CAPITOLO 01

LA VARIANTE AL P.R.G. ED I SUOI ATTI TECNICO - AMMINISTRATIVI

ART. 01 - DENOMINAZIONE

La VARIANTE al Piano Regolatore Generale di Piane Crati (CS), di qui in avanti indicata con sigla VARIANTE, ha effetto sull'intero territorio comunale.

ART. 02 - DATA DI RIFERIMENTO

Stati di fatto o provvedimenti in atto ovvero in vigore richiamati dalle presenti norme devono intendersi riferiti, salvo esplicita diversa indicazione, alla data dell'adozione della VARIANTE.

ART. 03 - VALIDITÀ DELLA DISCIPLINA PRECEDENTE

3.0 Dall'adozione della VARIANTE al P.R.G. alla sua definitiva approvazione, da parte del Responsabile del Settore Urbanistico della Regione Calabria, sarà vigente il periodo di salvaguardia.

3.1 Durante il periodo di salvaguardia si applicano le disposizioni della VARIANTE che non contrastino con maggiori limitazioni poste dal vigente strumento urbanistico. Per converso tutte le disposizioni del vigente strumento urbanistico che contrastino con maggiori limitazioni poste dalla VARIANTE non sono applicabili.

3.2 I piani di lottizzazione approvati anteriormente alla data di adozione della VARIANTE restano validi fino alla scadenza prevista.

3.3 Gli obblighi assunti dai privati in sede di convenzione, qualora ad essi non sia stato adempiuto, restano comunque validi fino alla loro scadenza.

3.4 La disciplina dettata da strumenti attuativi di iniziativa pubblica, fintanto che questi ultimi non saranno stati adeguati alla VARIANTE, resta valida per quanto non in contrasto con esso.

ART. 04 - ATTI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE AL P.R.G.**4.0 Elenco degli elaborati della variante al P.R.G.**

Tavole di progetto		
Tavola n°	Titolo:	Scala:
1	Relazione generale	
2	Inquadramento territoriale	1: 50.000
3	Inquadramento comprensoriale	1: 10.000
4.1	Vincoli e aree di rispetto	1: 5000
4.2	Vincoli idrogeologici P. A. I.	1: 5000
5.1	Utilizzazione del suolo e consistenza edilizia – CENTRO	1: 2000
5.2	Utilizzazione del suolo e consistenza edilizia –CANNAVALI	1: 2000
6	Servizi alla scala urbana – Stato di fatto -	1: 5000
7	Viabilità di piano	1: 5000
8	Zonizzazione d'insieme	1: 5000
8.1	Zonizzazione – CENTRO	1: 2000
8.2	Zonizzazione – CANNAVALI	1: 2000
9.1	Tavola di raffronto col P.R.G. esistente	1: 5000
9.2	Tavola di raffronto con lo studio geomorfologico	1: 5000
10	Unità urbane e verifiche degli standard	1: 5000
11	Tipi edilizi	1: 5000
12	Servizi urbani alla scala urbana	1: 5000
13	Norme tecniche d'attuazione	
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE		

4.1 Campo di applicazione della variante al P.R.G.

La disciplina urbanistica ed edilizia della Variante al PRG si applica al territorio Comunale secondo le indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto,

redatte alle varie scale, e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alla Legge n.1150 del 7.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Legge n.10 del 28.01.1977, alla Legge n. 47 del 28.02.1985 ed alla Legge regionale n.19 del 16.04.2002.

4.2. Indici e parametri urbanistici.

Per quanto attiene la definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi, da applicarsi in fase di gestione ed attuazione della Variante, si rimanda alle definizioni e prescrizioni del Regolamento Edilizio.

ART. 05 - GESTIONE ORDINARIA DELLA VARIANTE AL PRG.

5.0 Aggiornamento delle tavole.

Il Comune tiene aggiornata, con l'indicazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie autorizzate ed attuate, una copia delle tavole di progetto del PRG e la conserva nei propri archivi. La periodicità ed i criteri di tale aggiornamento sono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

5.1 Interpretazione delle norme.

In caso di dubbio, l'Amministrazione Comunale, tramite l'Assessorato competente, emana, in forma di circolari, disposizioni vincolanti riguardanti esclusivamente aspetti procedurali ed interpretativi delle presenti norme alla luce degli indirizzi e delle direttive contenute negli articoli precedenti.

5.2 Criteri per le eventuali varianti specifiche al PRG.

Ove si rendessero necessarie specifiche varianti parziali al PRG, dovranno esserne preventivamente valutati gli effetti sulle parti del territorio non direttamente interessate e sul sistema dei servizi e delle infrastrutture, onde non si venga a creare pregiudizio per la validità o l'attuazione delle altre previsioni urbanistiche.

CAPITOLO 02
OGGETTI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE,
DEFINIZIONE E DISCIPLINA

ART. 06 - CATEGORIE DI OGGETTI.

Le attività di trasformazione permanente e temporanea del territorio regolate dal PRG e dai suoi strumenti attuativi interessano le seguenti categorie di oggetti:

- Le costruzioni
- Le modellazioni del terreno
- La vegetazione
- Il deposito al suolo di materiali o merci a cielo libero
- La struttura fondiaria
- I mutamenti d'uso.

ART. 07 - LE COSTRUZIONI IN GENERE, PROCEDURE GENERALI E PRESCRIZIONI PER IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO.

7.1 Si definisce Costruzione ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita.

Sono Costruzioni le seguenti classi di manufatti:

- Gli edifici
- Le Strutture Tecnologiche
- Le opere a terra
- Le recinzioni
- Le opere ornamentali e di arredo urbano
- Le strutture precarie di servizio.

7.2 Nell'ambito del Territorio da Urbanizzare e di quelle parti del Territorio Urbano o del Territorio Quasi Urbano in cui l'edificazione sia subordinata a

strumento urbanistico attuativo o di recupero ovvero ad atti unilaterali d'obbligo, non sono ammesse, in assenza di tali strumenti attuativi, nuove costruzioni di qualsiasi tipo fatta eccezione per manufatti temporanei di carattere precario che sono autorizzati solo se strettamente necessari per la transitoria utilizzazione agricola del terreno, mentre per le costruzioni esistenti possono essere autorizzati solo interventi di ristrutturazione.

7.3 La demolizione di una costruzione é sempre soggetta ad autorizzazione, come provvedimento separato da quello relativo a nuove costruzioni insistenti sullo stesso lotto.

7.4 L'abitabilità o usabilità delle nuove costruzioni é subordinata all'esecuzione delle demolizioni previste nell'ambito dell'area di pertinenza dell'intervento.

7.5 Le nuove costruzioni di qualsiasi tipo non possono occupare o ridurre come portata:

- Gli alvei torrentizi cartografati sia nelle tavole di PRG che nelle carte aerofotogrammetriche;
- Le incisioni torrentizie;
- Gli alvei e le sponde degli alti corsi d'acqua esistenti anche se non riportati nelle cartografie di cui sopra;
- Tutta la rete scolante costituita dal sistema degli impluvi destinati alla raccolta e al deflusso delle acque meteoriche.

7.6 Le concessioni per nuove costruzioni di qualsiasi tipo o per ampliamenti di costruzioni esistenti, che interessino aree in cui sono presenti scarpate in erosione regressiva o pareti di scavi eseguiti dall'uomo non sufficientemente protetti con idonee opere di sostegno o di regimazione delle acque superficiali e meteoriche, sono subordinate alla preventiva realizzazione di tali opere da eseguire secondo progetti esecutivi redatti da tecnici specializzati secondo la Normativa vigente.

7.7 Le nuove costruzioni tanto fuori terra come interrate devono essere ubicate a distanza di assoluta sicurezza da:

- a) orli di terrazzo;
- b) pareti e scarpate;
- c) alvei dei corsi d'acqua naturali;
- d) cigli dei fianchi di dorsali morfologiche;
- e) eventuali cigli di distacco;
- f) confini di aree instabili in dissesto o in erosione.

Per quanto riguarda le lettere a) e b) la distanza di sicurezza non deve essere inferiore alla differenza tra la quota del ciglio e quella del piede della sottostante scarpata con opportuno progetto di opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità nelle aree oggetto dell'intervento.

Per quanto riguarda il punto c) valgono, in assenza di specifiche indicazioni del Piano territoriale, le misure minime di cui alla LR 12 aprile 1990,n°.23.

Per quanto riguarda i punti d),e) ed f), in assenza di specifiche indicazioni del Piano territoriale le distanze sono da stabilirsi nel rispetto della Normativa vigente.

