

COMUNE DI TORCHIAROLO

93

AW. 1991

PIANO REGOLATORE GENERALE

(L.R.n.56/80)

ADEGUATO ALLA D.G.R. n° 4437 del 22/7/97

93



PROGETTISTI:

ING. P. DE LORENTIIS

ARCH. N. DE MARCO

ARCH. F. PELLEGRINO

NORME TECNICHE 2011 DI ATTUAZIONE

2 FEB 2012
2 FEB 2012

Il Sindaco

Il Seg.

0.1. DISPOSIZIONI GENERALI

0.1.1 Applicazioni del Piano

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

0.1.2 Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n°1902 e successive modificazioni ed integrazioni. (art.17 L.R. n. 56/80).

0.1.3 Deroghe

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nei casi di cui all'art.41 quater della legge 17/8/1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste, nonché dell'art. 30 della L.R. 56/80.

0.1.4

Variazioni d'uso

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità funzionale è soggetta, anche se non comporti l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva autorizzazione o concessione edilizia e se il caso alla corresponsione dei relativi contributi.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

0.1.5 Indici urbanistici

0.1.5.1 St = Superficie territoriale (mq.).

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese :

- le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., comprese quelle destinate alla rete provinciale della viabilità (strade di classe A; B; C) e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- le strade private aperte al pubblico transito;
- le aree destinate a verde privato;
- le aree destinate a zona di rispetto a norma delle disposizioni vigenti o previste dal P.R.G..

0.1.5.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq - mc/ha).

E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

0.1.5.3 Sf = Superficie fondiaria (mq. od ha.).

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

0.1.5.4 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq - mc/ha).

E' il volume, massimo o minimo, costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (Sf) interessata all'intervento.

0.1.5.5 Ut = Indice di utilizzazione territoriale (%).

E' il rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

0.1.5.6 Uf = ^{Sc}Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).

E' il rapporto tra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

0.1.5.7 Sc = Superficie coperta (mq).

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

In caso di edifici planivolumetricamente articolati, si applicano i criteri indicati nel R.E..

0.1.5.8 **Rc = Rapporto di copertura (%)**.

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

0.1.5.9 **S.L.p.=Superficie lorda complessiva di pavimento (mq)**.

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonchè delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso, nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti, eventualmente maggiorate del 20%.

Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

Non sono, inoltre, computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici.

0.1.5.10 **V = Volume (mc)**.

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.L.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interno di m.3,30, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

0.1.5.11 **S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**.

E' la superficie delle aree destinate o da destinarsi ad urbanizzazione primaria.

0.1.5.12 S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq).

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti attuativi del P.R.G..

0.1.5.13 Sm = Superficie minima di intervento (mq).

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del P.R.G..

0.1.5.14 Am = Altezza media ponderale.

Per altezza media ponderale si intende il rapporto tra la sommatoria dei prodotti delle altezze dei singoli edifici per le lunghezze dei rispettivi fronti su strada e tra la sommatoria di tutte le larghezze dei fronti dei singoli edifici, con esclusione dei fronti liberi.

0.1.5.15 Prescrizioni generali.

Negli interventi ai sensi dell'art.9 della Legge n. 10, gli indici It, If, Uf vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono mantenere.

I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S.L.p.) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

0.1.6 Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza ai sensi dell'art. 29 della L.R. n°56/80 sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni di piano, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G., il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di edificabilità prevista dalle presenti norme.

Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di cui al precedente 2° comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

0.1.7 Interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti come segue:

0.1.7.1 Intervento di nuova costruzione

Riguarda le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera, o anche su area risultante da demolizione, effettuata prima dell'adozione del P.R.G., di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare oltre le presenti norme anche tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia di edilizia.

0.1.7.2 Intervento di demolizione

Consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

0.1.7.3 Intervento di ricostruzione

Consiste nell'operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zone dello strumento urbanistico, autorizzate con la medesima concessione.

0.1.7.4 Intervento di ampliamento

Comprende le operazioni con aggiunta di nuove parti per accrescimento delle strutture preesistenti con la conseguente realizzazione di un nuovo volume maggiore.

0.1.7.5 Intervento di sopraelevazione

Comprende l'ampliamento di una costruzione esistente al momento dell'adozione del P.R.G. esclusivamente in senso verticale.

0.1.7.6 Intervento di manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intende per manutenzione ordinaria:

- La riparazione o il rifacimento di infissi esterni, doccioni, pluviali, recinzioni e pavimentazioni, esterne a condizioni però che non ne siano modificati i caratteri e gli aspetti formali delle situazioni preesistenti;
- La riparazione ed il rifacimento di infissi interni, di pavimenti e rivestimenti interni, di intonaci e tinteggiature interne;
- La riparazione, integrazione ed ammodernamento degli impianti tecnici.

Sono escluse dall'ordinaria manutenzione le opere che comportano modifiche alle strutture portanti od alla distribuzione interna dell'edificio.

0.1.7.7 Intervento di manutenzione straordinaria o di consolidamento

Riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche dalle destinazioni d'uso.

Si intende per manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- Pulitura esterna e rifacimento di intonaci, tinteggiature o di altri rivestimenti esterni;
- La sostituzione, il consolidamento ed il risanamento di parte delle strutture portanti verticali dell'edificio e delle strutture orizzontali, solai e volte, necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio e senza modificare le strutture murarie originali, nè le quote delle strutture stesse; demolizione di tramezzi interni non portanti ed il riattamento di locali interni esistenti per destinarli a servizi igienici ed impianti tecnici;
- Rifacimento di elementi architettonici esterni senza modificare le sagome e le dimensioni.

Sono escluse dalla manutenzione straordinaria le modifiche alla forma ed alla posizione delle aperture esterne ed ogni altra modificazione agli elementi strutturali che determinano o concorrono a determinare l'assetto tipologico attuale.

L'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria può essere condizionata all'impiego di tecniche e materiali idonei ed alla rimozione di sovrastrutture aggiuntive.

0.1.7.8 Intervento di restauro e di risanamento conservativo

Riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio e sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso compatibili con essi.

Tali interventi comprendono:

- Il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti od instabili;
- Il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originarie ovvero preesistenti.
- Ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;
- Il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- L'eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive, purchè non presentino interesse storico-documentario del passaggio dell'opera attraverso il tempo;
- La riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;
- L'esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, e senza alterarne gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con essa compatibile ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti commi dovranno essere eseguiti con materiali forme e tecniche di lavorazione secondo le modalità indicate nelle norme specifiche regolamentari e comunque in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

0.1.7.9 Intervento di risanamento igienico-edilizio

E' quello che riguarda le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico edilizio, mantenendo l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

In tale intervento è compresa :

- La demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- Nelle zone ove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti nella misura ivi precisata per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietari (facciate secondarie).

0.1.7.10 Intervento di ristrutturazione edilizia

E' quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Nell'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ove espressamente indicato nelle norme specifiche di zona.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizie dell'edificio.

0.1.8 Urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessarie per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Essi sono ai sensi dell'art.4 della legge 29/9/1964 n°847:

1. Sedi viarie. Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.
2. Spazi di sosta e di parcheggio. Gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi varie.
3. Fognature. I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituente la rete principale urbana, nonchè i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.
4. Rete idrica. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonchè i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.
5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas. Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per uso industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonchè i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
6. Pubblica illuminazione. Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
7. Rete telefonica. La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.
8. Spazi di verde attrezzato. Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuale attrezzature.

0.1.9 Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'art.44 della legge, n°865 e dagli art. 3 e 5 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, esclusi i parcheggi.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondarie le opere accessorie alla viabilità e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

0.2. ATTUAZIONE DEL P.R.G.

0.2.1 Strumenti di attuazione

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della legge 28/1/1977 n. 10 ed agli artt. 2 e seg. della Legge Regionale n. 6 del 12/2/1979.

Gli strumenti esecutivi del P.R.G. sono:

- a) I Piani Particolareggiati per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alle Leggi 18/4/1962 n. 167 e 22/10/1971 n. 865.
- b) I Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per gli edifici industriali, semindustriali ed artigianali ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865.
- c) I Piani di Recupero (P.R.) previsti dalla legge n. 457 e di cui all'art. 22 della L.R. n. 56/80.
- d) I Piani Particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 19 della Legge Regionale n. 56/80.
- e) I Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di cui all'art. 26 della Legge Regionale n. 56/80.
- f) Le concessioni edilizie.
- g) Le concessioni edilizie convenzionate.

Il rilascio della concessione può essere subordinato ai sensi dello art. 7/8 della Legge n. 10/77 all'assunzione da parte del proprietario degli obblighi previsti dalla suddetta Legge.

0.2.2 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

0.2.2.1 Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Ha durata non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

Il P.P.A. ha le finalità ed i contenuti di cui all'art. 13 della Legge 28/1/1977 n. 10 ed al titolo II della L.R. n. 6 del 12/2/1979.

In vista della redazione del pubblico avviso, che l'Amministrazione deve emanare per consentire - attraverso la più larga partecipazione democratica - l'acquisizione di ogni elemento utile alla predisposizione del P.P.A., l'Amministrazione definisce criteri generali di carattere urbanistico o programmatico, utili al fine di positivamente indirizzare la partecipazione di cui sopra, da indicare nel pubblico avviso stesso.

0.2.2.2 Contenuti del P.P.A.

Sono quelli previsti dall'art. 5 della L.R. n. 6/79 e precisamente:

Il P.P.A. è formato dal Comune o dai Comuni consorziati in riferimento agli eventi demografici e socio-economici, alla disponibilità di risorse pubbliche e private presumibilmente nel periodo considerato, valutati in base alla partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati alla trasformazione del territorio.

Il P.P.A. contiene:

- a) lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;
- b) la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;
- c) il dimensionamento per il periodo di validità del P.P.A. degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;

d) individuazione con criteri di globalità:

1. delle aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. 2/4/68 n. 1444, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori;
2. delle aree nelle zone omogenee di tipo C del D.M. 2/4/68 n. 1444, per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui al punto precedente;
3. delle aree e degli immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B, C, del D. M. 2/4/68 n. 1444, da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per l' edilizia residenziale pubblica anche ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/71 n. 865;
4. delle aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti attuativi;
5. delle aree e degli immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o in piani di insediamenti Produttivi di cui all' art. 27 della Legge 22/10/71 n. 865;
6. delle opere di urbanizzazione da realizzare e di quelle esistenti e da adeguare nonché l'indicazione delle aree acquisite o da acquisire a tale scopo. Nell'individuazione delle aree vanno rispettati gli standards urbanistici nelle quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e comunque almeno nei minimi di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444; tale dotazione deve essere assicurata nel P.P.A. ancorchè negli strumenti urbanistici siano complessivamente individuati standards inferiori;
7. degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente.

e) L' indicazione delle modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale nelle aree individuate ai sensi del precedente punto d), sia mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, sia mediante la formazione di comparti edificatori unitari ai sensi dell'art. 15 della presente Legge, sia direttamente mediante

concessione;

f) Il bilancio economico-finanziario del F.P.A., elaborato con riferimento ai costi di attuazione del medesimo con l'indicazione delle fonti di finanziamento e con la ripartizione degli oneri conseguenti e prevedibili tra operatori pubblici e privati, nonché con la valutazione delle spese a carico del Comune in annualità e con l'individuazione dei capitoli di bilancio in entrata ed in uscita. Per l'autorizzazione alla spesa di fondi del bilancio destinati all'esecuzione di opere di urbanizzazione è vincolante la loro previsione nel P.P.A.;

g) Indicazione dei termini entro cui i proprietari e gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare istanza di concessione, salvo i casi previsti dal successivo art. 9;

h) Indicazione dei termini entro cui i proprietari e/o gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare al Comune i progetti di strumenti urbanistici attuativi ai sensi del precedente punto e), nonché dei termini entro cui il Comune intende sia adottare gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, stabiliti ai sensi del precedente punto e), sia procedere direttamente alla esecuzione delle opere di propria competenza.

In ciascun P.P.A. il Comune deve osservare la proporzione stabilita dall'art. 2 della Legge 28/1/77 n. 10 tra aree destinate alla edilizia residenziale pubblica ed aree destinate all'edilizia privata.

Le quantità previste nelle zone omogenee di tipo C devono essere distribuite con criteri di omogeneità nell'ambito di ciascun nucleo.

Tale proporzione deve essere obbligatoria anche per quei comuni non dotati di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, ancorché non siano tenuti alla loro formazione ai sensi dell'art. 1 della legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni.

Tutti i comuni obbligati alla formazione del P.P.A. sono tenuti all'adozione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni, entro il periodo di validità della presente legge.

