERSI
- ZONA “D3” DI ESPANSIONE
- ZONA “D4” INSEDIAMENTI TURISTICI ALL’APERTO

Destinazione d’uso

- ~~— ATTIVITA’ INDUSTRIALI~~
 - ~~— ATTIVITA’ ARTIGIANALI~~
 - ~~— ATTIVITA’ COMMERCIALI ALL’INGROSSO~~
 - ~~— ATTIVITA’ TERZIARIE E AMMINISTRATIVE COLLEGATE~~
 - ~~— ATTIVITA’ TURISTICHE CON ESCLUSIONE DELLE RESIDENZE PRIVATE~~
- [TUTTE LE ATTIVITÀ PREVISTE NEL D.P.R. 07/09/2010, N. 160.](#)

Utilizzazioni ammesse

- Vi sono ammessi - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d’uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all’ingrosso; depositi e magazzini; servizi amministrativi; insediamenti turistici all’aperto (campeggi).
- Vi sono ammessi gli edifici destinati in parte ai altri usi , quando siano «integrativi» della funzione produttiva preminente, nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione.
- Vi sono anche ammesse le abitazioni di coloro (proprietario, direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell’azienda.

Le funzioni compatibili sono proporzionate alla superficie lorda di piano globalmente ammessa; il loro dimensionamento va quindi verificato all’interno del lotto e va rispettato anche nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Le attività industriali artigianali, commerciali e turistiche debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l’aria, il suolo e l’acqua in osservanza delle norme statali e regionali vigenti, nonché del RE.

48 - Zona “D1” consolidata e/o di completamento**Individuazione**

Comprende le aree, ormai sature, a sud est- sud ovest. sulla strada per Parabita e si distingue in:

- COMPARTO 8
- COMPARTO 9

Il Comparto “8” è quello a sud est della strada per Parabita ed è costituito dalla zona che nel PF era stata individuata: “D1” ARTIGIANALE ESISTENTE.

Il Comparto “9” è quello a sud ovest della strada per Parabita ed è costituito dalla zona che nel PF era stata individuata: “ “D” INDUSTRIALE”

Destinazioni d’uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste nell’art. 47 delle presenti NTA, con esclusione degli insediamenti turistici.

Modalità d’intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

per le opere definite dall’art. 26 della L n. 47/1985;

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all’art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

- c) ~~CONCESSIONE~~

- ~~interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. c) e d) dell’art.31 della L n. 457/78.~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222

1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL’ART.10 DEL D.P.R. 380/2001**
2. SOSTITUZIONE EDILIZIA DI SINGOLI EDIFICI
3. AMPLIAMENTO
4. SOPRAELEVAZIONE
5. NUOVA COSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI

I fabbricati destinati alle attività artigianali, industriali e commerciali debbono essere indipendenti, tutt'al più contigui ma acusticamente e termicamente isolati da quelli destinati alle abitazioni.

Indici e parametri edilizi

COMPARTO “8”

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	3 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	10 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m
LOTTO MINIMO	≥ 1000
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00/0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00/0.00

La cubatura delle residenze non deve superare il 30% di quella dell'intervento.

COMPARTO “9”

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	2,7 mc./mq.;
ALTEZZA MASSIMA	10m.
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	a) Unità catastale esistente alla data di adozione del P.R.G. b) 1.500 mq.
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	5 m.
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00 o 0.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 o 0.00

La superficie delle residenze non deve superare il 10% della superficie del lotto. Devono comunque essere rispettate tutte le altre norme stabilite nell'art. 9 della tav. 10 del Regolamento di Fabbricazione dello Studio Particolareggiato delle aree relative a detto comparto che nel PF veniva indicato: zona "D2" - Industriale.

Norme di carattere generale

~~Per il "COMPARTO 9" valgono tutte le norme tecniche igieniche e funzionali stabilite dagli artt. 10 11 12 13 14 e 15 del Regolamento di Fabbricazione dello Studio Particolareggiato relativo al suddetto comparto.~~

Per i COMPARTI 8 e 9 valgono le norme stabilite nel P.R.G. e dalle leggi attualmente in vigore.