7.8 Nelle aree con pendenza superiore al 20%, i nuovi edifici e le nuove strade devono adattarsi il più possibile alla configurazione topografica del suolo, allo scopo di limitarne al minimo indispensabile gli sbancamenti che possono determinare turbamenti allo attuale assetto dell'equilibrio dei versanti, fermo restando l'obbligo di eseguire preventivamente in sede di progettazione, le verifiche di stabilità prescritte dalla sez. G del DM LL.PP. 11 marzo 1988 "Nuove norme tecniche per terreni, opere di sostegno e fondazioni in attuazione della L 2 febbraio 1974,n°.74".

7.9 I lavori di costruzione di nuovi edifici e l'apertura di nuove sedi stradali possono aver luogo solo quando siano stati preventivamente realizzate tutte le opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità nelle aree oggetto d'intervento.

ART. 08 - GLI EDIFICI

8.1 Definizione di edificio

8.1.1 Per fabbricato o edificio s'intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

8.1.2 Fanno parte integrante di un edificio tutte le parti da esso sporgenti come balconi, pensiline, cornicioni e volumi tecnici, nonché le opere di sostegno direttamente necessarie alla stabilità dell'edificio stesso.

8.1.3 Sono considerati altresì edifici, tutte le costruzioni stabili destinate a contenere o ad offrire riparo a persone, animali e cose come:

- Le cabine telefoniche
- Le strutture per l'attesa dei mezzi pubblici
- Le cabine dei servizi igienici
- I chioschi per distribuzione di informazioni, rinfreschi e giornali
- Le tettoie.

8.2 Disciplina delle caratteristiche degli edifici.

8.2.1 Le dimensioni e la destinazione d'uso degli edifici sono sempre rilevanti ai fini della disciplina urbanistica e sono pertanto disciplinati dalle presenti Norme nonché dagli strumenti di attuazione del PRG.

8.2.2 I requisiti costruttivi, igienici e di sicurezza degli edifici sono disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale e dalla normativa tecnica vigente in materia, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco; requisiti di carattere estetico o formale sono specificati dal PRG per quanto il centro storico, le zone di recupero e l'edilizia sparsa di valore ambientale e possono essere meglio definiti dagli strumenti di attuazione ovvero da ordinanze del Sindaco.

8.3 Disciplina degli interventi.

Il PRG disciplina i seguenti tipi di intervento aventi per oggetto gli edifici:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione interna
- ristrutturazione esterna
- ristrutturazione edilizia
- costruzione di nuovo edificio
- demolizione
- ristrutturazione urbanistica.

8.4 La manutenzione straordinaria, ammissibilità.

8.4.1 L'intervento di manutenzione straordinaria, così come definito dalle leggi vigenti, è autorizzabile per qualsiasi edificio; essendo tuttavia incompatibile con il mutamento di destinazione d'uso, qualora si presenti tale esigenza, e essa comporta lo stesso tipo di trasformazioni fisiche proprie della manutenzione straordinaria, l'intervento rientra tra quelli di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione interna ed è pertanto soggetto a concessione.

8.4.2 L'intervento di manutenzione straordinaria non comporta:

- lo spostamento di elementi verticali od orizzontali tanto interni come esterni, ad esclusione dei casi in cui tali interventi migliorano la staticità del fabbricato.
- l'alterazione dei volumi la fusione o il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

8.4.3 Quando l'intervento di manutenzione straordinaria riguarda edifici di valore storico e ambientale elencati dalle presenti norme o individuati nelle tavole di PRG, esso deve essere descritto sulla base di un accurato rilievo geometrico e fotografico che è condizione per il rilascio dell'autorizzazione comunale.

8.5 Il restauro conservativo.

8.5.1 L'intervento di restauro e risanamento conservativo, così definito dalle leggi vigenti, può essere concesso per qualsiasi edificio.

8.5.2 Per gli edifici di valore storico e ambientale le presenti norme e i Piani di recupero definiscono i casi nei quali l'intervento di restauro e risanamento conservativo è d'obbligo precisandone le modalità.

8.5.3 L'intervento di restauro e risanamento conservativo, essendo volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, ha per oggetto l'intero edificio. Quando le opere previste riguardino singole unità immobiliari o le sole parti comuni di edifici esistenti, l'intervento rientra, a seconda dei casi, tra quelli di manutenzione straordinaria o, se consentito, di ristrutturazione interna.

8.5.4 Modalità tecniche generali degli interventi di restauro e risanamento conservativo:

- Ogni intervento sarà preceduto da accurato rilievo geometrico e fotografico;
- Ogni accortezza verrà posta per eventuali rinvenimenti di tracce murali, fondali o antiche pavimentazioni;
- Ogni operazione andrà condotta a mano o con l'ausilio di mezzi meccanici a lento avanzamento;
- La spicconatura e scarificazione saranno eseguite nel massimo rispetto della muratura esistente e la ripresa avverrà con tecniche e materiali in tutto simili a quelli originari;
- Eventuali aperture scoperte sotto l'intonaco saranno valorizzate.
- Sarà posta particolare cura nel consolidamento delle fondazioni ricorrendo, ove necessario, ai moderni sistemi di micropali e microchiodature.

- Eventuali tiranti e piastre di irrigidimento non saranno a vista.
- Sono esclusi i rinzaffi di calce o pozzolana per le parti strutturali a vista;
- E' consentita la sostituzione della muratura lesionata o degradata con materiali e tecniche del tutto analoghe a quelle originarie.
- Eventuali solai in legno, qualora per ben comprovate necessità statiche sia necessaria la loro sostituzione con solai latero – cementiti, dovranno prevedere, sotto il nuovo estradosso, elementi in legno squadrati con relativo tavolato idoneamente modernizzato, con funzione decorativa. I nuovi solai non muteranno comunque le quote originarie.
- Eventuali sostituzioni di infissi saranno effettuate mantenendo gli stessi rapporti tra dimensioni e partiture. Tutti gli infissi esterni saranno esclusivamente in legno e comunque dello stesso tipo e con gli stessi materiali dell'infisso sostituito.
- Nella rimozione del manto di copertura dovranno rimanere immutate le quote di gronda e di colmo. Il manto di copertura dovrà essere in pietra naturale o in tegole tipo coppo.
- Eventuali intonaci esterni saranno realizzati in modo che nell'impasto del tonachino finale siano utilizzati inerti idonei e colori naturali. La colorazione verrà concordata con l'ufficio tecnico comunale. Sono sempre esclusi gli intonaci plastici, ruvidi e graffiati; sono ammessi gli intonaci tradizionali trattati a frattazzo spugnato.
- Tutti gli impianti rispetteranno le norme di sicurezza vigenti.
- Le grondaie saranno in rame e collocate in modo da non compromettere l'estetica dell'edificio.
- Le aperture originali che si aprono sulle pubbliche vie saranno conservate ed eventualmente ripristinate.

- L'intervento comporta la contestuale sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza e delle eventuali recinzioni esistenti.

8.6 La ristrutturazione interna e la ristrutturazione esterna.

8.6.1 Quando gli interventi di recupero non riguardino la globalità dell'edificio e superino i limiti della manutenzione straordinaria, essi possono essere concessi sia come ristrutturazione interna che come ristrutturazione esterna o come combinazione delle due modalità.

8.6.2 Sono interventi di ristrutturazione interna le trasformazioni interne di un edificio che non possono rientrare, per le ragioni sopra indicate, tra quelli di manutenzione straordinaria o di restauro, pur non comportando l'alterazione dei volumi, degli allineamenti e delle coperture.

8.6.3 Sono interventi di ristrutturazione esterna quelli che riguardano:

- la modifica dei prospetti e delle coperture;
- la disposizione ed il numero delle aperture e dei balconi;
- la eliminazione di superfetazioni pensili.

8.6.4 Ai fini dell'applicazione della Legge 457/78 gli interventi di ristrutturazione interna e di ristrutturazione esterna si configurano come aspetti particolari dell'intervento di ristrutturazione edilizia di cui al seguente paragrafo 8.7.

8.6.5 Le presenti norme ed i Piani di recupero specificano limiti e modalità degli interventi di ristrutturazione interna e di ristrutturazione esterna per gli edifici di interesse storico e ambientale e per il centro storico.

8.6.6 Gli interventi di ristrutturazione interna e/o esterna non sono ammessi negli edifici dei quali è obbligatorio il restauro e risanamento conservativo.