0.2.2.3 Elaborati del P.P.A.

• Sono quelli previsti dall'art. 8 della L.R. n. 6/79 e precisamente:

Il P.P.A. con riferimento ai precedenti artt. 5, 6 e 7, si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa in ordine ai contenuti di cui ai punti a, b, c, dell'art. 5 ed agli artt. 6-7.
- 2) Relazione contenente le indicazioni e le proposte formulate dai soggetti pubblici e privati di cui al primo comma dell'art. 5;
- 3) Elaborati scritto-grafici, nelle stesse scale degli strumenti urbanistici, contenenti l'inquadramento del P.P.A. negli strumenti urbanistici vigenti e le espresse indicazioni di cui al punto d) dell'art. 5, nonché la delimitazione delle aree e degli immobili nelle quali gli interventi si realizzano a mezzo di strumenti attuativi, ivi compreso il comparto, o di concessionesingola;
- 4) Mappe catastali delle aree e degli immobili comprese nel P.P.A.;
- 5) Relazione programmatica in ordine ai contenuti di cui ai punti f, g, h, dell'art. 5.

Gli elaborati costituiscono parte integrante dell'atto deliberativo consigliare di approvazione del P.P.A..

0.2.2.4 Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.

Sono quelli consentiti dall'art. 9 della ~~L.R.~~ e precisamente:

La concessione è data al di fuori delle aree incluse nel P.P.A., in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della legge 28/1/77, n. 10, precisando che gli interventi di cui alla lettera c) sono quelli necessari per la conservazione dell'immobile dal punto di vista statico, tecnologico e funzionale, purché non comportino aumento di superfici.

La condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10; o di coltivatore diretto e bracciante agricolo è attestata a mezzo di certificazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità alle vigenti

disposizioni di legge.

Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge 28/1/77 n. 10, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare (T.U. approvato con R.D. 28/4/1958 n. 1165 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli interventi relativi agli annessi rustici od ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo od alla produttività agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo, aziendali o di cooperative, conformi ai piani zionali, o, in assenza, a seguito della certificazione del comitato consultivo di cui all'art. II della L.R. 3/3/78 n. 15 e successive modificazioni attestante la loro idoneità tecnica e produttiva.

La vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 9/5/75 n. 153; ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, costituisce nuova destinazione d'uso.

Gli interventi nelle aree cimiteriali nonché quelli di demolizione e consolidamento statico prescritte dal Comune per tutelare la pubblica incolumità e le opere di pronto intervento in occasione di pubblica calamità non sono subordinati al P.P.A..

Al di fuori delle opere incluse nel P.P.A. è possibile anche la edificazione autorizzata ai sensi dell'art. 48 della L.S. n. 457/78.

0.2:3 PIANI PARTICOLAREGGIATI

I P.P. sono compilati dall'Amministrazione Comunale; essi sono adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della C.E..

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione esecutiva di ogni opera, sia di competenza pubblica che di iniziativa privata, compresa nel P.P., questo dovrà specificatamente contenere:

- a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dei costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle vigenti disposizioni di legge;
- b) la delimitazione del perimetro della zona interessata dal P.P.;
- c) la rete stradale, gli spazi pubblici e le altre attrezzature di servizio;
- d) la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- e) l'indicazione delle demolizioni totali o parziali, ovvero l'indicazione degli interventi sugli edifici soggetti al piano di recupero;
- f) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- g) le tipologie edilizie e l'arredo urbano;
- h) le norme di attuazione;
- i) la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Per quanto concerne gli elaborati e le procedure per la formazione ed approvazione si rimanda agli artt. 20+22 della L.R. n. 56/80.

0.2.4

PIANI DI ZONA PER L' EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

I P.E.E.P., ai sensi delle leggi statali 167/1962, 765/1967, 865/1971, 10/1977, e della L.R. n. 56/80 e successive loro modificazioni ed integrazioni, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, nell'ambito del P.R.G., in base alle leggi in materia, nazionali e regionali, vigenti al momento dell'adozione.

Oltre a tutti gli elementi previsti per il P.P., i P.E.E.P. dovranno precisare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del comune;
- le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie e a singoli ed il relativo prezzo di cessione;
- lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei dati edificabili;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia;
- il fabbisogno complessivo da soddisfare per ogni triennio, nei limiti dell'art. 2 della legge 28/1/77 n. 10.

0.2.5

PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I P.I.P., ai sensi della legge 167/1962 e dell'art. 27 della legge 865/1971 e successive modificazioni nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale.

I P.I.P. sono adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, nell'ambito delle previsioni del P.R.G., in base alle leggi in materia, nazionali e regionali, vigenti al momento dell'adozione.

Oltre tutti gli elementi previsti per i P.P., i P.I.P. dovranno precisare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- la quota delle aree da cedere in proprietà ed il relativo prezzo di cessione;
- lo schema di convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della Legge 319/1976 ed i relativi criteri di applicazione;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislativi in materia.

0.2.6 PIANI DI RECUPERO

Il Piano di Recupero, concernente singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree come individuate nell'ambito delle zone di recupero definite dal P.R.G.

- a) precisa, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- b) disciplina, in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.R.G. per ogni zona omogenea le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- c) valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza per quelli previsti dal P.R.G.;
- d) individua le unità minime di intervento;
- e) contiene le previsioni delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Per quanto concerne le procedure per la formazione e l'esecuzione dei P.R. si fa riferimento ai contenuti dell'art. 21 della L.R. 56/80..

Per gli elaborati di progetto si rimanda all' art. 23 della L.R. 56/80.

0.2.7

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

I Piani di Lottizzazione sono compilati a cura dei proprietari delle aree o in caso di inerzia degli stessi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il P.R.G. ha già definito nel dettaglio, ai sensi del disposto del punto c) dell'art. 15 della Legge Regionale n. 56/80; i contenuti di cui ai punti a, b, d, f, g, dell'art. 25 della L.R. n. 56/80 e pertanto gli elaborati scrittografici costituenti i P.d.L. saranno composti dagli stralci delle tav. 7, 8, 10, 11 del P.R.G. e dai seguenti elaborati aggiuntivi:

- a) Relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni del P.R.G. ed al computo degli utili e degli oneri perequativi tra la totalità dei proprietari (art. 15 L.R. n. 6).
- b) Progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione primaria con le specificazioni di dettaglio atti a definire e determinare i costi.
- c) Studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree fondiarie, specificazione in ordine all'arredo urbano.
- d) Schema di convenzione regolante i rapporti tra Comune e i proprietari delle aree ricadenti nel comparto di lottizzazione conforme ai contenuti di cui all'art. 28 della L.R. n. 56/80.

I P.d.L. così composti verranno adattati ed approvati secondo la disciplina dell'art. 21 della L.R. n. 56/80.

0.2.8

PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
CONVENZIONATI

Il Piano di Recupero è di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili sottoposti a piano di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, presentino una "proposta di piano".

La "proposta di piano" è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione, per i cui contenuti si rimanda all' art. 28 della L.R. n. 56/80.

Per i contenuti dei P.R. di iniziativa privata, si fa riferimento all' art. 20 della L.R. n. 56/80.

Per quanto concerne le procedure per la formazione e l' esecuzione valgono le prescrizioni dell'art. 21 della L. R. n. 56/80.

0.2.9 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI- PROGETTI ESECUTIVI
DIRETTI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree pubbliche libere, il restauro e la manutenzione di spazi o edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito del P.R.G. su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il Comune ha la disponibilità; l'Amministrazione Comunale può redigere dei progetti esecutivi che vengono deliberati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

0.2.10 **INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE
O CONCESSIONE CONVENZIONATA.**

Nelle aree urbanizzate e non soggette, ai sensi del successivo capitolo, all'obbligo di P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.R., P.L.C. ed in tali aree quando dotati dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Sindaco le concessioni o le concessioni convenzionate ai sensi della Legge 10/77 e delle prescrizioni contenute nelle norme specifiche di zona, sentito il parere della Commissione Edilizia.

0.2.H1 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni e sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonchè fra aree non confinanti, ad eccezione delle aree agricole, nel rispetto dell'art. 51 lett. "g" della L.R. n. 56/80.

0.2.12 TRASCRIZIONI SU MAPPE

Presso l' Ufficio Tecnico Comunale è costituito un archivio delle mappe catastali vigenti, su scala 1:2.000, dell'intero territorio comunale, che verranno aggiornate a cura di detto ufficio in relazione alle costruzioni realizzate ed alle trasformazioni per le quali si rilascia concessione o autorizzazione.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di un estratto delle mappe catastali vigenti, firmate dal progettista e dal proprietario, dove siano in risalto con tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena di profilo planimetrico del nuovo edificio.

I controlucidi delle mappe catastali saranno rilasciate a pagamento dal Comune, a richiesta dell'interessato.

Le mappe catastali aggiornate hanno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora gli indici urbanistici siano computati su aree già utilizzate per costruzioni precedenti.

0.2.13 DESTINAZIONI D'USO

- 1) Mutamenti della destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G. devono essere indicati negli strumenti urbanistici e nelle concessioni corrispondenti. L'Amministrazione Comunale può richiedere un atto di sottomissione per le destinazioni d'uso esistenti quando tale destinazione sia soggetta ad autorizzazione di gestione da parte di altri enti ed uffici. In ogni caso la relativa convenzione deve essere trascritta a cura e spese dell'interessato sui registri immobiliari. L'Amministrazione può richiedere la costruzione di una servitù a suo favore.
- 2) Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il mutamento di destinazione d'uso senza concessione equivale, agli effetti delle sanzioni legali o regolamentari applicabili, ad edificazioni senza concessione. In caso di mutamento senza concessione della destinazione d'uso sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.

La concessione per mutamento di destinazione è esonerata dal corrispettivo di cui all'art. 6 della Legge n. 10/77, mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art. 5 della stessa Legge, nella misura determinata dalle tabelle previste dalla Legge.

0.2.14 TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

- 1) L'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, è di interesse pubblico. Il Comune, d'intesa con gli altri Organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.
- 2) Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.

0.2.15 TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE

- 1) Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui - sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato micro climatico.
- 2) E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberatura - salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali - apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.
- 3) E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.
- 4) Qualsiasi costruzione che non sia strettamente commessa alla conduzione del bosco e delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata all'interno delle aree boscate, ne in una fascia di almeno mt. 100 lungo i suoi confini.
- 5) La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti spartifuoco e altre tracce preesistenti.
- 6) Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.

0.2.16 TUTELA DEL VERDE NELL'AMBIENTE URBANO

Le alberature esistenti negli insediamenti urbani, anche se non comprese nelle aree pubbliche o private, classificate nel P.R.G. con specifica destinazione di verde o di parco, devono essere mantenute ed incrementate a cura dei proprietari degli immobili che sono tenuti a sostituire nel caso che per qualsiasi motivo venisse a perire.

Negli elaborati di progetti relativi ad interventi edilizi, anche su fabbricati esistenti, devono essere rilevate e riportate le alberature di alto e medio fusto esistenti, che dovranno essere salvaguardate.

L'abbattimento degli alberi esistenti potrà essere consentito solo per motivate ragioni e se previsto nel progetto approvato, rimanendo l'obbligo della sua sostituzione almeno con altra alberatura di analoga assenza.

In caso di nuove costruzioni, nelle zone degli insediamenti residenziali o destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, dovrà essere riservata a verde un' area non inferiore al 30% della superficie fondiaria che non potrà essere interessata da costruzioni nel sottosuolo. *non consente più del 7%*

In tale area dovranno essere messe a dimora alberature di alto e medio fusto nella misura non inferiore di una pianta per ogni cento mq. di superficie fondiaria.

Nei progetti per concessione edilizia dovranno essere indicate le sistemazioni esterne previste per tutta l'area, precisando le zone alberate, le zone a prato ed il tipo delle essenze.

0.2.17 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

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

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di copertura, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

0.2.18 APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE

L'esecuzione di opere per l'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale, o il proseguimento di esercizio per quelle in corso, per un periodo maggiore di un anno oltre la data di adozione del P.R.G., è subordinata alla concessione convenzionata a tempo determinato, comporta la corresponsione del contributo prescritto dall'art. 10 della Legge n. 10/77.

La concessione di cui sopra potrà essere rilasciata soltanto nelle zone El agricole produttive normali al di fuori delle fasce di rispetto stradale e a condizione che non risultino deturpati i valori ambientali del paesaggio agricolo.

In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza non inferiore a m. 200 da manufatti, edifici di interesse ambientale, dagli edifici destinati a residenze e dalle zone boschive e a parco.

La concessione non potrà avere una durata maggiore a tre anni e potrà essere rinnovata solo se sia accertato che i lavori di scavo possono essere ulteriormente proseguiti senza pregiudizio all'ambiente.

I progetti per la coltivazione delle cave devono essere corredate dal rilievo topografico delle aree interessate, da una chiara documentazione fotografica dell'ambiente, dalle indicazioni delle opere e modalità di ripristino del terreno vegetale sulle zone di cave dismesse e da una relazione idrogeologica.

Nei progetti dovranno essere precisate le quote finali delle sistemazioni previste al termine della sistemazione e le alberature che dovranno essere messe a dimora.

I lavori di coltivazione di cave dovranno essere affidate alla direzione tecnica di professionista abilitato a norma di legge. Quanto sopra nel rispetto della L.R. n. 37/85 e successive modifiche.