49 - Zona "D2" Insediamenti dispersi

Individuazione

Sono le attività industriali, artigianali, che si trovano disperse nell'abitato o in zona agricola che sono confermate qualora vengano del tutto eliminate eventuali cause di inquinamento c/o di disturbo.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste nell'art. 47 delle presenti NTA, con esclusione degli insediamenti turistici.

Modalità d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

- c) ~~CONCESSIONE~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222

1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001**
2. SOSTITUZIONE EDILIZIA
3. AMPLIAMENTO NELLA MISURA MASSIMA DEL 20% DELLA SUPERFICIE LORDA ESISTENTE SE L'INSEDIAMENTO SI TROVA DISPERSO IN ZONA AGRICOLA; QUALORA L'INSEDIAMENTO SI TROVA DISPERSO NEL CENTRO ABITATO DEVE RISPETTARE LE NORME STABILITE PER LA ZONA IN CUI L'ATTIVITÀ CONSIDERATA È LOCALIZZATA.

49 bis – Zona D2 Insediamenti dispersi [AC] – Soppresso

50 - Zona "D3" di espansione

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste nell'art. 47 delle presenti NTA, con esclusione degli insediamenti turistici.

Modalità d'intervento

- a) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

a.1 - piano di lottizzazione

[Il piano di lottizzazione deve essere esteso all'intero comparto.](#)

a.2 - piano particolareggiato

Parametri urbanistici ed edilizi

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	2 mc/mq
INDICE DI FABB.TA' FONDIARIA	3 mc/mq
STANDARD (D.I. 2/4/68 N. 1444)	10% dell'intera superficie del comparto
AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO	0,04 mq/mc
ALTEZZA MASSIMA	10 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	$H/L \leq 1$ m
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	10 m
LOTTO MINIMO	≥ 1500
INDICE DI COPERTURA....%	40
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	20.00
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	10.00

La superficie utile da destinare a residenza del custode o del proprietario, etc., non deve superare i 95 mq ai quali possono essere aggiunti 22 mq per vano garage e accessori.

Nel caso di coperture a falda semplice o doppia o di coperture a volta il volume della parte di copertura al di sopra dell'imposta della falda/e e/o della volta sarà considerato volume tecnico ai fini della volumetria massima ammissibile.

50 bis – Zona D5 Commerciale di espansione

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste ~~nel Piano Commerciale~~ nell'art. 47 delle presenti NTA, con esclusione degli insediamenti turistici.

Modalità d'intervento

- a) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

A1) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A2) PIANO PARTICOLAREGGIATO

Parametri urbanistici ed edilizi

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	3 mc/mq
STANDARD (D.I. 2/04/1968, N. 1444)	10% spazi pubblici + 10% parcheggi
ALTEZZA MASSIMA (1)	10,00 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il p.t.
LOTTO MINIMO	2.500 mq
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO	35%
RAPPORTO DI COPERTURA	40%
PARCHEGGI PRIVATI (L.1150/42, art.41 sexies)	1 mq / 10 mc
PARCHEGGI PRIVATI	Art. 12 L.R. 4/08/99, n.24
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE)	20 m circonvallazione
	10 m strada interna di piano
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5,00/0.00
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10,00/0.00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	35% (*)

(*) si applica solo agli interventi con destinazione commerciale

50 ter – Zona D6 – Insediamenti turistico ricettivi - soppresso

51 - Zona "D4" Insediamenti turistici all'aperto

Individuazione

Comprendono le aree a nord - est del paese comprese tra la Prov.le per Collepasso, Corso Cesare Vergine e la Circonvallazione nord.

Destinazioni d'uso

Sono quelle stabilite dalla LR n. 29 del 3.10.1986

Modalità d'intervento

Secondo quanto stabilito dalle LL.RR. [n.35 del 29.6.79 e n. 29 del 3.10.86] sostituita dalla L.R. 11/02/1999

52 - Zone "E" Agricole

Individuazione

Sono le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; ma perseguono anche obiettivi di TUTELA dell'habitat e del paesaggio rurale e di EQUILIBRIO ecologico e naturale.