8.7 La ristrutturazione edilizia.

8.7.1 Si definiscono interventi di Ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costituenti l'edificio;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

8.7.2 Il ricorso alla demolizioni di parti, anche consistenti, dell'edificio è ammessa a condizione che sia dimostrata, in modo inconfutabile, mediante opportune indagini tecniche, l'impossibilità di un suo ripristino, in riferimento anche agli eccessivi costi da sostenersi per tale operazione.

Quanto detto è ammissibile soltanto per gli edifici non censiti nel patrimonio culturale ed ambientale, e che non rivestano particolare significato di carattere architettonico ed urbanistico.

8.7.3 Gli interventi devono prevedere la conservazione dei volumi e delle altezze esistenti.

8.7.4 Devono rimanere inalterati:

- la morfologia della facciata;
- l'andamento delle falde dei tetti e dei materiali di copertura.

Nel caso di adeguamento dei fabbricati alla normativa sismica, e, comunque, di un loro consolidamento, è consentita la modificazione della linea di gronda preesistente, e quindi dell'altezza del fabbricato, in ragione dell'altezza strettamente necessaria alla realizzazione del cordolo di coronamento armato perimetrale. Resta l'obbligo del mantenimento o del ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative delle parti variate.

E' necessario, inoltre, garantire la conservazione delle strutture portanti verticali compatibilmente con l'adeguamento statico che risultasse opportuno.

8.7.5 Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere la conservazione dei caratteri originari di scale, patii, volte in muratura qualora tali elementi architettonici risultino essere componenti di un sistema costruttivo tipico della zona o espressione compiuta di particolari tecnologie costruttive di particolare interesse storico.

8.7.6 E' possibile creare o modificare aperture sulle facciate non prospettanti su vie pubbliche. Detta possibilità sarà estesa alle facciate e ai prospetti pro-

spicienti su strade pubbliche o piazze qualora sia dimostrata la necessità di tale intervento in applicazione di un progetto organico di ristrutturazione dell'immobile di riferimento che comporti la formazione di nuovi spazi e volumi destinati ad adeguamento igienico funzionale dell'unità abitativa. Le nuove aperture dovranno inserirsi in modo armonioso nel prospetto, evitando l'utilizzo di materiali e finiture che alterino la composizione formale originaria dell'insieme.

8.7.7 La possibilità di adeguamento igienico - sanitario ed integrazione funzionale potrà interessare un incremento di superficie utile non superiore a 25mq. Nel caso detto incremento dovesse comportare modifica dell'impianto planimetrico del corpo di fabbrica originario, la sua allocazione non potrà avvenire realizzando aggetti e sporgenze su spazi pubblici o alterando i prospetti principali, ma dovrà interessare le parti prospicienti eventuali corti interne o giardini, sempre che la normativa vigente, in materia di edilizia in zona sismica, lo consenta e sempre che siano fatti salvi i diritti di terzi.

8.7.8 Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia le eliminazioni di superfetazioni recenti che risultino in contrasto col decoro e con l'ambiente.

8.8. Nuovi edifici.

8.8.1. Sono nuovi edifici quelli che vengono realizzati:

- su di un lotto libero
- su di un lotto edificato, staccato dal fabbricato esistente
- su di un lotto, previa demolizione dell'edificio esistente.

8.8.2. Le dimensioni del nuovo edificio sono disciplinate dalle presenti norme o dagli strumenti attuativi del PRG.

8.9. Ristrutturazione urbanistica.

I comparti di aree ed edifici da assoggettare a intervento di ristrutturazione urbanistica così come definito dalle vigenti leggi, sono individuati mediante i Piani di recupero.

8.10. Gli spazi liberi tra gli edifici.

Gli interventi edilizi, siano essi di conservazione, di ristrutturazione o di costruzione di nuovi edifici, comportano la organica sistemazione degli spazi liberi tra edifici e confini del lotto evitando la formazione di spazi morti o non utilizzabili razionalmente.

8.11. Disciplina degli edifici accessori.

8.11.1. Gli edifici accessori, ove necessari e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, ne fanno, architettonicamente e funzionalmente, parte integrante.

8.11.2. Nel rispetto di tale principio, gli accessori esistenti di carattere precario sono costituiti con manufatti edilizi progettati in modo da armonizzarsi con l'edificio principale e con l'ambiente costruito.

8.11.3. Nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione o concessione che riguardano più unità immobiliari, parti comuni ovvero le parti esterne dell'edificio, tale da sostituzione deve avvenire contestualmente all'intervento sull'edificio principale.

8.12. Norme antisismiche.

Quando gli interventi sono diversi da quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria é obbligatorio l'adeguamento antisismico nel rispetto della Legge n°.64 del 2/2/1974.

ART.9. LE STRUTTURE TECNOLOGICHE.**9.1. Definizione di Strutture Tecnologiche.**

Sono definite Strutture Tecnologiche tutte quelle costruzioni stabili all'aria aperta, non assimilabili agli edifici, che si sviluppano tridimensionalmente fuori od entro terra, ed assolvono a specifiche funzioni:

-nello svolgimento di attività produttive e commerciali;

- nello svolgimento di attività estrattive;
- nelle comunicazioni e nei trasporti;
- nella trasformazione e trasmissione di energia;
- nella erogazione di pubblici servizi;
- nel trattamento dei rifiuti;
- nello svolgimento di attività sportive e ricreative;
- nelle sistemazioni idrogeologiche.

9.2. Casistica

Sono Strutture Tecnologiche:

- Macchinari fissi di ogni genere con o senza parti in movimento;
- Silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non richiedono la presenza di persone al loro interno;
- Strutture per il supporto di condutture aeree, sistemi di segnalazione e di illuminazione;
- Strutture con e senza parti in movimento per l'esercizio di attività sportive o affini, quali trampolini, piste, scivoli ect;
- Ponti, gallerie e cunicoli praticabili.

9.3. Disciplina delle Strutture Tecnologiche.

9.3.1. I requisiti delle Strutture Tecnologiche sono disciplinati dalla normativa tecnica vigente in materia, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco.

9.3.2. La dimensione delle Strutture Tecnologiche é rilevante ai fini della disciplina urbanistica nei casi esplicitamente definiti dalle presenti norme e quanto stabilito dal Comune in sede di approvazione degli strumenti di attuazione del PRG.

9.3.3. La costruzione o la modifica di strutture tecnologiche é sempre soggetta a concessione.

ART.10. LE OPERE A TERRA.**10.1. Casistica.**

Sono Opere a Terra:

- Le strade;
- Le pavimentazioni di ogni tipo;
- Le massicciate ed opere di sostegno o contenimento quando non direttamente finalizzate alla stabilità di edifici e strutture tecnologiche;
- Le reti di distribuzione o di scarico direttamente interrato.

10.2. Disciplina delle Opere a terra.

10.2.1. I requisiti delle Opere a terra sono disciplinati dalla normativa vigente in materia, dal PRG o dai suoi strumenti di attuazione, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco.

10.2.2. La dimensione delle Opere a Terra é rilevante ai fini della disciplina urbanistica nei casi esplicitamente definiti dalle presenti norme e quanto altro stabilito dal Comune in sede di approvazione degli strumenti di attuazione del PRG o di progetti di opere pubbliche.

10.2.3. Nel Territorio Quasi Urbano l'apertura di nuove strade può avvenire solo in forza di Piani di lottizzazione approvati.

ART.11. LE RECINZIONI, DISCIPLINA.**11.1. Rilevanza urbanistica delle recinzioni.**

La costruzione di recinzioni di qualsiasi tipo é urbanisticamente rilevante, in quanto:

- modifica il paesaggio urbano e rurale;
- condiziona l'accessibilità del territorio;
- incide sulle condizioni di igiene e di sicurezza.

11.2. Disciplina nelle zone da assoggettare a strumenti attuativi.

Nell'ambito del territorio comunale dove sono obbligatori strumenti attuativi (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, piani di recupero, progetti di urbanizzazione, piani di riqualificazione, etc.) la costruzione é ammessa solo se conforme alle specifiche previsioni di tali strumenti.

11.2.1. Disciplina nei casi di intervento diretto.

Nell'ambito del territorio comunale dove il PRG prevede che il rilascio di concessioni avvenga direttamente, la costruzione di nuove recinzioni é disciplinata dalle disposizioni del regolamento edilizio ovvero di appositi progetti comunali di coordinamento e delle norme di zona.

11.3. Disposizioni generali.

La disciplina di cui ai commi precedenti é comunque soggetta ai seguenti criteri.