0.2.19 AREE PER PARCO ROTTAMI

Il deposito su aree scoperte di materiali o rottami ferrosi e di quelli provenienti dalla demolizione di autoparco rottami, possono trovare sistemazione esclusivamente all'interno delle zone o artigianali alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- L'area deve essere circondata da una triplice cortina di alberi ad alto fusto;
- Deve essere evitato qualsiasi inquinamento del suolo;
- Il ciclo di accatastamento e di immagazzinamento deve garantire lo svuotamento dell'area di deposito in un periodo non superiore ai sei mesi.

Tali depositi sono vietati in tutte le altre zone del territorio comunale.

I depositi esistenti in altre zone devono essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione e comunque entro sei mesi dalla data di approvazione del P.R.G.

Quanto sopra compatibilmente e, comunque, nel rispetto della L.R. n.30/86.

0.2.20 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura e genere avvengono ritrovamenti archeologici comunque di interesse culturale, è fatto obbligo al proprietario, al direttore dei lavori ed all'assuntore degli stessi di fare entro 24 ore denuncia al Sindaco ed alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti di cui innanzi il Sindaco può disporre la totale o parziale sospensione dei lavori con riserva di motivarla entro trenta giorni; nello stesso termine il Sindaco indica gli elementi necessari per un'eventuale variante ai lavori e può, sentita la Soprintendenza, disporre la revoca della concessione.

Fatta salva ogni altra sanzione prevista da leggi statali e regionali, la mancata denuncia di cui al precedente 1° comma comporta l'immediata ed automatica decadenza della concessione.

0.3. ZONE OMOGENEE

0.3.1 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- a) Zona A - Le parti del territorio delimitate come Centro Storico e gli edifici o complessi edilizi di interesse ambientale individuati alla Tav.3 del P.R.G.
- b) Zona B 1.1 - Le parti del territorio edificate o edificate quasi completamente per le quali il P.R.G. non prevede sostanziali modificazioni del tessuto urbano e delle densità edilizie.
- c) Zona B 1.2 - Le parti del territorio parzialmente edificate per le quali si prevedono consistenti interventi di rinnovo urbano ed aumenti di densità edilizia.
- d) Zona B 1.3 - Le parti del territorio urbano dove si sono maggiormente concentrati nel tempo i fenomeni di trasformazione fondiaria e di costruzione edilizia abusive e che pertanto dovranno essere assoggettate preliminarmente a regime della L.S. n.47/85.
- e) Zona B 2.1 - Le parti del territorio costiero edificate o edificate quasi completamente per le quali il P.R.G. non prevede sostanziali modificazioni del tessuto urbano e delle densità edilizie.
- f) Zona B 2.2 - Le parti del territorio costiero parzialmente edificate per le quali si prevedono consistenti interventi di rinnovo urbano ed aumenti di densità edilizia.
- g) Zona C 1.1. - Le parti del territorio già destinate ad espansione urbana dallo strumento urbanistico vigente e disciplinate da un P.d.L. convenzionato.
- h) Zona C 1.2 - Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi preferenziali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.
- i) Zona C 1.3 - Le parti del territorio destinati a nuovi complessi insediativi.
- j) Zona C 2.1 - Le parti del territorio costiero già destinate ad espansione urbana dallo

- k) Zona C 2.2 - Le parti del territorio costiero già destinate o destinate dal P.R.G. ad insediamenti alberghieri.
- l) Zona D 1.1 - Le parti del territorio già destinate o destinate dal P.R.G. per insediamenti artigianali, artigianali-commerciali, residenze e relative attrezzature.
- m) Zona D 1.3 - Le parti del territorio destinate ad insediamenti direzionali o commerciali.
- n) Zona D 2.1 - Le parti del territorio costiero destinate ad insediamenti commerciali e distributivi.
- o) Zona E 1.1 - Le parti del territorio a destinazione agricola che il piano caratterizza con specifiche norme.
- p) Zona E 1.2 - Le parti del territorio a destinazione agricola prospicienti la costa per cui il piano prevede particolari norme di salvaguardia paesistica-ambientale.
- q) Zona E 1.3 - Le parti del territorio costiero con destinazione agricola dove si sono maggiormente concentrati nel tempo i fenomeni di trasformazione fondiaria e di costruzione edilizie abusive e che pertanto dovranno essere assoggettate preliminarmente a regime della L.S. n°47/85.
- r) Zona E 1.4 - Le parti del territorio comunale non direttamente dal piano e a prevalente destinazione agricola.
- s) Zona F 1 - Attrezzature e servizi di interesse generale reperite nel centro urbano ai sensi del D.M. 2.4.1969 n°1444.
- t) Zona F 2 - Attrezzature e servizi di interessi generale reperite nel territorio costiero ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/68

1. ZONA A CENTRO STORICO

1.1 Prescrizioni generali

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici compresi in tale si richiede, contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo, la presente documentazione:

- 1.1.1 Rilievo dell'unità 1:50 completo delle piante a tutti i livelli con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti;
- 1.1.2 Rilievo dei prospetti sugli assi stradali nonché su parti, cortili e giardini interni (rapp. 1:50);
- 1.1.3 Sezioni longitudinali e trasversali (rapp. 1:50); ✓
- 1.1.4 Sezioni stradali ed altimetria degli edifici prospicienti e circostanti entro un raggio di mt. 50 dai confini dell'unità interessata (rapp. 1:100); ✓
- 1.1.5 Rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.) (rapp. 1:50);
- 1.1.6 Rilievo delle finiture interne con la indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, davanzali, ecc.;
- 1.1.7 Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno e dell'insieme.
- 1.1.8 Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed inoltre le varie destinazioni di uso ai vari livelli, con la messa in evidenza della caratterizzazione tipologica e strutturale in previsione d'un intervento tendente a perseguire il carattere di omogeneità dell'unità.

1.2 Norme generali

Sulla base della documentazione innanzi riportata il progetto deve precisare le principali caratteristiche di intervento attenendosi alle norme relative al tipo di intervento ed alle norme di carattere generale che di seguito si rappresentano:

- 1.2.1 E' vietata l'alterazione dei fili stradali esistenti nonché dei profili altimetrici mediante l'eliminazione delle coperture originali (è ammessa solo l'apertura di piccole prese di luce e d'aria che non comportino tali alterazioni);
- 1.2.2 E' vietata l'alterazione della tipologia distributiva (ad es. spostamento dei blocchi scala, ecc.);
- 1.2.3 E' vietata l'alterazione della struttura portante e di tutte le coperture a volta, eccetto che, in caso di gravissimi dissesti statici, in cui la demolizione e la ricostruzione saranno tassativamente effettuate in forma e con materiali uguali ed omologhi agli originali. Tale norma è derogabile solo se la demolizione e/o l'alterazione delle strutture e coperture originali sia contenuto di un P.P. approvato.
- 1.2.4 E' vietato l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, ecc.) che compromettano la tipologia, le strutture ed il tipo di copertura degli edifici;
- 1.2.5 E' vietato sui prospetti esterni il taglio e l'ampliamento di porte e finestre che alterino le attuali dimensioni, è altresì vietata l'applicazione di vetrine ed insegne al di fuori del filo di muratura delle costruzioni oltre alla applicazione di insegne a bandiera e di segnaletica stradale verticale;
- 1.2.6 E' vietato l'uso di marmi, lucidi e non, di ceramiche o di rivestimenti esterni nonché dei vani di infisso; è consentita la finitura in pietra locale o carparo, con intonaci possibilmente a grana sottile, è consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione;
- 1.2.7 E' obbligatorio l'incasso di tutte le pluviali ad eccezione dei casi in cui è possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o in cotto;
- 1.2.8 E' obbligatorio l'incasso di tutte le linee a cavo (televisione, elettricità, telefono) e l'eliminazione di tutte le cassette e le linee esistenti sui paramenti esterni degli edifici;

- 1.2.9 E' vietato l'uso di profilati in alluminio per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli; è consentito l'uso di ferro battuto ovvero verniciato, in caso di paramenti esterni finiti con pitturazione a colore; è consigliato in generale l'uso di infissi in legno con persiane;
- 1.2.10 E' obbligatoria la pavimentazione di androni, portoni e cortili con pavimentazione in pietra locale, è auspicabile anche nelle sedi stradali il recupero delle pavimentazioni originali in pietra dura, mediante l'eliminazione dei tappetini bitumati.
- 1.2.11 Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultano indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

1.3 Destinazione d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1. Residenza;
2. Servizi sociali di proprietà pubblica;
3. Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
4. Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
5. Ristoranti, bar, locali di divertimento;
6. Artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore all'esistente; qualora la superficie utile esistente in uno stesso isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento sino a tale valore;
7. Attrezzature a carattere religioso;
8. Commercio al dettaglio;
9. Teatri e cinematografi;
10. Uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% di quella dell'intero isolato, con esclusione degli uffici bancari;

11. Alberghi e pensioni che restano vincolati alla attuale destinazione;
12. Garage d'uso pubblico;

1.4 Tipi d'intervento

Nella zona omogenea "A", da sottoporre a P.P., oltre alle prescrizioni generali sopra riportate, l'intervento su ciascuna delle unità è soggetto a norme di dettaglio distinte in categorie differenti a seconda delle caratteristiche storiche, artistiche e ambientali.

Gli interventi oggetto di C.E. onerosa saranno ai sensi dello art. 1 L.R. n°66/79 ammissibili solo previa approvazione di P.P. (art. 19 L.R. 56/80 P.d.R. art. 28 L.S. 457/78).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art. 31 della legge 457 del 19/7/1978 e più precisamente:

1.4.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Ammessi per tutte le categorie d'intervento.

Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi benchè non soggette a concessione (paragr. c, art.9, legge 10/77) dovranno essere autorizzati dal Sindaco, o da persona da lui delegata, sempre che le prescrizioni di carattere generale, espresse ai paragr. 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8 e 1.2 siano rispettate.

1.4.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Amnesso per tutte le categorie di intervento.

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

Tali interventi saranno oggetto di autorizzazione specifica del Sindaco a norma dell'art. 48 della legge 457 del 19/8/1978.

1.4.3 Interventi di restauro - "A"-

Riguardano edifici da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso che non si discosti eccessivamente da quella per cui fu ideata la costruzione, con preferenza per le attività sociali e con il rispetto rigido dei valori morfologici ed operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico. (Si rimanda alla carta internazionale del restauro di Venezia nonché alla circolare del Consiglio Superiore delle Antichità e delle Arti del 1972). Dovranno essere eliminate le aggiunte di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Solo in tale ipotesi sono consentiti gli interventi che alterino la struttura dell'edificio di cui al punto 1.4.2..

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi in cucina in nicchia.

Per detti interventi negli immobili vincolati ai sensi della L.S.1089 / 39 va acquisito il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

1.4.4 Interventi di risanamento conservativo - "B"

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà comunque rispettare le seguenti previsioni:

- a) conservazione delle facciate; dei volumi e degli andamenti delle coperture esistenti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, lesene, ecc.);
- b) conservazione dell'impianto strutturale originale verticale ed orizzontale (quest'ultimo in caso di volte in muratura o di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originali orizzontali o verticali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio.
- e) Possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche esistenti troppo piccole (unità che non superino i 45 mq. utili coperti) per un adeguato utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- f) possibilità di inserire impianti tecnologici che non modifichino la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio secondo quanto già prescritto nelle norme generali;
- g) possibilità di inserire servizi igienici e servizi cucina in nicchia con illuminazione e ventilazione artificiale;
- h) possibilità di spostare e di integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano caratteri architettonici definiti;
- i) obbligo di eliminare le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per tali interventi sarà possibile il rilascio della concessione gratuita ai sensi dei punti b e d dell'art. 9 della legge n° 10/77.

Per detti interventi negli immobili vincolati ai sensi della L.S. 1089 / 39 va acquisito il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

1.4.5 Interventi di ristrutturazione con vincolo parziale-"C"

Riguarda quegli edifici i quali non presentano carattere di completezza tali da consentire l'inserimento nella categoria e per i quali è prescritta la conservazione di singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia.

Per tali elementi superstiti valgono tutte le prescrizioni della categoria 1.4.4.

A completamento di tali unità è consentita la realizzazione di parti nuove complanari o le sopraelevazioni qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno; a condizione che non si travolga la tipologia, la morfologia e la tecnologia e purché mirino ad un carattere omogeneità con l'esistente.

Tali interventi sono ammessi ai sensi dell'art. 1 della L.R. n°66/79 solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Recupero previsto dalla legge 457/1978.

I criteri da seguire nella definizione dell'intervento (attribuibile solo alle "unità minime" previste dall'art. 28 della legge 457 così come individuato dai P.d.R. e dai P.P.) sono i seguenti:

- a) Unitamente all'esistente la superficie coperta non può essere superiore all'80% dell'unità al piano terreno, ed al 50% dell'unità nel primo piano;
- b) L'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore ai 3 mc/mq., conteggiando le volumetrie secondo quanto indicato al punto 0.1.5.10;
- c) L'altezza massima consentita è di mt. 9,00 nell'estradosso della copertura e di mt. 10,00 al parapetto;
- d) E' obbligatorio costruire in aderenza sui due lati;
- e) E' vietato l'uso di porticati al piano terreno e di verande al piano superiore;
- f) E' obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;
- g) Non è consentito l'uso di mensole superiori a mt. 0,80;
- h) Non è consentito alcun ampliamento eccetto quelli di cui all'art. 48 del R.E.C. nei casi fosse possibile reperire nell'unità una superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc di costruzione.