Tali zone, individuabili nelle tavole di " ZONIZZAZIONE " del PRG sono state classificate nel modo seguente:

ZONA "E1" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

ZONA "E2" - AGRICOLA GENERICA

Modalità d'intervento

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura si considerano tutti gli appezzamenti di proprietà anche non contigui [purché dislocati nello stesso comune](#).

Va comunque annotato sui registri immobiliari che i fondi la cui edificabilità è stata computata sono divenuti «inedificabili».

[gli accorpamenti sono consentiti soltanto per le aree ricadenti in zona E2 – agricola generica](#)

53 - Zona “E1” agricola di salvaguardia

Individuazione-

Sono le aree a sud tra le zone d'espansione e la circonvallazione, costituite da piccoli appezzamenti di terreno e riservate a future programmazioni urbanistiche.

Destinazioni d'uso

La destinazione è quella agricola; sono ammesse quelle opere strettamente connesse a tale utilizzazione.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve **LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI** alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) ~~DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.~~

- c) ~~CONCESSIONE~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222

~~c.1 – interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. c) e d) dell'art.31 della L n. 457/78.~~

1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001**
2. AMPLIAMENTO
3. NUOVA COSTRUZIONE

Indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0,01 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA	7.50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	10 m dalle strade urbane 20 m dalla circonvallazione
LOTTO MINIMO	3000 mq
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00 o 0.00 se in aderenza
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 o 0.00 se in aderenza
INDICE DI COPERTURA....	40% senza limite volumetrico per le serre di coltura

E' consentita la sopraelevazione per una superficie coperta massima e per un volume massimo pari a quelli autorizzati per i fabbricati realizzati con licenza edilizia rilasciata in area edificabile, secondo le previsioni del P.diF. adottato in data 29.9.1972, area, che

per le modifiche apportate dalla Sezione Urbanistica, è stata classificata zona agricola all'approvazione del P.dIF. in data 18.12.1975.

L'altezza della sopraelevazione non deve comunque superare i 3 m + il solaio di copertura.

54 - Zona "E2" agricola generica

Individuazione

Comprende tutte le altre parti del territorio comunale.

Obbiettivi

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

Destinazioni d'uso

La destinazione è quella agricola; sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici funzionali quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo; nonché la residenza dell'imprenditore, agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

Le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI ESISTENTI alla data di adozione del PRG.

Modalità e tipi d'intervento

- a) ~~RELAZIONE TECNICA~~

~~per le opere definite dall'art. 26 della L n.47/1985;~~

- b) DIA (dichiarazione inizio attività) per gli interventi di cui all'art.2, comma 60 della L 23/12/96, n° 662.

- c) ~~CONCESSIONE~~

- **TITOLI ABILITATIVI:** sono quelli fissati dal D.P.R. 380/2001 e dal DLgs. 22/11/2016, n.222

~~c.1 - interventi conservativi previsti nel 1° comma, lett. c) e d) dell'art.31 della L n. 457/78.~~

1. **INTERVENTI NON PREVISTI NELL'ART.10 DEL D.P.R. 380/2001**
2. AMPLIAMENTO
3. NUOVA COSTRUZIONE

Indici e parametri edilizi:

INDICE DI FABB.TA' TERRITORIALE	0,03 mc/mq per abitazioni rurali 0,06 mc/mq per insediamenti produttivi
ALTEZZA MASSIMA	7,50 4,50 m
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra 1
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	10 m dalle strade urbane 20 m dalla circonvallazione
LOTTO MINIMO	3000 mq
DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	10.00 o 0.00 se in aderenza
DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI	5.00 o 0.00 se in aderenza

INDICE DI COPERTURA....

40% senza limite volumetrico per le serre di coltura

L'indice 0.06 mc/mq è comprensivo dello 0.03 mc/mq, indice max consentito per le residenze rurali.

L'altezza del primo piano può essere uguale a quella del piano terra, nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti con copertura a volta.