11.3.1. L'installazione di recinzioni di qualsiasi natura lungo confini di fondi rustici, é ammessa solo se conforme alle disposizioni delle vigenti leggi sul riordinamento della proprietà rurale e sulla prevenzione di lottizzazioni abusive.

11.3.2. Recinzioni di qualsiasi tipo la cui altezza sia superiore a 3 metri rispetto alla quota media del pubblico marciapiede e che, se poste sul confine tra due proprietà private, incombano su una delle due per più di 3 metri, ove non siano previste da strumenti attuativi approvati, devono rispettare le distanze dalla strada e dalle pareti antistanti prescritte per gli edifici. A tali disposizioni si può derogare, solo nel caso che le recinzioni siano giustificate da riconosciuti motivi di sicurezza connessi all'esercizio di particolari attività produttive o sportive, con concessioni subordinate all'esistenza di accordo trascritto tra i privati confinanti, ovvero tra il privato frontista e l'ente proprietario dello spazio pubblico.

11.4. Caratteristiche delle recinzioni.

Tali manufatti dovranno, preferibilmente, essere realizzati, per le parti piene, in pietra locale listata con pezzature idonee o con materie diverse rivestite in pietrame; per le parti aperte, in ferro lavorato battuto con disegno da concordare con l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale.

ART.12. LE STRUTTURE ORNAMENTALI E DI ARREDO URBANO.

12.1. Definizione.

Sono strutture ornamentali e di arredo urbano i manufatti e costruzioni stabili e scoperti che servono per la fruizione degli spazi aperti e per il loro ornamento, quali:

Le panchine o sedute all'aperto;

Le fioriere e i pergolati;

Gli apparecchi per l'illuminazione esterna;

Le fontane e sculture;

I supporti per segnaletica, pubblicità, apparecchi di segnalazione, di comando e di controllo.

12.2. Disciplina.

Le dimensioni e i requisiti delle strutture ornamentali e di arredo urbano per gli spazi pubblici sono stabilite, insieme alle tipologie costruttive, dalle apposite Normative Tecniche e di sicurezza, da Progetti pubblici di esecuzione o di coordinamento ovvero da apposite ordinanze.

ART.13. STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO.

13.1. Definizione.

Sono definite Strutture precarie di servizio le costruzioni amovibili (prefabbricate o smontabili) collocate su spazi pubblici lungo determinati percorsi per

l'offerta rapida di servizi ai passanti ovvero ai frequentatori di aree di interesse turistico o naturalistico.

13.2. Caratteristiche.

Le Strutture precarie di servizio non contengono spazi attrezzati per la permanenza del pubblico, a meno si tratti di costruzioni temporanee manifestazioni, fiere, mercati.

13.3. Disciplina delle strutture precarie di servizio.

13.3.1. Le Strutture precarie di servizio sono installate su suolo pubblico o destinato all'uso pubblico mediante autorizzazioni temporanee.

13.3.2. Le dimensioni e i requisiti delle strutture precarie di servizio, ove siano destinate a funzionare per la durata stagionale, sono stabilite, insieme con le tipologie costruttive, da apposita sezione del Regolamento Edilizio ovvero in sede di P.P. o di progetti specifici o prototipi adottati dal Comune che garantiscano il rispetto, oltre che delle norme di sicurezza, del paesaggio e del decoro urbano.

13.4. Esclusioni.

13.4.1. Non sono oggetto del presente articolo le strutture per il commercio ambulante e per lo spettacolo o l'intrattenimento viaggiante.

13.4.2. Non ne sono altresì oggetto le strutture che sono parte integrante di altri tipi d'insediamento come gli insediamenti turistico ricreativi, i campeggi etc.. Nei casi suddetti strutture anche di carattere precario sono disciplinate dalle norme che regolano tali insediamenti nel loro insieme.

ART.14. LE MODELLAZIONI DEL TERRENO.

14.1. Definizione di modellazioni del terreno.

Si definisce Modellazione del Terreno il risultato di un movimento di terra o roccia ottenuto senza ricorso a costruzioni.

14.2. Classifica.

Sono modellazioni del terreno:

- gli sterri, i riporti, le colmate;
- le cave;
- gli scavi archeologici;
- le sistemazioni agrarie.

14.3. Disciplina urbanistica.

14.3.1. Le modellazioni del territorio, in quanto modificano il paesaggio o condizionano l'uso del suolo per le destinazioni previste dal PRG, sono disciplinate dagli strumenti urbanistici nei casi specificati dagli articoli seguenti.

14.3.2. Nel Territorio non urbanizzabile le modellazioni del terreno, in quanto modificano l'equilibrio idrogeologico e le condizioni igieniche del suolo, sono disciplinate dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

ART.15. STERRI, RIPORTI E COLMATE.

15.1. Definizione.

Sono sterri, riporti e colmate le modellazioni del terreno che non riguardano le sistemazioni agrarie del terreno, né la coltivazione di cave e torbiere, anche se possono comportare l'asportazione e il commercio dei materiali di risulta.

15.2. Disciplina.

15.2.1. Gli sterri, i riporti e le colmate, ove interessino il Territorio Urbano, il Territorio Quasi Urbano ovvero il Territorio da Urbanizzare avvengono solo nel quadro della più generale sistemazione dell'area prevista dal PRG e sono quindi disciplinati dai relativi strumenti attuativi.

15.2.2. Ove interessino il Territorio non Urbanizzabile sono comunque soggette ad autorizzazione che è data, su completa documentazione plano-

altimetrica e fotografica dello stato di fatto, a condizione che essi avvengano a distanza di sicurezza da:

- a) -orli di terrazzi;
- b) -pareti e scarpate;
- c) -alvei dei corsi d'acqua naturali;
- d) -cigli dei fianchi di dorsali morfologiche;
- e) -eventuali cigli di distacco;
- f) -confini di aree instabili in dissesto o in erosione.

Per quanto riguarda le lettere a) e b) la distanza di sicurezza non deve essere inferiore ai 3/2 dell'altezza della sottostante scarpata.

Per quanto riguarda il punto c) valgono, in assenza di specifiche indicazioni del Piano territoriale, le misure minime di cui alla L.R. 12 aprile 1990, n°23.

Per quanto riguarda i punti d) ,e) ed f), in assenza di specifiche indicazioni del Piano territoriale le distanze di sicurezza degli sterri sono da stabilirsi secondo la Normativa vigente.

15.2.3. In assenza di concessioni od autorizzazioni, non é ammessa nell'ambito del TNU la trasformazione del suolo con opere di modellazione del terreno diverse dalle ordinarie lavorazioni del suolo e dalle periodiche operazioni di dissodamento per la predisposizione del terreno alle coltivazioni agricole.

ART.16. LE CAVE.

16.1. Definizione.

Sono cave tutte le escavazioni che, non essendo finalizzate a sistemazioni urbanistiche, agrarie, idrogeologiche od archeologiche, hanno per scopo primario il prelievo di materiale dal suolo e sottosuolo.

16.2. Carattere temporaneo delle cave.

Le cave sono opere di carattere temporaneo. L'assetto permanente e la destinazione definitiva del terreno sono quelli che si hanno dopo l'esecuzione delle opere di riassetto.

16.3. Disciplina.

16.3.1. Le cave in essere sono disciplinate, insieme alle opere di riassetto, dalle vigenti leggi regionali e nazionali.

16.3.2. In tutto il territorio di Piane Crati non sono ammesse nuove attività estrattive eccezione fatta per quelle necessarie a mantenere, secondo i programmi degli enti preposti, il regime idraulico dei corsi d'acqua.

ART.17. GLI SCAVI ARCHEOLOGICI.**17.1. Disciplina.**

Gli scavi archeologici possono avere sia carattere permanente che temporaneo; essi sono disciplinati dalle leggi nazionali vigenti in materia.

17.2. Obblighi nel caso di ritrovamenti.

Qualora, nel corso di lavori edilizi od agricoli, avvengano ritrovamenti di interesse storico od artistico anche limitatamente a tracce di opere murarie, frammenti di manufatti laterizi, ceramici, vetrosi, é fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori di denunciarli al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità della Calabria.

ART.18. LE SISTEMAZIONI AGRARIE.

Le sistemazioni agrarie sono disciplinate dalle normative regionali vigenti in materia agricola e di protezione dell'ambiente e del paesaggio.

18.1. La vegetazione - modifiche rilevanti.

Le modifiche all'assetto vegetazionale rilevanti ai fini urbanistici del territorio sono quelle consistenti in nuovi impianti arborei e nell'abbattimento di impianti arborei esistenti a fini diversi da quelli produttivi agricoli.