Per detti interventi negli immobili vincolati ai sensi della L.S.1089 / 39 va acquisito il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

1.4.6.

Interventi di Demolizione e Ricostruzione

Riguarda gli edifici per i quali non sono ammissibili gli interventi definiti ai punti precedenti, in quanto non avendo intrinseche caratteristiche architettoniche storiche e storiche, ambientali hanno modificato negativamente la spazialità preesistente.

Tali interventi sono ammessi solo ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 66/79 dopo l'approvazione da parte della Amministrazione Comunale del Piano di Recupero previsto dalla legge 19.8.78 ed il cui perimetro è individuato dalla tav. n. 15 del P.R.G.

In assenza del P.P.-D.R. approvato, invece, sui progetti dovrà acquisirsi preventivamente il parere favorevole dei competenti uffici regionali ai sensi della L.S. n° 1497/38.

I criteri da seguire nella definizione dell'intervento (attribuzione solo alle "unità minime" previste all'art. 28 della Legge 457, così come individuata ai P.d.R. e dai P.P., sono i seguenti:

- a) Gli ampliamenti superiori al 20% della cubatura esistente non saranno ammessi se la superficie coperta totale risulti superiore al 60% della superficie del lotto.
- b) Le sopraelevazioni non potranno essere di superficie superiore all'80% della superficie coperta a piano terra.
- c) L'indice di utilizzazione massima raggiungibile non potrà essere superiore alla media ponderale degli indici di fabbricabilità fondiaria esistenti nell'isolato e negli isolati circostanti per un raggio di 80 mt.
- d) Sarà obbligatorio costruire in aderenza sui due lati.
- e) Sarà vietato l'uso dei porticati a piano terra e verande al piano superiore.
- f) Sarà obbligatorio seguire il filo degli allineamenti esistenti senza alterazioni delle attuali sedi stradali.
- g) Non saranno consentiti aggetti e sporgenze superiori a cm 80.
- h) Non saranno consentiti ampliamenti superiori al 20% nei casi in cui fosse possibile (ai sensi dell'art. 18 della Legge 765 del 6 settembre 1967) reperire nell'unità una superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc. di costruzione.

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della

Legge n. 10 del 28.1.1977.

R

2. ZONA B1.1

2.1

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali della zona precedente totalmente definiti nei loro allineamenti stradali.

2.2 Tipi d'intervento

Si sono classificate tre differenti possibilità di intervento edilizio:

- 1) Sopraelevazioni;
- 2) Edilizia di sostituzione;
- 3) Ampliamenti e Nuove costruzioni

2.3

Sopraelevazione

E' consentita la sopraelevazione di un piano sul piano terra sulle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.

2.3.1 Destinazione d'uso

Abitazioni.

2.3.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 4 mc./mq. - Il volume così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra.

La superficie coperta delle sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80% della superficie coperta del piano terra.

2.3.3 Numero piani

- E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

2.3.4 Altezza massima

L'altezza max prescritta è di 8 m. e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di n.1 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti.

Sarà ammessa un'altezza superiore agli 8 m. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 m. rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di m. 4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere comunque superiore ai 9 m. e dovrà comunque essere sempre contenuta nel rapporto di 1:1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 12 m.

2.3.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammesso è pari all'80% del piano terreno, o del 60% del lotto se il P.T. non raggiunge tale percentuale. (5-1. Cd. 24-2)

2.3.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza, o sul confine.

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza, il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a m. 1,5 rispetto alla linea di confine, a m. 3 in assoluto dall'edificio, a m. 5 dal confine interno di proprietà.

2.3.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti.

2.3.8 Parcheggi

1 mq. a ogni 10 mc. di costruzione.

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della legge n.10 del 28.01.1977.

2.4 **Edilizia di sostituzione**

2.4.1 Destinazione d'uso

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali. Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc.
- Abitazioni
- Studi professionali
- Attività commerciali
- Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantino e al piano terra con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

2.4.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse densità superiori ai 2 mc.\mq. purchè non eccedano la densità fondiaria esistente riferita solo a lotti edificati dalla intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio, il

volume così ricavato non potrà mai essere comunque superiore al volume dell'edificio preesistente a meno che tale volume non sia inferiore ai 2 mc.\mq. che, in questo caso, costituisce l'indice max ammissibile.

2.4.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio. Tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai 10,00 mt. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza stradale e degli spazi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 10. mt

2.4.4 Numero piani

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 43, 44, e 45 del Regolamento Edilizio.

2.4.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

2.4.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso deve essere maggiore o uguale a mt. 5,00

Il distacco dagli edifici non potrà mai essere inferiore a mt. 10,00

2.4.7. Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti, il Sindaco sentita la C.E.C. e la autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

2.4.8 Parcheggi

- 1 mq. in ogni 10 mc. di costruzione.

2.5 Ampliamenti e Nuove costruzioni

2.5.1 Destinazione d'uso

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali.
- Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc..
- Abitazioni.
- Studi professionali.
- Attività commerciali.
- Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

2.5.2 Indice di fabbricabilità fondiaria.

Sono ammesse densità fondiariae fino ad un massimo di 3 mc./mq.

2.5.3 Altezza massima.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio.

Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai m.10,00 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m.10.

2.5.4 Numero piani

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 43, 44, e 45 del R.E. Comunale.

2.5.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

2.5.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini.

E' ammesso la costruzione in aderenza o sul confine.

In caso diverso il distacco dal confine non potrà essere inferiore a ml.5,00

Il distacco dagli edifici non potrà essere inferiore a ml.10,00

2.5.7 Distacchi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti il Sindaco sentita la C.E.C. e la autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

2.5.8 Parcheggi

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

3 ZONA B 1.2

3.1

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di più recente formazione non ancora definiti interamente negli allineamenti stradali e non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie della zona precedente.

3.2 Tipi di intervento

Si sono classificate tre differenti possibilità di intervento edilizio:

1. Soprelevazione
2. Edilizia di sostituzione
3. Ampliamenti e Nuove costruzioni

Fatta eccezione per gli interventi di tipo 1 e 2, il lotto minimo di intervento non potrà avere superficie inferiore a mq. 300 ne fronte stradale inferiore a mt. 10,00. Nel caso di lotti interclusi tra lotti edificati non sarà consentito il parziale completamento dei fronti liberi se la loro realizzazione preclude l'attuazione di un ulteriore lotto a fronte minimo.

3.3 Sopraelevazione

E' consentita la sopraelevazione di un piano sul piano terra.

3.3.1 Destinazione d'uso

Abitazioni

3.3.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 4 mc./mq. Il volume così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra.

La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80% della superficie coperta del piano terra, oppure al 60% del lotto se il P.T. non lo impegna fino a tale percentuale.

3.3.3 Numero piani

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

3.3.4 Altezza massima

L'altezza max prescritta è di 8 mt. e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti.

Sarà ammessa una altezza superiore agli 8 mt. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 mt. rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di mt. 4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere superiore ai 9 mt. e dovrà comunque sempre essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 12 mt.

3.3.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammesso è pari all'80%.

3.3.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine.

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 1,5 rispetto alla linea di confine, a mt. 3 in assoluto dagli edifici, a mt. 5 dal confine interno di proprietà.

3.3.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti.

3.3.8 Parcheggi

1 mq. a ogni 10 mc. di costruzione.

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della

3.4 Edilizia di sostituzione

3.4.1 Destinazione d'uso

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali.
- Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc..
- Abitazioni.
- Studi professionali.
- Attività commerciali.
- Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

3.4.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse densità superiori ai 2 mc./mq. purché non eccedono la densità fondiaria preesistente riferita solo a lotti edificati dalla intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio; il volume così ricavato non potrà mai comunque essere superiore al volume dell'edificio preesistente almeno che tale volume non sia inferiore ai 2 mc./mq. che in questo caso costituisce l'indice max ammissibile.

3.4.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio. Tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai 10,00 mt. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto della altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di mt.12

3.4.4 Numero piani

• Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 43, 44 e 45 del Regolamento Edilizio.

3.4.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

3.4.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso deve essere maggiore o uguale non dovrà mai essere inferiore a mt. 5,00 Il distacco dagli edifici deve essere maggiore o uguale a mt. 10,00.

3.4.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Gli allineamenti esistenti, il Sindaco sentita la C.E.C. e la autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi di quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

3.4.8 Parcheggi

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

3.5 **Ampliamenti e Nuove costruzioni**

3.5.1 Destinazione d'uso

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali.
- Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc..
- Abitazione.
- Studi professionali.
- Attività commerciali.
- Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

3.5.2 Indice fabbricabilità fondiaria

* Sono ammesse densità fondiaria fino ai 3 mc./mq.

3.5.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio.

Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai mt. 10,00 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di mt. 10,00.

3.5.4 Numero piani

Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 43, 44 e 45 del R.E. Comunale.

3.5.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

3.5.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

E' ammessa la costruzione in aderenza o sul confine.

In caso diverso il distacco dal confine non potrà essere inferiore a ml.5,00.

Il distacco dagli edifici non potrà essere inferiore a ml.10,00.

3.5.7 Distacchi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti, il Sindaco sentita la C.E.C. e la autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

3.5.8

Parcheggi

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.



4. ZONA B 1.3

4.1 Comprendono le aree urbane caratterizzate da complessi edilizi, costruzioni singole o da opere di trasformazione del territorio non regolamentate e sorte in violazione di norme urbanistiche ed edilizie.

Tali aree vengono ritenute compatibili con i criteri e gli indirizzi del P.R.G., che ha predisposto il dimensionamento globale dei servizi e delle infrastrutture sulla base di tale ipotesi di recupero.

L'Amministrazione Comunale dovrà preliminarmente, per tali aree, predisporre le "varianti" di cui all'art. 29 della L.S. n. 47/85 e art. 3 L.R. n. 26/85.

La redazione ed approvazione di tali varianti sarà condizione necessaria per il rilascio di nuove concessioni edilizie.

4.2 Tipi di intervento

Si sono classificate tre differenti possibilità di intervento edilizio:

1. Soprelevazione
2. Edilizia di sostituzione
3. Ampliamenti e Nuove costruzioni

Fatta eccezione per gli interventi di tipo 1 e 2, il lotto minimo di intervento non potrà avere superficie inferiore a mq. 300 ne fronte stradale inferiore a mt. 10,00. Nel caso di lotti interclusi tra lotti edificati non sarà consentito il parziale completamento dei fronti liberi se la loro realizzazione preclude l'attuazione di un ulteriore lotto a fronte minimo.

4.3 Sopraelevazione

E' consentita la sopraelevazione di un piano sul piano terra.

4.3.1 Destinazione d'uso

Abitazioni

4.3.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 1,5 mc./mq. Il volume così ricavato

dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra.

La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80% della superficie coperta del piano terra, oppure al 60% del lotto se il P.T. non lo impegna fino a tale percentuale.

4.3.3 Numero piani

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

4.3.4 Altezza massima

L'altezza max prescritta è di 8 mt. e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti.

Sarà ammessa una altezza superiore agli 8 mt. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 mt. rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di mt. 4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere superiore ai 9 mt. e dovrà comunque sempre essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 12 mt.

4.3.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammesso è pari all'80%.

4.3.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qualvolta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine.

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 1,5 rispetto alla linea di confine, a mt. 3 in assoluto dagli edifici, a mt. 5 dal confine interno di proprietà.

4.3.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti.

4.3.8 Parcheggi

1 mq. a ogni 10 mc. di costruzione.

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della legge n°10 del 28.1.1977.

4.4 **Edilizia di sostituzione**

4.4.1 Destinazione d'uso

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali.
- Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc..
- Abitazioni
- Studi professionali.
- Attività commerciali.
- Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

4.4.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse densità superiori ai 1,5 mc./mq. purché non eccedono la densità fondiaria preesistente riferita solo a lotti edificati dalla intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio; il volume così ricavato non potrà mai comunque essere superiore al volume dell'edificio preesistente almeno che tale volume non sia inferiore ai 1,5 mc./mq. che in questo caso costituisce l'indice max ammissibile.

4.4.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio. Tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai 10,00 mt. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto della altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di mt.12

4.4.4 Numero piani

Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vari stabilite negli artt. 43, 44 e 45 del Regolamento Edilizio.

4.4.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

4.4.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso deve essere maggiore o uguale ad $H/2$ in cui H è l'altezza massima dell'edificio; comunque non è in nessun caso ammesso un distacco inferiore a mt.3,00.

Il distacco dagli edifici dovrà essere maggiore o uguale ad H in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso. In ogni caso tale distacco non potrà essere inferiore a mt.6,00.