E' consentita la sopraelevazione per una superficie coperta massima e per un volume massimo pari a quelli autorizzati per i fabbricati realizzati con licenza edilizia rilasciata in area edificabile secondo le previsioni del P. di F. adottato in data 29.9.1972, area che per le modifiche apportate dalla Sezione Urbanistica è stata classificata zona agricola all'approvazione del P. di F. in data 18.12.1975.

L'altezza della sopraelevazione non deve comunque superare i 3 m + il solaio di copertura.

E' assolutamente vietato abbattere le costruzioni ed i manufatti in pietra, senza la preventiva autorizzazione dell'Amm.ne Comunale. Tali costruzioni meglio conosciute come "FURNEDDHI" non rientrano nel calcolo del volume ai fini dell'edificabilità.

[Nel caso di crollo spontaneo dovuto a cause naturali o nel caso siano di ostacolo alla realizzazione di un opera pubblica il manufatto può essere fedelmente ricostruito anche in posizione diversa dall'originaria.](#)

Nel caso di demolizione non autorizzata, oltre alle sanzioni previste dalle disposizioni di legge e del RE, è fatto obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi a cura e spese del proprietario e/o degli aventi causa, nei termini fissati da un'apposita ordinanza del Sindaco.

Qualora i termini suddetti dovessero scadere inutilmente, l'Amm.ne Comunale eseguirà direttamente le opere necessarie al ripristino, rivalendosi sugli interessati nei modi prescritti dalla legge.

55 - Zone di uso pubblico

Individuazione ed obiettivi

Sono le aree pubbliche e le aree private di uso pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi, attrezzature ed impianti tecnologici a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive (industriali, artigianali, e commerciali).

Esse hanno quindi lo scopo:

- a) di garantire agli abitati la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge;
- b) di qualificare l'ambiente urbano.

Tali zone, individuate nelle tavole di "ZONIZZAZIONE" del PRG si distinguono:

- ZONA "F1" ATTREZZATURE PUBBLICHE (DL. n.1444, 02/04/68))
- ZONA "F2" ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO ED EXTRAURBANO
- ZONA "F3" ATTREZZATURE PRIVATE AD USO PUBBLICO

Le aree sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), agli impianti e servizi pubblici, nonché alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abita-

zioni, salvo quelle di coloro che per esigenze di sicurezza e/o di esercizio debbono necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

55a - Specificazione delle attrezzature

Aree a servizio della residenza

- le scuole di ogni ordine e grado;
- le attrezzature generali: amministrative, culturali, sportive, ricreative, commerciali, annonarie, sanitarie ed ospedaliere, cimiteriali, associazionistiche, della sicurezza pubblica ecc.;
- gli impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia; per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'acqua; per la raccolta e il trattamento dei rifiuti; per il trasporto pubblico, ecc.;

Aree a servizio delle zone produttive

- i pubblici servizi: antincendio, di sorveglianza, di pulizia e di manutenzione;
- le installazioni per le maestranze: pronto soccorso, mense cooperative, spacci di consumo, locali di ritrovo per il personale, sedi sindacali, attrezzature sportive e ricreative, istituzioni di assistenza sociale, scuole di addestramento professionale;
- i servizi comuni: trasformazione e distribuzione di energia, metano, calore; captazione e distribuzione di acqua potabile ed industriale; trattamento dei rifiuti;
- i servizi manutentivi: artigianato di servizio dell'industria; imprese di manutenzione degli stabili, dei macchinari, delle apparecchiature e degli impianti; officine di riparazione di ogni genere.

Aree a servizio delle zone residenziali e produttive

- le aree verdi destinate:

a conservare le caratteristiche dell'ambiente, in quanto siano in rapporto con particolari connotati naturali od artificiali del territorio o costituiscano esse stesse un connotato particolare dell'aggregato urbano; in tal caso possono essere anche di proprietà privata;

a soddisfare il fabbisogno urbano o territoriale di giardini e di parchi; in tal caso debbono essere pubbliche o di uso pubblico e possono essere dotate di apposite attrezzature.

- i parcheggi, destinati a soddisfare le necessità di sosta ordinaria ed operativa delle automobili private, degli automezzi di servizio e, nelle zone produttive, anche degli automezzi pesanti.