18.2. Disciplina.

18.2.1. Gli interventi sugli oggetti specificati dalle presenti norme sono sempre soggetti ad autorizzazioni nei limiti da questi previsti.

18.2.2. I nuovi impianti arborei nell'ambito del Territorio Urbano e del Territorio da Urbanizzare sono subordinati ad autorizzazione e o concessione comunale su progetti redatti da qualificati esperti del settore.

18.2.3. I progetti di nuovi impianti arborei per il rimboschimento delle pendici, senza finalità produttive agricole sono soggetti ad autorizzazione e non devono comportare l'occlusione delle principali visuali panoramiche.

18.2.4. Le essenze per i nuovi impianti arborei urbani (alberature stradali, parchi pubblici e privati) e per le operazioni di rimboschimento nel Territorio non Urbanizzabile, devono essere scelte tra quelle, elencate all'art.46, che costituiscono le associazioni vegetali tipiche della regione, e, in piccola parte, tra quelle non propriamente appartenenti alle associazioni originarie, ma ormai largamente naturalizzate nel nostro ambiente.

ART.19. DEPOSITO AL SUOLO DI MATERIALI O DI MERCI A CIELO LIBERO.**19.1. Disciplina.**

19.1.1. L'occupazione di suolo mediante il deposito di materiali e merci a cielo aperto anche se a carattere temporaneo é rilevante ai fini della disciplina urbanistica:

In quanto incide sul paesaggio e sull'ambiente extraurbano é disciplinata dalle presenti norme e, ove ammessa, é soggetta ad autorizzazione ai sensi di Legge;

In quanto incide sulle condizioni igieniche del suolo, del sottosuolo e dell'atmosfera, é disciplinata dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

19.1.2. Sono soggetti ad autorizzazione temporanea i depositi di materiali nell'ambito del Territorio da Urbanizzare e di quelle parti del Territorio Urbano e del Territorio Quasi Urbano la cui edificazione sia subordinata a Piano attuativo, in assenza di tale strumento approvato.

19.1.3. Nell'ambito di tutto il Territorio Urbano, del Territorio Quasi Urbano e del Territorio da Urbanizzare non é ammessa la formazione di discariche di rottami e di rifiuti.

19.1.4. Nell'ambito di tutto il Territorio non Urbanizzabile non sono ammessi: la formazione di discariche di rottami e di rifiuti che non siano previsti in appositi Piani comunali o intercomunali;

il deposito, sia all'interno che all'esterno del perimetro delle corti rurali, di materiali o di mezzi meccanici che per natura e quantità esulino dalle necessità produttive dell'azienda agricola.

19.2. Esclusioni.

Non sono oggetto del presente articolo:

- i depositi temporanei di materiali di scavo durante l'esecuzione di opere autorizzate;
- i depositi temporanei di prodotti agricoli durante il raccolto;
- i depositi di materiali all'interno di corti rurali e nell'ambito delle aree di pertinenza di insediamenti produttivi ed in funzione dell'attività che ivi si svolge.

ART.20 LA STRUTTURA FONDIARIA.

20.1. Definizione.

La struttura fondiaria del territorio corrisponde allo stato di diritto dei terreni quale risulta dagli elementi registrati al Catasto e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari.

20.2. Disciplina.

20.2.1. Poiché le previsioni del PRG si basano sulla struttura fondiaria esistente alla data della sua formazione, essa è rilevante ai fini della disciplina urbanistica.

20.2.2. I frazionamenti e le altre operazioni catastali preordinati alla modifica della struttura fondiaria sono disciplinati, oltre che dalle vigenti leggi, dal presente PRG e pertanto, ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria di una porzione di terreno, devono rispettarsi le disposizioni di cui ai paragrafi seguenti.

20.2.3. Suoli con destinazione urbana:

in tutti i casi nei quali il PRG subordina l'intervento di trasformazione edilizia al semplice rilascio della concessione, fa fede la situazione particellare così come catastalmente censita;

in tutti i casi nei quali il PRG subordina invece le concessioni alla preventiva approvazione di strumenti attuativi di qualsiasi tipo, fa fede l'assetto particellare definito in forza di tali strumenti mentre eventuali frazionamenti successivi alla loro approvazione, ancorché ammessi, non hanno effetto ai fini delle edificazione e della trasformazione fisica del suolo, ma bensì solo ai fini patrimoniali;

qualsiasi forma di frazionamento che avvenga prima dell'approvazione dei suddetti strumenti e che non sia altrimenti esplicitamente previsto dalla presenti norme, si configura come lottizzazione abusiva ed è pertanto perseguito a termini di Legge.

20.2.4. Suoli con destinazione non urbana

Nell'ambito del TNU, qualsiasi operazione di frazionamento di fondi agricoli che sia contestuale ad opere edilizie o di urbanizzazione espressamente previste dal PRG, dovrà essere sottoposta a preventivo nulla osta comunale.

20.2.5. Il nulla osta di cui sopra é dato solo, nei limiti previsti dalle leggi vigenti, in funzione di:

operazioni di ricomposizione fondiaria aventi lo scopo di incrementare la base produttiva di aziende esistenti;

costituzione di nuove aziende agricole;

operazioni di rettifica e spostamento di confini;

suddivisione ereditaria.

ART.21. MUTAMENTI D'USO.

21.1. Disciplina.

21.1.1. Il PRG disciplina l'uso di aree ed edifici in funzione delle specifiche caratteristiche ambientali, della destinazione generale prevalente della zona, delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti.

21.1.2. La destinazione ovvero le destinazioni alternative o complementari ammissibili sono specificate, a seconda dei casi, attraverso gli strumenti urbanistici attuativi e gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti in esecuzione delle presenti norme.

21.1.3. I mutamenti di destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, devono comunque rientrare nel campo delle destinazioni ammesse dal PRG.

21.1.4. In attesa di provvedimenti regionali che disciplinino i mutamenti di destinazione d'uso di un immobile, questi, quando comportino trasformazioni fisiche anche minime (come l'apertura di un vano di comunicazione o la realizzazione di un servizio igienico), sono sempre subordinati a concessione.

21.2. Obbligo di adeguamento dell'immobile ai requisiti connessi alle nuove funzioni.

21.2.1. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate alle nuove funzioni per quanto riguarda i requisiti di sicurezza e di igiene e tipologici fissati dalle leggi, dai regolamenti in vigore e dalle presenti norme.

21.2.2. Pertanto chi intenda modificare in tutto o in parte la destinazione d'uso di una costruzione esistente o in corso d'opera, senza che ciò comporti trasformazioni fisiche, dovrà comunque ottenere dal Comune il permesso di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione allegando perizia tecnica che certifichi il rispetto dei requisiti di cui sopra.

21.2.3. L'edificazione e le trasformazioni d'uso nel territorio sono soggette alla disciplina delle presenti norme; nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti vigenti in materia, in quanto non siano incompatibili con le presenti norme. La sola destinazione a zona edificabile, secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale, non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.31 Comma 5° della Legge Urbanistica 17/8/42 n°.1150 e successive modificazioni.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal Piano Regolatore Generale, in mancanza di piani particolareggiati esecutivi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazioni per adeguarsi alle presenti norme, pur ammettendo in tale attesa l'esecuzione soltanto di opere murarie.

21.2.4. Vincolo della concessione.

Il rilascio del Permesso a Costruire vincola l'area computata ai fini della volumetria edificabile; ogni eventuale trasferimento dell'area non coperta deve

indicare in modo esplicito che l'area stessa é vincolata al rapporto volumetrico consentito e non può essere computata per altre costruzioni.

Il committente titolare della concessione o l'eventuale nuovo proprietario, sono entrambi responsabili di ogni inosservanza della presente norma, ai sensi dell'art.31 della Legge Urbanistica n.1150.

CAPITOLO 03

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

ART.22 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE.

22.1. *Strumenti di attuazione.*

L'attuazione del Piano regolatore Generale avverrà, di norma, attraverso le formazioni e l'esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, e mediante la realizzazione diretta di opere edilizie ed opere di urbanizzazione regolarmente approvate dal Comune con specifica concessione.

Il Comune può predisporre l'attuazione della Variante al P.R.G. attraverso **Programmi Pluriennali d'Attuazione (P.P.A.)**, che sono adottati con delibera del Consiglio Comunale, diventando questi obbligatori per le zone soggette al vincolo di cui all'art. 1 della Legge n. 431/1985.

Essi fissano la politica urbanistica a breve e medio termine, con relativa verifica tempo per tempo del soddisfacimento del fabbisogno per edilizia economica e popolare, nel periodo di validità della Variante al P.R.G.