4.4.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Gli allineamenti esistenti, il Sindaco sentita la C.E.C. e la autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi di quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

4.4.8 Parcheggi

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

4.5 · Ampliamenti e Nuove costruzioni

4.5.1 Destinazione d'uso

- Uffici pubblici statali, parastatali o locali.
- Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali , ecc..
- Abitazione.
- Studi professionali.
- Attività commerciali.
- Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

4.5.2 Indice fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse densità fondiaria fino ai 1,5 mc./mq.

4.5.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio.

Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai mt. 10,00 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di mt. 10,00.

4.5.4 Numero piani

Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 43, 44 e 45 del R.E. Comunale.

4.5.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

4.5.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso deve essere maggiore o uguale ad $H/2$ in cui H è l'altezza massima dell'edificio; comunque non è in nessun caso ammesso un distacco inferiore a mt.3,00.

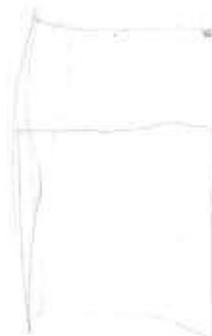
Il distacco dagli edifici dovrà essere maggiore o uguale ad H in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso. In ogni caso tale distacco non potrà essere inferiore a mt.6,00.

4.5.7 Distacchi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti, il Sindaco sentita la C.E.C. e la autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

4.5.8 Parcheggi

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.



5. ZONA B 2.1

5.1

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e nello sviluppo planovolumetrico.

5.1.1 Destinazione d'uso

- Uffici pubblici e privati.
- Abitazioni.
- Studi professionali.
- Attività commerciali.

5.1.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

La densità fondiaria massima sarà pari a 2,5 mc/mq.

5.1.3 Altezza massima

L'altezza degli edifici non potrà in nessun caso essere superiore ai ml 7,50 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza, è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di ml. 8,00.

5.1.4 Numero piani.

Piano terra più un piano superiore.

5.1.5 Indice di copertura.

L'indice di copertura massimo ammissibile è pari al 70%.

5.1.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine.

In casi diversi il distacco dal confine non potrà essere inferiore a mt.5,00.

Il distacco dagli edifici non potrà mai essere inferiore a mt. 10,00

5.1.7 Distacchi dai fili stradali.

Sugli allineamenti esistenti il Sindaco, sentita la C.E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente, potrà in ogni caso , imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

5.1.8 Parcheggi

Solo per gli interventi di nuova costruzione 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

6 ZONA B 2.2

6.1

Tali aree comprendono interventi edilizi di nuova formazione generalmente ricadenti su aree già rese edificabili dalla strumentazione urbanistica vigente al momento della formazione del P.R.G. e non completamente satura.

6.1.1 Destinazione d'uso

- ◆ Abitazioni.
- ◆ Studi professionali

6.1.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

La densità fondiaria massima sarà pari a 2 mc/mq.

6.1.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a ml. 7,50 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 1/1 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

6.1.4 Numero dei piani

Piano terra più un piano superiore.

6.1.5 Indice di copertura

L'indice di copertura massimo sarà pari al 60%.

6.1.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

E' ammessa la costruzione in aderenza o sul confine.

In caso diverso il distacco dal confine non potrà mai essere inferiore a mt. 5,00

Il distacco dagli edifici non potrà mai essere inferiore a mt. 10,00.

6.1.7 Distacchi dai fili stradali

· Sugli allineamenti esistenti , il Sindaco, sentita la C.E.C. e la autorità urbanistica territorialmente competente, potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

6.1.8 Parcheggi

Solo per gli interventi di nuova costruzione 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

7. ZONA C

7.1 Tali zone sono le parti del territorio a margine dell'attuale tessuto edificato, per cui il piano ha già previsto nella tavola 13 gli standard edilizi ed urbanistici relativi alla loro trasformazione.

Inoltre alla tav. 15 per tali aree si sono individuate la rete stradale e la destinazione d'uso delle aree servizi da cedere, mediante convenzione, al comune unitamente alle sedi delle opere di urbanizzazione primaria.

Tutto ciò premesso per tali aree si applicano i disposti dello art. 15 della Legge Regionale n°6/79 inerenti la formazione dei comparti e consorzi di intervento urbanistico ed edilizio dando atto che i comparti unitari individuati nelle zone del P.R.G. hanno valore in termini di comparto di minimo intervento ex art. 51 L.R. n°56/80, fermo restando la possibilità del ricorso all'attuazione secondo le modalità di cui all'art. 15 della L.R. n°6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali modifiche alle previsioni di P.R.G. nell'ambito dei comparti unitari di intervento nei limiti e nei termini di cui al 13° comma dell'art. 21 della L.R. n° 56/80, non dovranno alterare il dimensionamento del P.R.G. per quanto attiene alla dotazione di standards urbanistici ed al carico insediabile.

Il P.R.G. si attua attraverso i P.d.L. normati dall'art. 0.2.7 delle presenti norme.

Un eventuale P.d.L. di variante alla soluzione di P.R.G. dovrà essere, a causa del contenuto specifico ed operativo delle prescrizioni e previsioni operate dal P.R.G., costituito invece dai seguenti elaborati (art. 26 L.R. n°56/80):

- a) Relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del P.R.G. e col computo degli utili e degli oneri perequativi tra la totalità dei proprietari (art. 15 L.R. n°6/79).
- b) Stralcio nel rapporto 1:2000 del P.R.G. attinenti le aree interessate.
- c) Rappresentazione delle previsioni di P.d.L. su mappe catastali con indicate le aree soggette a trasformazione edilizia e le aree da cedere al comune, mediante convenzione, per le urbanizzazioni primarie e secondarie.
- d) Progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione primaria con le specificazioni di dettaglio e i conseguenti computi metrici estimativi ed elaborati atti alla determinazione dei costi di urbanizzazione primaria.

- e) Progetti schematici e/o esecutivi per le opere di urbanizzazione secondaria.
- f) Studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazione in ordine all'arredo urbano.
- g) Schema di convenzione, regolante i rapporti tra comune e i proprietari delle aree e/o immobili ricadenti nei composti di lottizzazione, contenente:
1. La cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria così come individuate negli elaborati del P.d.L..
 2. L'impegno alla realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo i progetti esecutivi di cui al punto "d" del presente articolo salvo la totale monetizzazione dello stesso.
 3. L'eventuale esecuzione, a carico dei proprietari, della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria secondo i progetti esecutivi, di cui al punto "e" del presente articolo, per importi inferiori o al massimo uguali all'importo complessivo del contributo di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della L.R. n°56/80.
 4. I termini per la ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione nei P.P.A..
 5. Le garanzie finanziarie per importi non inferiori al 30% della spesa complessiva relativa all'adempimento degli obblighi convenzionali a carico dei proprietari da ridursi per fasi di esecuzione delle opere.
 6. La definizione delle sanzioni a carico dei proprietari in caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e delle modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

I progetti così redatti potranno essere proposti dai privati alla Amministrazione Comunale anche in sede di approvazione del Documento Programmatico Preliminare ed essere eventualmente inclusi ai sensi dell'art. 10 della L.R. n°6/79, nel P.P.A..

Ove nei comparti indicati dal P.R.G. ricadano aree totalmente e/o parzialmente edificate o con concessione edilizia già rilasciata al momento dell'adozione del P.R.G., le stesse, su richiesta dei proprietari, potranno essere stralciate dal comparto di cui innanzi e per le stesse sarà in tal caso efficace la normativa di cui al punto 19 dell'allegata normativa (Zona E 1.4).

I progetti di variante alle previsioni del P.R.G. subiranno l'iter di formazione ed approvazione previste dagli artt. 27 e 21, 13° comma, della L.R. n°56/80.

8 ZONA C1.1 E C2.1

8.1 Norme per le aree C 1.1 e C 2.1

Tali aree sono già normate dai P.D.L. convenzionati, pertanto la normativa urbanistica sarà quella prevista dai P.d.L. stessi o, nel caso di mancata approvazione o decadenza, sarà quella del vigente P.d.F..

9 ZONA C 1.2

9.1 Norme per la redazione degli strumenti attuativi

9.1.1 Destinazione d'uso

- Attività commerciali
- Uffici pubblici
- Attività direzionali
- Abitazioni.

9.1.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse le densità fondiarie previste per ogni singolo comparto di lottizzazione alla tav. n°13.

9.1.3 Altezza massima

Per tali zone l'altezza massima è pari a mt. 12.

9.1.4 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

E' ammessa la costruzione in aderenza.

Il distacco minimo dai confini sarà non inferiore a mt. 5,00.

Il distacco dagli edifici sarà non inferiore a mt. 10,00.

9.1.5 Distacchi dai fili stradali

I distacchi dai fili stradali sarà non inferiore a mt. 5,00.

10. ZONA C 1.3

10.1 Norme per la redazione degli strumenti

attuativi

10.1.1 Destinazione d'uso

- ◆ Abitazioni
- ◆ Studi professionali
- ◆ Attività commerciali.

10.1.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse le densità fondiaria previste per ogni singolo comparto di intervento urbanistico preventivo alla tav. 13 del P.R.G.,

10.1.3 Altezza massima

Per tali zone l'altezza massima è di mt. 8,00.

10.1.4 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini.

- ◆ E' ammessa la costruzione in aderenza.
- ◆ Il distacco dai confini interni non sarà inferiore a mt. 5,00.
- ◆ Un eventuale distacco parziale comporterà distanze fra gli edifici non inferiore a mt. 10,00.

10.1.5 Distacco dai fili stradali

Il distacco dai fili stradali sarà non inferiore a mt. 5,00.

10.1.6 Lotto minimo.

Il lotto minimo è previsto non inferiore a mq. 300 e non potrà avere fronte stradale inferiore a mt. 10,00.

10.1.7 Parcheggi privati

1 mq. ogni 10 mc. di costruzioni

11. ZONA C 2.2.

11.1 Norme per la zona C 2.2

Comprende le aree destinate ad insediamenti alberghieri esistenti o in previsioni di P.R.G..

Per gli insediamenti alberghieri esistenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria o eventualmente interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti di inviluppo planimetrico dei fabbricati esistenti.

11.2 Le nuove previsioni di P.R.G. saranno specificatamente normate dal Piano Attuativo del comparto n°13 che dovrà comunque essere conformato alle seguenti norme:

11.2.1 Lotto minimo

Non sarà ammesso un frazionamento dalla superficie fondiaria così come prevista alla Tav. n°16 del P.R.G..

11.2.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

1,2 mc./mq..

11.2.3 Distacco dai confini e dagli edifici.

10,00 ml..

11.2.4 Distacchi dai fili stradali.

10,00 ml..

11.2.5 Altezza massima.

12,50 ml..

11.2.6 Numero piani.

. Tre piani fuori terra.

11.2.7 Indice di Piantumazione.

50%.

11.2.8 Parcheeggi.

1 mq. ogni 10 mc.

12. ZONA D1.1.

AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti artigianali, commerciali e relative attrezzature.

12.1 Norme urbanistiche ed edilizie per la redazione degli strumenti attuativi.

12.1.1 Destinazione in zone.

Agli effetti della distinzione d'uso dei suoli, il territorio incluso nel P.R.G. dovrà essere suddiviso nelle seguenti sottozone:

- a) Zone artigianali/ residenziali;
- b) Zone attrezzature consortili;
- c) Zone a verde.

12.1.2 Norme per le zone artigianali

Nelle zone artigianali saranno ubicate le imprese aventi numero di addetti inferiore a 15.

I lotti di terreno di dette zone dovranno avere una superficie massima di mq. 1.000 ed una superficie minima pari a mq. 500.

Le recinzioni verso i passaggi pedonali o i fronti stradali dovranno essere trasparenti (cancellate, ringhiere metalliche, ecc.) oltre la quota di cm. 90 rispetto al livello del marciapiede.

Esse dovranno essere arretrate nel terreno di proprietà e solo sui fronti stradali, di almeno mt. 3,00.

Le fasce di terreno corrispondenti all'anzidetto distacco, pur potendo essere computate nel calcolo della volumetria realizzabile, saranno vincolate a verde ad eccezione di:

- a) Varchi per autoveicoli;
- b) Parcheggi obbligatori la cui grandezza sarà fissata nel rapporto di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Le costruzioni dovranno sorgere ad una distanza minima di mt. 4,00 dai confini, di mt. 11,5 dall'asse stradale e comunque sempre alla distanza di mt. 3 dalle recinzioni. La percentuale di copertura sarà al massimo del 60%.

Almeno un terzo della superficie totale degli spazi liberi deve essere sistemata a verde con alberatura.

L'indice di fabbricabilità territoriale sarà pari a 2,2 mc./mq.; l'indice di fabbricabilità fondiaria potrà essere al massimo pari a 4 mc/mq. e sarà comprensivo di tutte le costruzioni accessorie escluso volumi tecnici (scale, camini, ciminiera).

Per ogni lotto edificabile sarà ammessa la realizzazione di una residenza nella misura del 40% della volumetria massima globale realizzabile sul singolo lotto e purché di superficie utile inferiore o uguale a mq. 90.