55b - Modalità d'intervento

- a.1 con semplice planivolumetria per gli interventi d'iniziativa pubblica;
- a.2 con planivolumetria convenzionata per gli interventi di altri enti o di privati;
- a.3 con progetti esecutivi per le aree verdi e di parcheggio;
- a.4 con "PA" per le attrezzature commerciali, direzionali e di servizio delle industrie.

55c - Indici e parametri edilizi**"F11" Aree per l'istruzione**

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	3 mc. /mq.
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1m.
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE	5 m.
INDICE DI COPERTURA	70
DISTANZA MINIMA FRA GLI EDIFICI	10.00
DISTANZA MINIMA FRA I CONFINI	5.00
PARCHEGGI	1mq. ogni 10 mq. di superficie lorda edificata

"F12" Attrezzature di interesse comune

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	3 mc. /mq.
NUMERO DEI PIANI	2 compreso il piano terra
ALTEZZA EDIFICIO/LARGHEZZA STRADALE	H/L ≤ 1m.
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE	10 m.
INDICE DI COPERTURA	70
DISTANZA MINIMA FRA GLI EDIFICI	10.00
DISTANZA MINIMA FRA I CONFINI	5.00
PARCHEGGI	20mq. ogni 100 mq. di superficie lorda edificata

Per la ridotta disponibilità di aree idonee se l'attrezzatura è ubicata in "A" o in zona "B" valgono gli stessi parametri urbanistici relativi alle residenze.

"F13" Spazi pubblici attrezzati - "F3" Attrezzature private ad uso pubblico

- 3.a IMPIANTI COPERTI:

Superficie coperta: ≤ al 30% della superficie disponibile.

- 3.b IMPIANTI E ATTREZZATURE SCOPERTE

Le costruzioni consentite da adibire a spogliatoi e chioschi per servizi di ristoro ed altro potranno interessare una superficie non superiore al 4% disponibile e non potranno superare l'altezza di m 4,00.

Gli impianti e le attrezzature non dovranno comunque occupare una superficie superiore al 60% della superficie disponibile.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde.

55d - Distanza dalle strade e dai confini

Fatti salvi i limiti inderogabili di cui ai DM i e 2 aprile 1968, è prescritta una distanza pari all'altezza max degli edifici e dei manufatti, con il minimo di m 5 verso i. confini e di m 6 verso le strade urbane.

Fuori dell'abitato valgono le norme generali.

E' sempre possibile la deroga da concedere a norma di legge.

55e - Criteri operativi

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e fermo restando l'uso pubblico possono essere variate:

- a.1- con un progetto esecutivo per le aree di proprietà pubblica;
- a.2- con <<PA>> convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Nel caso in cui l'area che s'intende convertire ad altro uso partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge permane soddisfatto.

Sulle aree pubbliche o da pubblicizzare, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti; l'AC può concedere - per convenzione - interventi d'iniziativa privata intesi:

- b.1 - ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal PRG;
- b.2 - a realizzare, a titolo provvisorio, attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PRG (parcheggi o impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero ecc.), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regola i termini temporali del permesso di costruire, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'AC delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari.

Sulle aree private di uso pubblico gl'interventi sono consentiti con singole CONC e regolati dai parametri edilizi indicati per le aree pubbliche.

55f - Norme speciali d'intervento

In zona di "verde pubblico" c'è l'obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale.

Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio e vige l'obbligo di realizzare la dotazione di posteggi, verde primario ed aree di gioco, se prevista dalle norme generali.

Art. 55 bis - Zona G1 - Verde privato

Sono le aree a nord ovest del paese sulla collina di Montegrappa e quelle di pertinenza delle costruzioni esistenti a cui il P.R.G. riconosce valori paesaggistico - ambientali e ne tutela la conservazione.

Per le aree a nord ovest del paese la Regione Puglia con il P.U.T.T./P. ha posto un vincolo di area boscata per cui le stesse sono soggette a vincoli di tutela dello stesso piano territoriale.