A tal fine tutte le zone definite dalla Variante al P.R.G. indicano gli ambiti urbanistici dove potranno coordinarsi gli interventi programmati attraverso i P.P.A..

Gli strumenti di coordinamento sono quelli della pianificazione urbanistica attuativa della Variante e conterranno proposte e definizioni esecutive atte a qualificare e quantificare operazioni integrate di recupero e riqualificazione urbanistica ed edilizia.

22.2. Strumenti urbanistici preventivi.

Ai fini delle presenti norme e per l'attuazione delle previsioni di PRG, costituiscono strumenti urbanistici preventivi:

I **piani particolareggiati**, a norma degli artt.13/14/15 e 16 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n°.1150 e successive modificazioni;

I **piani per l'edilizia economica e popolare**, a norma della Legge 167/1962;

I **piani per gli insediamenti produttivi** a norma della Legge 865/1971;

I **piani di utilizzazione urbanistica e di ristrutturazione urbanistica**;

I **piani particolareggiati per il recupero del patrimonio edilizio esistente e degli insediamenti spontanei**, di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05/08/1978 N°457 (P.P.R.), e all'articolo 29 Legge 28/02/1985 N°47;

I **piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata** autorizzati dal Comune nelle forme e nei modi previsti dall'art.28 della Legge Urbanistica vigente;

I **piani di servizi** qualora interessino attrezzature di interesse collettivo, insediamenti turistici, centri polifunzionali commerciali, ma di proprietà privata, i quali saranno approvati dal Consiglio Comunale;

I **piani particolareggiati di settore e i piani del colore.**

22.2.1 Piano Particolareggiato.

A norma dell'art.13 della Legge n.1150/42, le previsioni di massima della Variante al P.R.G. devono avere sviluppo attuativo mediante i piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

Gli elaborati costituenti il suddetto piano sono:

- Stralcio della Variante al P.R.G. con l'individuazione della zona oggetto del P.P.;
- Stralcio delle Norme Attuative della Variante al P.R.G. vigente concernenti la zona oggetto del P.P.;
- Planimetria relativa alla consistenza edilizia dello stato di fatto della zona oggetto del P.P. in scala 1:500;
- Planimetria di progetto del P.P. in scala 1:500;

- Planimetria contenente la divisione in lotti delle aree edificabili e l'eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizia, in scala 1:500;
- Tavola o altro elaborato da cui risultino eventuali norme attuative specifiche del P.P.;
- Grafici indicanti i profili regolatori altimetrici dell'edilizia lungo le principali vie e piazze;
- Grafici indicanti le sezioni tipo delle sedi stradali ed i tipi di alberature da adottare in determinate località, in scala 1:100;
- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare, con annesso elaborato grafico desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- Relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni necessarie all'attuazione del P.P.;
- Relazione illustrativa generale del progetto del P.P.;
- Copia del P.P.A. di attuazione nel quale il P.P. si inserisce;
- Relazione geomorfologia di cui all'art.13 della Legge n. 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il P.P. ha efficacia per 10 anni dalla data della sua approvazione.

22.2.2. Piano per l'edilizia economico e popolare.

Il Piano per l'edilizia economico e popolare verrà attuato nelle zone omogenee eventualmente individuate dalle tavole di zonizzazione con apposito simbolo contraddistinto dalla sigla PEEP.

Gli elaborati a corredo sono i seguenti:

- Planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economico e popolare;
- Planimetrie di progetto contenenti tutte le indicazioni necessarie ad una corretta lettura del PEEP (lottizzazione, planivol-

metrico, rete viaria e dei servizi canalizzati, ect.), in scala 1:500, nonché la progettazione di massima dei tipi edilizi in scala 1:200;

- Elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto;
- Norme urbanistiche-edilizie per l'esecuzione del piano di Zona;
- Relazione illustrativa delle scelte progettuali compiute e contenente specifiche dimostrazioni circa il dimensionamento effettuato in relazione ai limiti di Legge;
- Relazione finanziaria di massima;
- Relazione geomorfologia di cui all'art.13 della Legge n. 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il PEEP ha validità per 10 anni a partire dalla sua data di approvazione.

22.2.3. Piano per gli Interventi Produttivi.

Gli elaborati componenti tale piano sono:

- Stralcio della Variante al P.R.G. con l'individuazione della zona oggetto del P.I.P.;
- Stralcio delle Norme Attuative della Variante al P.R.G. vigente concernenti la zona oggetto del P.I.P.;
- Planimetria dello stato di fatto della zona interessata in scala non inferiore a 1:2000;
- Planimetrie di progetto contenenti tutte le indicazioni necessarie ad una corretta lettura del P.I.P. (lottizzazione, planivolumetrico, rete viaria, rete dei servizi canalizzati, ect.), in scala 1:500 con indicazione di massima delle tipologie edilizie;
- Norme tecniche di attuazione del P.I.P.;
- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare, con annessa planimetria catastale;
- Relazione finanziaria di massima;
- Relazione generale;

- Relazione geomorfologia di cui all'art.13 della Legge n. 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il P.I.P. ha validità per 10 anni a partire dalla sua data di approvazione.

22.2.4 Piano di Utilizzazione Urbanistica.

L'A.C. potrà dotarsi di un piano di utilizzazione Urbanistica riferito alla singola unità urbana come individuata nelle planimetrie allegate, con spese da ripartirsi proporzionalmente a carico dei privati interessati.

Detto piano si pone come indirizzo e coordinamento dei piani esecutivi di dettagli, ai quali non si sostituisce, essendo essi sempre propedeutici al rilascio del singolo Permesso a Costruire.

Il Piano di Utilizzazione Urbanistica, da approvarsi da parte del C.C. previo parere della C.E., non comporterà impegno di spesa per la P.A. in quanto tutte le spese relative alle opere di urbanizzazione saranno, sempre e comunque, a carico dei privati, secondo le vigenti disposizioni di Legge in materia di piani esecutivi. Le stesse spese relative alla formazione del piano saranno rimborsate alla P.A. con onere proporzionale a carico dei singoli proprietari dei terreni interessati.

Il Piano di Utilizzazione Urbanistica sarà composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale descrittiva dei criteri assunti a base della progettazione;
- Planimetria (Scala 1:2000) dell'intero comparto interessato così come individuato dal PRG;
- Planimetria catastale aggiornata all'intero comparto come sopra definito;
- Planimetria catastale (Scala 1:2000) con l'esatta individuazione dei parcheggi e della rete viaria interna al comparto, nonché dei suoi punti di contatto e di interconnessione con la viabilità del PRG. La rete viaria del progetto dovrà essere strettamente relazionata alla viabilità esistente all'interno del comparto, riproponendone, per quanto possibile tecnicamente, gli

stessi tracciati, opportunamente rettificati e ampliati, e tenendo in particolare conto l'articolazione della proprietà fondiaria, così da determinare uno sfruttamento ottimale dei lotti edificabili, evitandosi con ciò la creazione di aree residuali non utilizzabili. La larghezza minima delle strade di progetto dovrà essere di 7m oltre le cunette e i marciapiedi da realizzarsi sui due lati della carreggiata con larghezza non inferiore a 1.5m. potrà essere prevista la creazione di viabilità a senso unico, in tal caso la sezione stradale potrà avere larghezza pari a 5m comprese le cunette e oltre i marciapiedi per ciascun lato, di larghezza non inferiore a 1.5m. L'eventuale viabilità a fondo cieco dovrà essere dotata di sacca terminale di manovra di raggio non inferiore a 6m anche essa contornata di cunetta e marciapiedi delle stesse dimensioni di quelli della viabilità cui si riconnette.