E' consentita la costruzione di edifici per uffici la cui superficie però non deve essere superiore al 10% della superficie del lotto.

e' consentita la costruzione a filo di recinzione su fronte strada di piccoli edifici di portineria, purché di lunghezza non superiore ad 1/4 del fronte su strada della zona e di altezza non superiore a mt. 3 misurati dall'estradosso del solaio a filo marciapiede o strada.

Il distacco dai confini di queste costruzioni accessorie deve sempre essere di mt. 4 dai confini, di mt. 3 dal filo di proprietà sul fronte stradale, di mt. 7 dagli assi stradali.

Non sono ammesse costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà, ad eccezione di tettoie per parcheggi o deposito, purché sia sempre rispettato tra l'edificio principale ed accessorio il distacco di mt. 4,00.

I camini industriali devono avere altezza strettamente appropriata alla loro funzione, essere muniti di parafulmine e di depuratori di fumi. Gli scarichi solidi delle lavorazioni, resi opportunamente inattivi, devono essere portati in apposite discariche preparate all'interno del lotto.

Per quanto riguarda gli scarichi liquidi, sono vietati scarichi nella rete fognante tali da produrre danni alle tubazioni ed inquinamento alle acque. I valori dei limiti di tollerabilità dovranno essere stabiliti dalle competenti autorità sanitarie in relazione al tipo di depurazione prevista.

12.1.3 Norme per la zona dei servizi ed attrezzature del comparto.

Tale zona ospita i servizi del comparto e aree a verde quali:

- 1) Servizi tecnici per le opere infrastrutturali (acqua , gas, energia elettrica, ecc.).
- 2) Locali per esposizione e vendita delle ditte artigiane appartenenti al comparto.
- 3) Eventuali uffici per ditte di spedizioni ed imballaggio.
- 4) Aree scoperte per parco ricreativo con eventuali giochi e servizi (bar, spacci, posto telegrafico, ecc.).

In tale zona non sono consentite abitazioni, né l'insediamento di attività artigianali.

In tale zona gli standard urbanistici saranno:

- ◆ Indice di copertura 15%
- ◆ Indice di fabbricabilità 1 mc./mq.
- ◆ Altezza max mt. 4.

12.1.4 Norme per le zone verdi.

In tali zone è previsto il vincolo di conservare la destinazione esistente dei suoli al momento della approvazione del piano particolareggiato, successivamente, nel corso della realizzazione del comparto, è obbligatoria la trasformazione a spazi verdi alberati ad uso ricreativo.

Le suddette zone sono state indicate, nella tav. n°2, con la lettera "D". Le aree rimanenti si intendono di rispetto assoluto.

12.2

Per i LOTTI EDIFICATI e contraddistinti nelle planimetrie di P.R.G., si rimanda al successivo ART.15

13 ZONA D1.3

AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI.

Sono le parti del territorio destinate al P.R.G. ad insediamenti direzionali e commerciali. Le stesse sono incluse nei perimetri dei comparti di intervento urbanistico preventivo fissati dal P.R.G. per i quali sono già definiti gli standards e gli indici planovolumetrici.

13.1 Norme urbanistiche ed edilizie per la redazione degli strumenti attuativi.

13.1.1 Destinazioni d'uso

- a) Uffici pubblici; statali e parastatali.
- b) Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc..
- c) Studi professionali.
- d) Attività commerciali .
- e) Supermercati, ipermercati , ecc..
- f) Abitazioni contenute nel 20% della volumetria massima.

13.1.2 Indice fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massima sarà pari a 4 mc./mq.

13.1.3 Altezza massima.

Per tali zone l'altezza massima sarà pari a ml. 15,00.

13.1.4 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini.

Per tali zone è ammessa la costruzione in aderenza. Il distacco minimo dai confini sarà non inferiore a ml. 6,00. Il distacco dagli edifici sarà sempre uguale a ml. 12,00.

13.1.5 Distacchi dai fili stradali

Il distacco dai fili stradali sarà sempre uguale a ml. 5,00.

13.1.6 Parcheggi privati

1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione ed in aggiunta 1 mq. ogni 5,00 mq. di superficie utile destinate ad attività commerciale.

14.

ZONA D2.1

AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DISTRIBUTIVE

Sono le parti del territorio costiero destinate dal P.R.G. ad insediamenti commerciali e distributivi.

Le stesse sono incluse nel perimetro del comparto di intervento urbanistico preventivo n°13, per il quale sono già definiti gli standards e gli indici planovolumetrici.

14.1 Norme urbanistiche ed edilizie per la redazione degli strumenti attuativi.

14.1.1 Destinazioni d'uso.

- a) Negozi e magazzini.
- b) Supermercati e ipermercati.
- c) Sale di esposizione, sale convegni.
- d) Uffici purchè complementari alle attività commerciali e contenuti nel 10% della superficie utile.

14.1.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

E' ammessa la densità fondiaria prevista per il comparto di intervento urbanistico preventivo n°13 di cui alla tav. 14 (1 mc/mq.).

14.1.3 Altezza massima

L'altezza massima sarà pari a ml. 6,50.

14.1.4 Distacchi minimi

Il distacco su qualunque confine non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

14.1.5 Parcheggi

· 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ed in aggiunta 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile con destinazione d'uso commerciale.

14.1.6 Recinzioni.

E' fatto assoluto divieto di interporre tra l'edificio e gli spazi pubblici recinzioni di qualsiasi tipo. Gli spazi di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemati a verde e lasciati ad uso pubblico.

Sono definite zone produttive esistenti tutti gli insediamenti produttivi (artigianali, industriali, commerciali e turistico -alberghiero) costituiti da interventi puntuali sul territorio esistente e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati alla data di adozione del P.R.G.

Per detti insediamenti, previo deliberazione del Consiglio Comunale tesa a verificare ed acclarare la compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento; è consentito l'ampliamento dell'attività produttiva fino ad un valore massimo pari al 30% del volume esistente e a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del P.R.G.

Valgono inoltre i seguenti parametri:

- ◆ Altezza max.: mt. 12,00, salvo per particolari impianti tecnologici.
- ◆ Distacco dai confini : mt. 10,00 , minimo.
- ◆ Distacco tra fabbricati mt. 10,00 , minimo.
- ◆ Parcheggi a verde : minimo 30% dell'area, in aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatorio pari a 1 mq./mc..
- ◆ Per ampliamenti che utilizzino valori maggiori rispetto a quelli su indicati vanno seguite le procedure di deroga al P.R.G. ai sensi dell'art. 30 della L.R. n°56/80.

16. ZONA E 1.1

ZONA AGRICOLA SPECIALE

Tali aree costituiscono le aree di riserva per le future programmazione urbanistiche.

La destinazione d'uso prevista è quella agricola e in esse quindi saranno consentite solo quelle opere strettamente connesse con tale utilizzazione. Non saranno consentiti gli interventi previsti al punto 0.2.2.4 della presente normativa ma solo quelli ammessi dal punto "c" dell'art. 9 della legge 28/1/1977 n°10.

Per tale zona varranno le norme tecniche della zona ~~E.1.4.~~

L'accorpamento delle aree di cui al punto "g" dell'art. 51 della L.R. 56/80 non è ammesso.

Gli edifici o i complessi edilizi di interesse ambientale sono soggetti alle norme della Zona A ; i progetti edilizi dovranno essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza ai Beni AA. AA. AA. BB. della Puglia senza necessità di Strumento Urbanistico Attuativo preventivo .

17. ZONA E1.2

ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE.

Comprendono le aree del territorio agricolo che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture costituiscono notevole interesse ambientale e paesaggistico.

In tali zone è vietata qualsiasi modificazione della morfologia e dell'ambiente.

Gli interventi edili ammessi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) Per gli edifici di abitazione esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con il rispetto della ricollocazione planimetrica e mantenimento dei volumi e delle superfici coperte preesistenti.

b) Per le attrezzature a servizio della produzione agricola.

- | | |
|---|---------------------------------|
| ◆ Indice di fabbricabilità fondiaria | $if = 0,003 \text{ mc/mq.}$ |
| ◆ Altezza max con esclusione dei volumi tecnici | $H \text{ max} = 4 \text{ mt.}$ |
| ◆ Lotto minimo | $Lm = 20.000 \text{ mq.}$ |
| ◆ Distacchi dai confini e dagli edifici | $Dc - De = 10 \text{ mt.}$ |
| ◆ Distacchi dai fili stradali | $Ds = D.M. 1.5.1968.$ |

18. ZONA E 1.3 . ZONA AGRICOLA SPECIALE DI RISANAMENTO URBANISTICO

Comprendono le aree costiere caratterizzate da complessi edilizi, costruzioni singole e opere di trasformazione del territorio sorte in violazione delle norme urbanistiche.

Tali aree vengono ritenute compatibili con i criteri e gli indirizzi del P.R.G. che ha predisposto il dimensionamento globale dei servizi e delle infrastrutture sulla base di tale ipotesi di recupero.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre ed approvare, per tali aree, le varianti di recupero di cui all'art. 29 L.S. n°47/85 ed art. 3 L.R. n°26/85 e L.R. 40/86.

19. ZONA E 1.4

ZONA AGRICOLA

19.1 Sono le zone comprese in tutto il restante territorio comunale non oggetto di studio da parte del P.R.G..

In esse saranno ammessi gli interventi previsti al punto 0.2.24 della presente normativa e gli interventi di cui all'art. 3 della L.S. n° 10/77

Varranno per gli stessi le seguenti norme tecniche:

19.1.1 Destinazione d'uso

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con quella agricola ivi comprese le costruzioni di opifici industriali purchè strettamente connessi con la trasformazione dei prodotti anche sviluppo in serie.

Per questi ultimi saranno ammesse le deroghe al P.R.G. previste al paragrafo 0.1.3..

Per gli edifici industriali esistenti al momento della adozione del P.R.G. saranno ammessi interventi di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente.

19.1.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria è stabilito nella misura di 0,03 mc/mq.

Per le proprietà fondiarie che all'atto dell'adozione del P.R.G. erano di superficie inferiore ai 20.000 mq. è ammessa una densità fondiaria pari a 0,04 mc./mq.

19.1.3 Altezza massima

L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali sarà pari a mt. 8,00.

19.1.4 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Per tali zone è prescritto un distacco assoluto tra gli edifici pari a mt. 20 e di mt. 10 dai confini.

Il distacco dai confini non si applica nel caso di costruzioni accessorie alla principale.

19.1.5 Distacchi dai fili stradali.

Saranno quelli ammessi dalle vigenti disposizioni di legge.

19.1.6. Lotto minimo.

- ◆ L'area di pertinenza di cui all'art. 0.1.6 per gli interventi residenziali sarà pari a mq. 15.000.
- ◆ Per gli interventi edilizi diversi dalla residenza il lotto minimo sarà pari a mq. 5.000.

19.1.7 Parcheggi.

A) 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione con destinazione d'uso residenziale.

B) 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione con altra destinazione.

C) Valori diversi dagli indici e parametri urbanistici edilizi per interventi connessi alla lavorazione dei prodotti agricoli ed alla valorizzazione dell'agricoltura sono consentiti mediante procedura di deroga ex art. 16 L.S. 765/67 e art. 30 L.R. 56/80.

D) E' consentito la realizzazione di cabine ENEL, SIP, impianti EAAP, Gas Metano, canalizzazione per opere di urbanizzazione primaria, centro smistamento rifiuti solidi urbani, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- ◆ Lotto minimo = variabile in funzione della tipologia dell'opera da realizzare nel rispetto dei parametri appresso riportati. Per impianti particolari si potrà richiedere la deroga;
- ◆ Altezza max = mt. 4,50;
- ◆ I.f.f. = 0,10;
- ◆ Distacco dai confini = mt. 5,00 minimo;
- ◆ Distacchi dalle strade = secondo il vigente codice della strada.

Gli edifici o i complessi edilizi di interesse ambientale sono soggetti alle norme della Zona A; i progetti edilizi dovranno essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza ai Beni AA. AA. AA. BB. della Puglia senza necessità di Strumento

20. ZONA F

ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.

Comprendono gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale determinate secondo gli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ed alle esigenze funzionali del centro urbano e del suo comprensorio.

Le destinazioni d'uso di tali aree sono specificatamente previste nel "piano dei servizi" allegato al P.R.G. e costituito dalle tav. 17 e 18; varianti a tali destinazioni saranno ammissibili solo con specifica motivazione e con le procedure previste al penultimo comma dello art. 21 della L.R. n°56/80.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali zone "F" avviene, di norma, mediante acquisizione ed esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale e da parte degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati, altresì, da enti o soggetti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono garantire un'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di progetti esecutivi o, per le aree incluse nei comparti di intervento urbanistico preventivo, alla formazione di P.P. estesi all'intero comparto indicato nelle tavole di P.R.G.; i P.P. potranno eccezionalmente includere anche aree con destinazioni diverse oltre i perimetri indicati, allo scopo di conseguire la realizzazione di attrezzature e servizi, con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n°6/79.