Sono le aree di pertinenza delle costruzioni esistenti a cui il P.R.G. di riconosciuto valore paesaggistico - ambientale. In tali aree è vietata la costruzione di nuovi edifici; Sono consentiti interventi di sistemazione delle aree a verde e delle alberature.

Per le aree di pertinenza di costruzioni esistenti è vietata la realizzazione di nuovi edifici, per quelli esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 ed inoltre gli ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile.

56 - Aree stradali

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni.

Sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni.

Le previsioni che concernono sia le strade d'interesse sovracomunale (viabilità territoriale) che le strade d'interesse urbano (strade urbane primarie e strade di connettivo) hanno sempre carattere vincolante: il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto.

Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale hanno invece carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gli interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca **"Variante"**.

Quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni; l'intervento privato è ammesso solo in esecuzione di un PA approvato.

Protezione delle strade

L'AC fissa - anche in sede di CONC - le linee di arretramento operando opportunamente le necessarie rettifiche; in mancanza di specifiche linee di arretramento, il calibro di progetto si realizza simmetricamente a partire dalla mezzzeria della strada attuale.

I PA possono prescrivere calibri maggiori, laddove necessario.

Nei nuclei antichi è imposto il rispetto dei fili stradali esistenti, salvo diversa prescrizione dei PA, ispirata a criteri di tutela ambientale o dettata da imprescindibili esigenze di traffico.

57 - Parcheggi ed attività connesse al traffico

Parcheggi

Per le aree di parcheggio, eventualmente edificate, sino alla loro pubblicizzazione sono autorizzabili soltanto le opere interne e di manutenzione degli edifici e dei manufatti esistenti.

E' consentita però la recinzione di tipo leggero e l'area può essere sistemata a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione) oppure adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini.

E' autorizzabile, con CONC e per convenzione, la formazione del parcheggio previsto con disciplina delle tariffe ed a tempo limitato.

A pubblicizzazione avvenuta è consentita soltanto la formazione di parcheggi di superficie od a silo (interrato o ft).

Impianti di erogazione del carburante

Le stazioni di servizio debbono essere di massima inquadrate in PA e convenzionati; con singola CONC sono annessi soltanto il chiosco (per una superficie utile massima di mq 4) e le pensiline.

Nessuna limitazione è imposta agli impianti ubicati in autorimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

Impianti a gas

I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente all'esterno del perimetro di agglomerazione, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del DPR 12-1-1971, n. 208.

Depositi di oli minerali

I depositi di oli minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

PARTE IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

58 - Zone di rispetto

Obiettivi

Sono destinate a “proteggere” determinati impianti, manufatti ed attrezzature pubblici o di pubblico interesse nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

Criteri generali di applicazione del vincolo

Salvo diversa disposizione di legge, sono inedificabili:

- - le fasce di rispetto delle strade;
- - le zone di rispetto cimiteriale;
- - le zone di rispetto dei nuclei storici, nonché di immobili e complessi d’interesse monumentale, storico, artistico od ambientale;
- - le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse;
- - le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;
- - le zone di rispetto di specchi o corsi d’acqua, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal P.R.G.

Modalità d’intervento

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l’AUT.

Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici non in contrasto richiedono l’AUT; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi con CONC, purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Disposizioni specifiche

- a) Fasce di rispetto delle strade

Fuori del perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali esistenti o di progetto, valgono le norme del DI 1° Aprile 1968, n. 1044 (e le eventuali prescrizioni del PRG).

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde o utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete).

Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'AC può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà limitanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'AC può vietare, se del caso, ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

– b) Servizi canalizzati

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG non indica le relative fasce di rispetto.

– c) Cimiteri

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR. 21Ottobre 1975, n. 803).

Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

59 - Adeguamento della disciplina urbanistico edilizia vigente.

Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico edilizia vigente che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati e nelle presenti NTA, è sostituita con quanto previsto dalle tavole del PRG e dalle relative norme urbanistiche.

60 - del PRG

Nel periodo di salvaguardia del PRG è sospesa l'applicazione di tutte quelle norme urbanistico edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti NTA.