- Planimetria catastale (Scala 1:2000) con la definizione di un abaco descrittivo, per ogni proprietà interessata, delle quantità espresse in percentuale e in valore assoluto, delle aree da cedere per le opere di urbanizzazione secondaria. Detta planimetria potrà contenere anche una localizzazione di massima delle dette aree che dovranno essere posizionate, sempre e comunque, in modo da far gravare su ogni proprietà la quota di aree da cedere per urbanizzazione secondaria ad esse proprietà connesse. Per quanto possibile, le aree per urbanizzazione secondaria dovranno essere occupate in modo da individuare quozienti di terreno realmente utilizzabili per la funzione ad esse connessa.
- Norme tecniche di dettaglio vincolanti nella formazione dei piani attuativi successivi. Dette norme dovranno contenere la definizione puntuale delle spese, a carico dei proprietari interessati, relative all'elaborazione del piano. Dette spese do-

vranno essere rimborsate alla P.A. all'atto della presentazione del piano esecutivo da parte del privato richiedente, e saranno gravate di oneri finanziari, pari al tasso di Sconto della banca d'Italia su base annua, da applicarsi trascorso un anno dall'approvazione del piano di utilizzazione urbanistica. Nelle Norme in oggetto dovranno, inoltre, essere stabilite le modalità dell'eventuale cessione delle aree per la realizzazione della viabilità generale così come definita dal PRG. In tal caso ai proprietari cedenti, a titolo gratuito dette aree, sarà riconosciuto un premio di cubatura pari a 20mc per ogni 100mq ceduti. Nel caso di detta cessione lo standard di zona per i servizi sarà applicato, sempre e comunque, al netto del premio di cubatura.. La P.A. potrà normare l'eventuale realizzazione, da parte dei suddetti proprietari cedenti, della viabilità generale di PRG. In tal caso sarà concesso agli stessi un ulteriore premio di cubatura da calcolarsi in ragione del reale impegno economico sostenuto. Detto premio non potrà, in ogni caso, superare il 30% dell'indice territoriale di zona.

- Stralcio della relazione geologica di cui al PRG, con l'esatta individuazione delle eventuali prescrizioni di dettaglio formulate in fase di approvazione della stessa.

Detto piano di Utilizzazione Urbanistica sarà notificato, ai proprietari interessati, nelle forme di Legge non appena diverrà esecutiva la Delibera di adozione, e gli stessi potranno produrre Osservazioni entro 30 gg dalla notifica; trascorso tale termine, in assenza di osservazioni, il Piano dovrà ritenersi approvato con ogni conseguente effetto.

Eventuali opposizioni, nelle forme di Legge, da parte di un singolo proprietario produrrà effetti giuridici per la sola parte afferente al proprietario ricorrente, intendendosi con ciò che il Piano avrà efficacia per tutte le restanti parti e, di conseguenza, per dette parti sarà attuato.

La P.A. potrà apportare modifiche al Piano di utilizzazione urbanistica ad accoglimento totale o parziale delle Osservazioni prodotte.

22.2.5. Piano di ristrutturazione Urbanistica.

Sono piani tendenti a sostituire il tessuto urbano esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Detti piani possono essere sia di iniziativa pubblica che privata e loro scopo principale è quello relativo alla riqualificazione urbanistica delle aree di riferimento da attuarsi a mezzo della ridefinizione della rete viaria, degli spazi di sosta e parcheggio, nonché delle aree da destinare a verde pubblico.

Gli elaborati da predisporre per la formazione dei piani in oggetto sono:

- planimetria generale dell'area di intervento con l'esatta localizzazione degli edifici esistenti, nonché di tutti gli elementi caratterizzanti l'area stessa e comunque influenti ai fini della proposta progettuale;
- Rappresentazione planivolumetrica dell'intervento proposto con l'esatta individuazione delle sistemazioni viarie e degli spazi pubblici reperiti da cedere alla pubblica Amministrazione;
- Progettazione esecutiva di tutto l'intervento proposto secondo quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

La formazione di detti Piani avrà luogo all'attribuzione di un premio di cubatura direttamente proporzionale alla quantità di superficie reperita, sistemata e ceduta, nelle forme di Legge, alla Pubblica Amministrazione. Tale premio sarà pari a 100mc per ogni 50mq di superficie ceduta e sistemata e non potrà essere maggiore del 20% del volume massimo assentibile in applicazione degli indici di zona.

Gli impegni assunti o attribuiti al richiedente la Concessione in applicazione ai detti Piani dovranno essere trascritti in Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo delle forme di Legge.

Le singole opere edilizie e di urbanizzazione primaria e secondaria, di iniziativa privata, contenute nei piani di lottizzazione dovranno comunque ottenere la relativa "concessione" prima di essere eseguite.

Gli strumenti attuativi indicati dal presente articolo dovranno essere in tutto e per tutto conformi alle previsioni del Piano Regolatore Generale ed alla disciplina delle presenti norme.

22.2.6. Piano particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio esistente, restauro e risanamento conservativo.

Nelle zone soggette ai piani particolareggiati di cui al titolo fino all'adozione e conseguente approvazione del relativo piano sono consentite opere di manutenzione, ammodernamento e restauro, senza alterazioni di volume, ed é vietata l'edificazione delle aree libere.

In particolare nelle zone indicate, nell'ambito delle opere previste, sono consentite, giusto parere della C.E., trasformazioni ed adeguamenti degli ambienti interni, concedendo destinazioni anche diverse nell'assoluto rispetto delle linee architettoniche originali e delle preesistenze in generale.

22.2.7. Piani di lottizzazione.

I piani di lottizzazione hanno lo scopo di indirizzare in modo organico lo sviluppo urbanistico degli insediamenti dotandoli delle aree e delle opere di urbanizzazione previste dalle norme di cui al successivo articolo 22.3.6 in conformità a quanto contenuto nell'art. quinquies della Legge Urbanistica vigente e dal D.M. 2 aprile 1968.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione é subordinata, in base alla Legge Urbanistica vigente, alla stipula fra il Comune e la proprietà privata interessata, di una convenzione di cui al successivo articolo 21.3.7, riguardante i modi

e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

L'approvazione in termini di Legge di tali piani determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione", cui dovrà fare riferimento sia per gli atti di trapasso dei terreni, sia per le "concessioni".

22.2.7.1. Presentazione e contenuto dei piani di lottizzazione.

I piani di lottizzazione devono essere redatti da tecnici abilitati alla professione e dovranno interessare in tutto o in parte una delle unità urbanistiche indicate nella tavola relativa e comunque dovranno considerare un'area non inferiore a 5.000 mq.

Gli elaborati dovranno comprendere:

- Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:1.000 contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, etc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
- Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:1.000 contenente la suddivisione dei lotti (ove si prevede il frazionamento) con le singole dimensioni, e, per ogni lotto, la tipologia edilizia, il volume edificabile IF, il rapporto di copertura RC, l'altezza massima H.

La sommatoria dei volumi edificabili dovrà essere contenuta nei limiti della densità territoriale IT, prescritta per la zona e l'edificazione sui singoli lotti non potrà superare le densità fondiari previste.

I volumi relativi agli edifici pubblici sono esclusi dal computo delle quantità volumetriche territoriali.

L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti potrà anche essere sostituita, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili.

Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamento con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, etc.) con la distinzione degli spazi pubblici, da quelli di uso pubblico e da quelli privati.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, sono fissati i seguenti standard minimi adottati ed inderogabili:

Per ogni 100 mc di costruzione si dovrà provvedere alla cessione gratuita di area così ripartita:

mq	5,00	per l'edilizia prescolastica e dell'obbligo
mq	7,00	per attrezzature pubbliche
mq	7,00	per verde sportivo e gioco bambini
mq	5,00	per parcheggi da prevedersi in aggiunta alle superfici previste dall'art.41 sexies della Legge 17/8/42 n°.1150.

La volumetria edificabile di competenza delle aree di dotazione, calcolata in base all'indice di densità territoriale, si considera trasferita sulle superfici edificabili rimanenti.

L'edificazione per uso pubblico sulle aree a tale scopo riservate non viene computata nel calcolo volumetrico territoriale.

A norma dell'art.28 della Legge 5 marzo 1968 n°.246, il valore delle aree cedute ed il plusvalore determinato dalle opere di urbanizzazione assunte con tale atto, é detratto una volta tanto dal valore accertato ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle aree fabbricabili.

22.2.7.2. Convenzioni.

I piani di lottizzazione di cui al precedente articolo, dovranno contenere lo schema di convenzione che preveda:

La esecuzione, in tempi prestabiliti, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria, e la cessione gratuita al Comune delle medesime e delle aree di competenza;

La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima stabilita dal precedente articolo;

Tutti gli oneri di urbanizzazione sia primari che secondari (aree comprese) gravanti sulle proprietà lottizzanti potranno, totalmente o parzialmente, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, essere soddisfatti anche con il versamento al Comune di una somma corrispondente al valore di mercato nei modi e nei tempi che la convenzione stessa preciserà;

I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto e comunque non superiore a 10 anni;

Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla convenzione devono essere allegati:

- Una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- I progetti esecutivi delle opere a carico della proprietà completi di preventivo di spesa.