Per la realizzazione delle attrezzature, oltre alla osservanza delle prescrizioni di cui agli articoli seguenti, dovranno essere rispettate le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

21. ZONA F 1.1 ED F 2.1

AREE A SERVIZI A LIVELLO DI COMPARTO E DI QUARTIERE.

21.1 Attrezzature per l'istruzione

(Scuole dell'infanzia e dell'obbligo)

Classificazione del P.d.S. Tav. n°17 e n°10 -12 -13 -14 -36 - 40.

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- Asilo nido.
- Scuola materna.
- Scuola elementare.
- Scuola media dell'obbligo.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria

If = 2,50 mc/mq.

- Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = 0,75 mq/mq.

- Rapporto di copertura

Rc = 0,35 mq/mq.

- Distanza minima dai confini

D = H max. e comunque
non inferiore a mt. 6,00

- Parcheggi

mq. 1 per ogni 8 mq. di superficie.

Le aree libere dovranno essere attrezzate con campi per il gioco e lo sport, e a verde.

22. ZONE F 1.2 ED F 2.2

AREE A SERVIZI A LIVELLO URBANO

22.1 Attrezzature civili di interesse comune.

(classificazione del P.d.S. tav. n°17 n° 6 - 7 - 11 - 21 - 26 - 29 - 33 - 34 - 37 - 43 - 45 - 49 - 53 - 54 - 58. = - tav. n°18 n°2 - 5 - 15 - 17 - 23 - 25 - 27 - 29 - 32 - 34 - 38 - 40).

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche:

- ♦ Amministrative, gestionali pubbliche del quartiere .
- ♦ Culturali e partecipative (Centro culturale, sale per assemblee, mostre, proiezioni).
- ♦ Sociali, sanitari ed assistenziali di quartiere, centro per anziani , consultori.
- ♦ Commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere, bar, ristoranti, ecc.).

Le attrezzature commerciali, ricreative possono essere realizzate anche mediante concessione convenzionata da cooperative, Enti o privati. In tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità stabilite nella convenzione.

L'Amministrazione dovrà, in tal caso , stabilire termini e modalità della concessione, in modo che siano garantite le particolari funzioni previste dal piano dei servizi.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- | | |
|---|--------------------------|
| - <u>Indice di fabbricabilità fondiaria</u> | If = 2 mc/mq. |
| - <u>Altezza massima</u> | H = 7,00 mt. |
| - <u>Parcheggi</u> | 1 mq. ogni 5 mq. di sup. |

22.2 Attrezzature religiose di interesse comune

(classificazione del P.d.S. n°17 n°9).

Sono destinate a centri religiosi, chiese e servizi parrocchiali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,9 \text{ mq/mq.}$
- Parcheggi $1 \text{ mq. ogni } 5 \text{ mq. di up.}$

Le aree verdi devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature di alto fusto.

22.3 Attrezzature cimiteriali. ____

Comprendono le aree e le attrezzature del cimitero esistente e le zone di ampliamento previste dal P.R.G. in base ai programmi già predisposti dall'Amministrazione. (P.d.S. tav. n°41).

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi connessi con la sepoltura, nonché con gli altri servizi specifici relativi agli uffici amministrativi, ai depositi, ai garages ed alloggi guardiani.

Nelle zone di ampliamento dovrà essere riservata a verde alberato una superficie non inferiore al 40% di quella complessiva dell'intervento.

Le attrezzature dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria riferito alla superficie complessiva del comparto di intervento:
 - a) Per le attrezzature di sepoltura $U_f = 0,35 \text{ mq/mq.}$
 - b) Per i servizi coperti $U_f = 0,01 \text{ mq/mq.}$

Nel vecchio cimitero è prescritta la conservazione di cappelle, monumenti ed elementi architettonici esistenti, di carattere storico ed artistico.

o Sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo nel rispetto dell'apparato decorativo e della tecnologia.

α Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni normative stabilite dalle leggi sanitarie vigenti.

23. ZONE F 1.3 ED F2.3 VERDE ATTREZZATO E PARCHI URBANI.

23.1 Verde attrezzato

(classificazione del P.d.S. Tav. n°17 n°1- 2 - 5 - 8 - 15 - 16 - 17 - 18 - 20 - 23 - 25 - 27 - 28 - 30 - 31 - 32 - 35 - 38 - 46 - 48 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 59 - Tav. n° 18 n°3 - 4 - 6 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 18 - 20 - 21 - 22 - 24 - 26 - 28 - 30 - 31 - 33 - 35 - 36 - 37 - 41 - 42 - 43 - 44).

Sono destinate alle aree attrezzate per attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi e comprendono campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo, i campi Robinson e le attrezzature sportive e ricreative per tipo e categoria.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione, ad eccezione di costruzioni in precario occorrenti per ripostiglio attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e uso bar.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta superiore al 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato almeno il 50% della superficie del comparto.

23.2 Parchi urbani

(Classificazione P.d.S. tav. n°17 n°39 - 44 - 47 . tav. 18 n° 34.

Comprendono le zone del territorio comunale che il P.R.G. destina a parco attrezzato urbano.

Essi sono costituiti dalle aree marginali e prossime al centro abitato, destinate alla formazione di un sistema di verde per le attività del tempo libero e la protezione dell'ambiente urbano, formando la dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/78, in rapporto alla popolazione del centro urbano.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla formazione di appositi progetti esecutivi e/o piani particolareggiati di esecuzione, secondo comprensori di intervento stabiliti.

Tali piani particolareggiati, estesi a comparti omogenei di ampiezza adeguata in rapporto alla dotazione programmata dal P.R.G., dovranno prevedere:

- ◆ L'acquisizione delle aree e degli edifici esistenti.
- ◆ La sistemazione dell'impianto del verde che interessi una superficie non inferiore al 75% della superficie territoriale St, di cui almeno il 60% con alberature di alto fusto.
- ◆ Altre attrezzature e spazi per il tempo libero, il passeggio e la sosta nella misura non maggiore del 10% di St.
- ◆ Percorsi pedonali, piste ciclabili e limitatamente alle aree marginali, parcheggi nella misura complessiva non superiore al 5% di St.

Gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati ed adibiti alle attrezzature per il tempo libero o a servizio per la manutenzione del parco.

Ove questi non fossero sufficienti per le destinazioni ammissibili, sono consentite nuove costruzioni con i seguenti indici massimi:

- | | |
|--|-------------------|
| - Indice di utilizzazione territoriale | Ut = 0,001 mq/mq. |
| - Altezza massima | H max = 7,50 mt. |

Per le attrezzature del tempo libero sono consentite le seguenti destinazioni:

- Teatri all'aperto e teatri tenda.
- Locali per bar, ristoranti e servizi igienici.
- Depositi di materiali ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco.

La realizzazione delle attrezzature ammissibili è attuata dalla Pubblica Amministrazione e può essere affidata, mediante concessione a termine, ad altri soggetti: Enti, cooperative, privati, che garantiscano la gestione ed il rispetto delle destinazioni.

In attesa dei progetti esecutivi e/o particolareggiati di esecuzione, nei fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione, senza cambiamenti delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G..

24. ZONE F 1.4 ED F 2.4 ATTREZZATURE SPORTIVE.

(Classificazione del P.d.S. tav. n° 17 tav. n°3 n° 4 - 19 - 22 - 24 - 42 - 57. -
tav. n°18 n°1 - 9 - 11 - 19 - 34 - 39.).

Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti, con esclusione delle attrezzature di spettacoli a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti e agli anziani.

Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.

Le attrezzature sportive possono essere realizzate anche, mediante concessione convenzionata, da cooperative, Enti e privati. In tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantita attraverso le modalità stabilite nella convenzione.

L'Amministrazione dovrà, in tal caso, stabilire termini e modalità della concessione, in modo che siano garantite le particolari funzioni previste dal piano dei servizi.

In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- ◆ Per le attrezzature ed impianti scoperti non dovrà essere occupata una superficie maggiore del 40% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% dell'area disponibile; la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.
- ◆ Per le attrezzature ed impianti coperti: $Sc = 25\%$.

Le restanti aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato.

25. ZONE F 2.5

ATTREZZATURE PORTUALI PER LA NAUTICA

25.1 Attrezzature portuali per la nautica

(classificazione del P.d.S. Tav. n°18 n°7 - 45.).

Attrezzature nautiche per l'attracco di piccole imbarcazioni, possono essere realizzate con i relativi servizi, nelle posizioni indicate nelle tavole di P.R.G. o in altre ubicazioni che presentano i requisiti giudicati idonei dagli organi competenti.

L'esatta localizzazione e la dimensione di tali attrezzature dovrà comunque essere precisata dal piano particolareggiato o da un progetto esecutivo, sulla base di idoneo studio che garantisca la non alterazione del regime delle correnti e la morfologia della costa.

I P.P. e i progetti esecutivi dovranno prevedere, per le attrezzature nautiche, obbligatoriamente la disponibilità pubblica delle aree mediante diritto di superficie e non possono riguardare concessioni superiori ai 20 anni; dovranno garantire comunque il libero accesso alla costa ed al mare e la gratuità dei servizi di base, la gestione, qualora non sia assicurata direttamente dai servizi comunali, deve essere affidata ad enti o associazioni o consorzi che garantiscano una gestione secondo modalità e termini fissati dall'Amministrazione Comunale.

In funzione del numero dei posti barca prevedibili ed in relazione alla programmazione regionale del settore, possono prevedersi le opere seguenti:

- ♦ Attrezzature di aree di sosta pedonali, discese al mare, pedane o affini sia sulla costa, sia entro i primi 20 metri di mare.
- ♦ Attrezzature di moli o pontili con sporgenze complessive in acqua commisurate al numero dei posti barca, nonché opere di protezione per moli e di edifici per attività commerciali e distributive a servizio delle infrastrutture portuali, impianto di rimessaggio, officine ed attività di supporto e complementari al turismo.

- ◆ Costruzioni di fabbricati adibiti a spogliatoi, ristoro, servizi igienici, pronto soccorso ed altri servizi.
- ◆ Attrezzature di parcheggi in zone sufficientemente allontanate dalla costa, ma direttamente in collegamento con questa. L'attrezzatura dei parcheggi non deve richiedere lavori di scasso del terreno.
- ◆ Opere di costruzione del manto vegetale.

Le opere consentite devono essere realizzate con strutture precarie di facile rimozione, ed avere carattere temporaneo e stagionale (con l'impegno da sottoscrivere con apposito atto unilaterale d'obbligo).

26. PARCHI DI CAMPEGGIO

Nelle tavole di P.R.G. n°14 e 16, sono indicate con apposito simbolo le aree dove sono consentiti gli impianti di parchi di campeggio. Gli stessi potranno localizzarsi fino a una distanza di mt. 300 dalla posizione del simbolo.

In rapporto alla ricettività globali degli insediamenti turistici costieri, determinati negli allegati di P.R.G., tenendo conto della capacità di fruizione della costa rispetto allo sviluppo delle spiagge e dei vincoli di salvaguardia previste per le zone di parco regionale. Per tali insediamenti turistici all'aperto si prescrive una ricettività complessiva non maggiore di 5.000 persone.

Il piano di inquadramento regionale previsto dall'art. 5 della legge regionale in materia, potrà modificare il dimensionamento globale in considerazione dell'aspetto generale dello sviluppo turistico della costa.

A seguito di tale piano, l'Amministrazione Comunale, con apposita delibera consigliare, potrà individuare altre localizzazioni di campeggi nel rispetto delle caratteristiche naturali, morfologiche ed ambientali della fascia costiera.

Gli interventi per la realizzazione dei parchi di campeggio sono subordinati alla formazione di progetto esecutivo con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- ◆ Superficie minima d'intervento 2 ettari
- ◆ Superficie max d'intervento 5 ettari
- ◆ Capienza massima 200 presenze/Ha.

Le superfici dovranno rispettare le seguenti ripartizioni percentuali:

- ◆ Piazzole per posto tenda o roulotte 30%.
- ◆ Spazi occupati da alberature e zone d'ombra di pertinenza delle piazzole 5%.
- ◆ Per servizi igienici, servizi generali e attrezzature sportive - bar - ristoranti ecc. 15%.
- ◆ Per aree a bosco privi di impianti 40%.
- ◆ Per parcheggi e viabilità 10%.
- ◆ Nelle aree dei servizi generali è ammessa la realizzazione di fabbricati anche stabili per tale uso, con una superficie coperta non maggiore di 5 mq. per posto tenda o posto roulotte.

E' ammessa ai sensi dell'art. 2 della L.R. n°35/70, la realizzazione di strutture mobili o semifisse allo scopo di ospitare turisti in transito provvisti di mezzi di pernottamento autonomi nella misura del 20% della ricettività consentita.

Tali superfici possono essere incrementate sino al doppio con strutture coperte asportabili coperte sui lati.

Ove il simbolo di campeggio coincide con le aree di pertinenza degli edifici di interesse ambientale è fatto obbligo che gli immobili siano fatti oggetto di contestuale intervento di recupero, a norma degli articoli seguenti, e che almeno il 50% della superficie utile rinveniente gli interventi di recupero sia utilizzata come servizi generali, igienici bar, ristoranti, ecc. anche se superiore ai limiti percentuali sopra esposti ed in sostituzione delle strutture sopra citate.

Tali superfici possono essere incrementate sino al doppio con strutture coperte asportabili, aperte sui lati.

E' prescritta la conservazione della macchia mediterranea e di tutte le alberature di alto fusto e la loro integrazione; le piazzole di sosta per le tende, le roulotte e le attrezzature e i parcheggi potranno essere realizzati nelle radure.

I campeggi nelle zone boscate, private e demaniali, potranno utilizzare a rotazione solo una superficie massima non superiore alla metà dell'intera superficie disponibile per un periodo continuativo non maggiore di dieci anni.

In ogni caso la realizzazione delle attrezzature e installazioni stabili o mobili e delle urbanizzazioni deve essere attuata all'esterno delle aree boscate.

In assenza di allacciamenti alla rete fognante è obbligatorio l'installazione di impianti di depurazione completa.

L'importo degli oneri di urbanizzazione è determinato in base alle disposizioni della L.R. n. 6/79, relativa alle attrezzature di soggiorno temporaneo.

Quanto sopra, compatibilmente con le disposizioni di cui alla legislazione regionale vigente e connesso regolamento di attuazione.

Nella tavola di P.R.G., in scala 1:4000, sono indicate con apposito simbolo le attrezzature balneari sulle zone del demanio marittimo e quelle prevalentemente sabbiose del litorale, comprese tra il mare e le zone agricole o a parco retrostanti.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle condizioni naturali e della morfologia costiera e la rigorosa ed integrale tutela delle dune con divieto di qualsiasi prelievo di sabbia.

Può essere consentita l'installazione degli impianti per attività balneari previsti, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- ◆ Gli spazi attrezzati di sosta non possono impegnare una lunghezza maggiore di mt. 400 per ogni chilometro di sviluppo lineare di costa.
- ◆ Le attrezzature balneari di servizio di nuova costruzione comprendenti spogliatoi, ristoro, bar, servizi igienici, pronto soccorso ed altri servizi, devono essere posti ad una distanza non inferiore a mt. 50 dal limite interno del demanio marittimo, essere intervallati tra loro di almeno mt. 400 ed avere altezza massima di mt. 3,00 ed una superficie coperta pari a 1 mq. ogni 5 bagnanti, con la possibilità di coprire con strutture precarie aperte sui lati una superficie pari a quella coperta.
- ◆ I tratti di spiaggia attrezzata possono comprendere un numero massimo di cabine in struttura precaria smontabili stagionali, disposte in direzione inclinate rispetto alla spiaggia, con una superficie massima di mq. 3,00 per ogni cabina ed altezza massima di mt. 2,20, sulla base delle indicazioni fornite dal Piano e in ragione di una cabina ogni 5 bagnanti.

Per ogni singolo tratto di costa così come individuato e classificato dal P.R.G. i limiti massimi di presenze di bagnanti non potranno essere superate e in tali limiti andranno contenuti i nuovi interventi e gli ampliamenti di quelli esistenti computando, sulla base degli standards sopraffissati, la ricettività degli stabilimenti balneari e delle attrezzature esistenti.

Le attrezzature balneari possono essere realizzate mediante concessione a termine da enti, cooperative o privati, a condizione che sia garantito il libero accesso dalla spiaggia e dal mare e l'uso dei servizi di base.

L'installazione delle attrezzature balneari è subordinata a progetto esecutivo del tratto costiero interessato, esteso ad uno sviluppo di fascia costiera non inferiore ai tratti di costa individuati e classificati dal P.R.G..

28. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

Comprendono le aree delimitate con apposita perimetrazione nelle tavole di P.R.G., entro le quali qualsiasi intervento è subordinato a speciali vincoli parziali o totali in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente o alle particolari destinazioni delle zone adiacenti.

a) Vincolo di rispetto cimiteriale.

Entro le aree di rispetto cimiteriale, indicate nelle tavole n. 13 e 15 di P.R.G., ai sensi dell'art. 338 della legge sanitaria n°1265/1934 e della legge 983/1957, è vietata qualsiasi costruzione e lo ampliamento di edifici preesistenti.

b) Vincolo archeologico.

Comprende le aree della zona archeologica di VALESIO e le fasce lungo il canale "INFOCACIUCCI" delimitate dal perimetro indicate nelle tavole di P.R.G. n. 3 in scala 1:10000 e n. 14 e 16 in scala 1:4000 e 1:2000.

Ai sensi della legge n. 1089/39 è vietata qualsiasi modificazione ed alterazione del suolo agricolo e dell'ambiente, con esclusione degli scavi archeologici programmati dalla competente Soprintendenza alle antichità.

Qualsiasi intervento entro tali aree deve essere preventivamente autorizzato dalla stessa Soprintendenza.

c) Vincolo di rispetto dei cordoni dunari marini

Comprende le aree caratterizzate da cordoni dunari per i quali sussiste il divieto di qualsiasi modificazione ed alterazione della morfologia e dell'ambiente ;è vietata qualsiasi costruzione (comprese le recinzioni) o ampliamento di edifici esistenti.

Le strutture balneari possono essere realizzate ad una distanza dalla base delle dune non inferiore a ml.200 e comunque con stture di tipo precario e facilmente rimovibili.

d) Protezione dell

Eventuali cri a mare per la protezione de
essere sempre vera base di uno studio di impatto a

29. ZONE PER LA VIABILITA

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e da ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta di servizio e le aree

In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione, dei raccordi e degli spazi connessi a quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognarie, telefoniche e del gas).

Gli interventi potranno essere soggetti alla formazione di progetti di esecuzione, estesi anche ai comparti più ampi che includono aree con destinazione diversa allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario previsto con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri secondo la disciplina fissata dall'art. 15 della L.S. n°6/79.

Tali P.P. e i corrispondenti progetti esecutivi in base alle previste tavole di P.R.G., dovranno precisare:

- ♦ Il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, negli incroci e degli svincoli a diversi livelli.
- ♦ I sistemi di canalizzazione della viabilità primaria.
- ♦ Il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna e diamenti marginali nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzioni diretti.
- ♦ La viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole avranno un valore vincolante fino alla redazione dei relativi progetti di attuazione.

In sede esecutiva potranno subire i necessari adeguamenti tecnici che ne risultano alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche.

30.

FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. 1404/68.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbani dovranno comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| - Superstrada | ml. 40,00. |
| - Strade principali e comunali | ml. 30,00. |
| - Altre strade anche private | ml. 20,00. |

Nelle fasce di rispetto della rete viaria, indicate nelle tavole di P.R.G., non è consentita alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico.

Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e relativi servizi igienici, con esclusione di abitazioni e di attività commerciali), dovranno comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- ♦ Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,10 \text{ mc/mq.}$
- ♦ Rapporto di copertura $R_c = 0,04 \text{ mc/mq.}$
- ♦ Altezza massima $H_{\text{max}} = 5,00 \text{ mt.}$
- ♦ Arretramento dal filo stradale: Non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in tempo per motivi di interesse pubblico.

INDICE

0.1	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	Pag.	1
0.1.1	Applicazioni del Piano	Pag.	1
0.1.2	Finalità delle norme	Pag.	1
0.1.3	Deroghe	Pag.	1
0.1.4	Variazioni d'uso	Pag.	2
0.1.5	Indici urbanistici	Pag.	2
0.1.6	Aree di pertinenza	Pag.	5
0.1.7	Interventi edilizi	Pag.	6
0.1.8	Urbanizzazione primaria	Pag.	11
0.1.9	Urbanizzazione secondaria	Pag.	12
0.2	<u>ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	Pag.	13
0.2.1	Strumenti di attuazione	Pag.	13
0.2.2	Programma pluriennale di attuazione	Pag.	14
0.2.3	Piani particolareggiati	Pag.	19
0.2.4	Piani per l'Edilizia Economica e Popolare	Pag.	20
0.2.5	Piani per l'insediamenti Produttivi	Pag.	21
0.2.6	Piani di Recupero	Pag.	22
0.2.7	Piani di lottizzazione convenzionata	Pag.	23
0.2.8	Piani di Recupero di iniziativa privata convenzionata	Pag.	24
0.2.9	Interventi edilizi diretti Progetti esecutivi diretti di iniziativa pubblica)	Pag.	25
0.2.10	Interventi edilizi diretti mediante concessione o concessione convenzionata *		26
0.2.11	Utilizzazione degli indici	Pag.	27
0.2.12	Trascrizioni su mappe	Pag.	28
0.2.13	Destinazioni d'uso	Pag.	29
0.2.14	Tutela generale dell'ambiente	Pag.	30
0.2.15	Tutela dell'ambiente boschivo e forestale	Pag.	31

0.2.15	Tutela del verde nell'ambiente boschivo e forestale	Pag.	31
0.2.16	Tutela del verde nell'ambiente urbano	Pag.	32
0.2.17	Decoro dell'ambiente urbano	Pag.	33
0.2.18	Apertura e coltivazione di cave	Pag.	34
0.2.19	Aree del parco rottami	Pag.	35
0.2.20	Ritrovamenti archeologici	Pag.	36
0.3.	<u>ZONE OMOGENEE</u>	Pag.	37
0.3.1	Classificazione delle zone omogenee	Pag.	37
1	<u>ZONA "A" CENTRO STORICO</u>	Pag.	39
1.1	Prescrizioni Generali	Pag.	39
1.2	Norme Generali	Pag.	40
1.3	Destinazione d'uso	Pag.	41
1.4	Tipi d'intervento	Pag.	42
2	<u>ZONA "B1.1" - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</u>	Pag.	48
2.1		Pag.	48
2.2	Tipi d'intervento	Pag.	48
2.3	Sopraelevazione	Pag.	48
2.4	Edilizia di sostituzione	Pag.	50
2.5	Ampliamenti e nuove costruzioni	Pag.	52
3	<u>ZONA "B1.2" - ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO</u>	Pag.	54
3.1		Pag.	54
3.2	Tipi di intervento	Pag.	54
3.3	Sopraelevazione	Pag.	54
3.4	Edilizia di Sostituzione	Pag.	56
3.5	Ampliamenti e nuove costruzioni	Pag.	57
4	<u>ZONA "B1.3"</u>	Pag.	60

4.1	Pag.	60
4.2	Tipi di intervento.....	Pag.	60
4.3	Sopraelevazione.....	Pag.	60
4.4	Edilizia di Sostituzione.....	Pag.	62
4.5	Ampliamenti e nuove costruzioni.....	Pag.	64
5	<u>ZONA "B2.1"</u>	Pag.	66
6	<u>ZONA "B2.2"</u>	Pag.	68
7	<u>ZONA "C"</u>	Pag.	70
8	<u>ZONA C1.1 e C2.1</u>	Pag.	72
9	<u>ZONA C1.2</u>	Pag.	73
10	<u>ZONA C1.3</u>	Pag.	74
11	<u>ZONA C 2.2</u>	Pag.	76
12	<u>ZONA D1.1</u> - Aree per insediamenti artigianali	Pag.	78
13	<u>ZONA D1.3</u> - Aree per insediamenti commerciali e direzionali.....	Pag.	81
14	<u>ZONA D2.1</u> - Aree per attività commerciali e distributive.....	Pag.	83
15	- <u>ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI</u>	Pag.	85
16	<u>ZONA E1.1</u> - Zona agricola speciale.....	Pag.	86
17	<u>ZONA E1.2</u> Zona agricola di salvaguardia paesistica ambientale....	Pag.	87
18	<u>ZONA E1.3</u> - Zona agricola speciale di risanamento urbanistico	Pag.	88
19	<u>ZONA E1.4</u> - Zona agricola.....	Pag.	89
20	<u>ZONA F</u> - Attrezzature e servizi di interesse generale.....	Pag.	91
21	<u>ZONE F1.1 e F2.1</u> - Aree e servizi alivello di comparto e di quartiere.....	Pag.	92

21.1	Attrezzature per l'istruzione.....	Pag. 92
22	<u>ZONE F1.2 ed F2.2</u> Aree a servizi a livello urbano.....	Pag. 93
22.1	Attrezzature civili di interesse comune.....	Pag. 93
22.2	Attrezzature religiose di interesse comune.....	Pag. 94
22.3	Attrezzature cimiteriali.....	Pag. 94
23	<u>ZONE F1.3 ed F2.3</u> - Verde attrezzato e parchi urbani	Pag. 95
23.1	Verde attrezzato.....	Pag. 95
23.2	Parchi urbani.....	Pag. 95
24	<u>ZONE F1.4 ed F2.4 - ATTREZZATURE SPORTIVE</u>	Pag. 97
25	<u>ZONA F2.5</u> - Attrezzature portuali per la nautica.....	Pag. 98
26	<u>PARCHI DI CAMPEGGIO</u>	Pag. 100
27	<u>ATTREZZATURE BALNEARI</u>	Pag. 102
28	<u>AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO</u>	Pag. 104
29	<u>ZONE PER LA VIABILITA'</u>	Pag. 106
30	<u>FASCE ED AREE DI RISPETTO DELLA RETE VIARIA</u>	Pag. 107