Nel caso che l'unità d'intervento comprenda diverse proprietà interessate, in proporzione diretta all'edificabilità spettante a ciascuna in base al progetto ad avvenuta approvazione, in linea tecnica dei piani di lottizzazione, la relativa autorizzazione comunale è subordinata alla stipula, fra il Comune e la proprietà interessata alla convenzione suddetta da trascriversi a cura e spese della proprietà. Il rilascio delle concessioni, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

22.3. Intervento edilizio diretto.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale mediante intervento edilizio diretto, consiste nella edificazione sui singoli lotti dietro rilascio di "concessioni". L'edificazione é consentita a condizioni che siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde, accesso su strade, fognature, rifornimento idrico, rete di illuminazione, etc.), che siano osservati gli indici edilizi indicati dalle norme e rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di igiene (se, e in quanto non contrasti con le seguenti norme) e che sia dimostrato da parte del richiedente il godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto.

Gli edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche ed urbanistiche o per rettificare esistenti andamenti tortuosi.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine o nel caso di presentazione di progetto unitario, comprendente più lotti contigui. Inoltre ogni edificio dovrà essere dotato di spazi nella misura minima di mq 10,00 per ogni 100 mc da adibirsi a parcheggio per abitazioni in conformità dell'art.41 sexies della Legge Urbanistica vigente, modificato dall'art.2 della Legge 24/3/1989 n°.122.

22.4. Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetto di intervento edilizio diretto così come in quello degli interventi urbanistici preventivi.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui é subordinato il rilascio delle concessioni, del certificato di abitabilità e di esercizio.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso é subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune. In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

22.5. Allineamenti.

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di piano particolareggiato, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a ml 10,00 dalla linea di fabbrica o della recinzione già esistente sulla linea stessa.

22.6. Decoro dell'ambiente urbano.

Quando per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore Generale anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di Legge e dei regolamenti municipali. Il Comune, potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

22.7. Salvaguardia ed incremento delle alberature esistenti.

Per ogni 100 mc di costruzione prevista si dovrà provvedere a mantenere, ove esista, o a piantumare, un albero di alto fusto la cui manutenzione dovrà essere oggetto di impegnativa da parte del committente titolare della concessione all'atto del rilascio della medesima.

Il progetto dovrà quindi indicare l'ubicazione ed il tipo di alberatura prescelta.

CAPITOLO 04

AZZONAMENTO ED INDICI EDILIZI

ART.23. PREVISIONI DI PIANO

23.0. Divisione in zone territoriali omogenee (ZTO).

Ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della Legge 765/67 e dell'art. 7 della Legge 1150/42, modificato dall'art.1 della Legge 1187/68, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee in riferimento alle quali si programma l'attuazione del P.R.G.

In tutte le zone territoriali omogenee non verranno calcolati ai fini volumetrici:

- a. I parcheggi privati se localizzati nei piani seminterrati che abbiano altezza inferiore a 2.4m;
- b. I porticati ad uso collettivo pubblico la cui destinazione dovrà essere esplicitamente riportata nel Permesso a Costruire, qualsiasi modificazione di detti porticati comporterà automaticamente la decadenza della Concessione, per cui in tal caso si incorrerà nelle sanzioni previste per le costruzioni abusive.

Così come risulta dalle tavole di azionamento del P.R.G. il territorio comunale risulta diviso nelle zone territoriali di seguito elencate ed alle quali si applicano le norme specificate nei successivi articoli.

Le principali zone territoriali omogenee individuate dal P.R.G. sono:

- A- Zone a carattere storico e di particolare pregio ambientale;
- As- Zone ad edificazione accentuata;
- B- Zone di completamento edilizio;
- C- Zone di espansione edilizia;
- D- Zone a carattere produttivo
- E- Zone a carattere produttivo agricolo;
- F- Zone per attrezzature e servizi di interesse collettivo.

All'interno di tale classificazione generale potranno essere individuate altre sottozone così come specificato nella tabella dei tipi edilizi e nelle presenti Norme.

Per quanto attiene, poi, le Norme particolari da applicare a ciascuna zona bisogna sottolineare che la redazione della Variante al P.R.G. anche se non definita come P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) secondo i dettami della Legge Regionale n°19 del 10.04.2002, e questo per la mancata pubblicazione delle Norme Attuative, ha, però, recepito le novità più rilevanti.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, per ciascuna zona omogenea, contengono le novità e le indicazioni della Legge n°19.

23.1. Norme generali per le zone edificabili - descrizione e computo degli indici edilizi.

L'edificazione sulle aree ricadenti sulle zone edificabili é regolata dai seguenti indici:

IT Indice di fabbricabilità territoriale. Volume massimo costruibile sul territorio compreso nelle zone soggette a Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione.

Deve determinarsi considerando la cubature complessiva degli edifici esistenti da conservare e di quelli di progetto.

La superficie del territorio comprende tutta l'area della unità urbanistica soggetta ai piani particolareggiati o ai piani di lottizzazione e quindi anche le aree di rispetto, le sedi stradali e le aree pubbliche comprese nel perimetro del piano.

IF Indice di fabbricabilità fondiaria. Volume, in metri cubi, massimo costruibile su un metro quadrato della superficie utile del lotto edificabile (SE).

Nel caso dei piani particolareggiati e di lottizzazione vanno escluse dalla perimetrazione della superficie le aree destinate a strade, piazze, ed altri spazi di uso pubblico.

Le superfici utilizzate ai fini della densità fondiaria devono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggi di proprietà, non possano più essere considerate nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.

H Altezza dell'edificio misurata lungo le pareti esterne. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio), alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura o, in mancanza, del piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto, o, se questa pendenza é superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

L'altezza dell'edificio è descritta e determinata nel regolamento Edilizio.

SE Superficie del lotto edificatorio al netto delle strade.

SM Superficie minima del lotto edificatorio in metri quadrati.

RS Rapporto tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada aumentata dell'eventuale arretramento della linea di spiccatto dell'edificio.

L'altezza del fabbricato va determinata come descritto per l'indice H.

Nel caso di fronti obliqui il rapporto RS dovrà essere verificato anche nel punto più stretto.

Nel caso di piani arretrati il rapporto RS deve essere verificato anche per l'altezza e la larghezza corrispondente all'arretramento.

RI Rapporto tra l'altezza del fabbricato e la distanza tra edifici in proprietà private.

Si determina misurando la distanza media fronti aperte dei due edifici, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e l'altezza dell'edificio più alto come per l'indice H. Nel punto di distanza minima si dovrà comunque verificare il rapporto RI.

Nei confronti di testate cieche o con sole aperture di locali adibiti a servizi igienici, purché non più estese di mt 12, le fronti aperte di ogni edificio devono mantenere un distacco non inferiore a 1/2 RI.

Nei confronti dei confini con altre proprietà non partecipanti al progetto si deve applicare in ogni caso, tra la linea di confine ed i fronti aperti, la distanza pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml 5,00, salvo quanto stabilito nel Codice Civile e nella Legge 25 novembre 1962 n°.1684 recante "*Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche*".

- RC** Rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto edificatorio.
- Ds** Distanza minima di ogni opera edilizia dal ciglio (limite di proprietà pubblica) delle strade esistenti o previste dal Piano Regolatore Generale o dai piani di lottizzazione.
- Df** Distacco fra le fronti dei fabbricati
- Dc** Distacco dai confini
- P** Parcheggi ad uso pubblico
- Lm** Lunghezza massima delle fronti
- Ls** Larghezza minima delle strade, comprese le cunette

23.2. Norme generali per le zone destinate ad edilizia residenziale.

Nelle zone di cui al titolo sono ammesse edifici destinati alle abitazioni ed attrezzature di servizio alla residenza. Da tali zone sono esclusi: grossi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché, sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 10

volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti isolati acusticamente per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 - 70 dB.

Le zone residenziali si dividono in:

- zone totalmente o prevalentemente edificate (centro storico, zona ad edificazione accentuata);
- zone parzialmente edificate (di completamento, di riqualificazione);
- zone di espansione.

CAPITOLO 05

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE EDIFICATE.

ART.24. CENTRO STORICO (ZONA A)

24.1. Caratteristiche.

Zona edificata con impatto urbanistico ed edilizio da tutelare. Tale zona é soggetta a piano particolareggiato di recupero (art.27 Legge 457/78) da erigersi a cura dell'Amministrazione Comunale. Il piano particolareggiato di recupero dovrà prevedere in particolare:

La disciplina del recupero urbanistico dell'insediamento;

La disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato;

secondo le indicazioni normative della Legge 457/78 artt.28,31,32,33,34 e le istruzioni di cui alla circolare 11/04/85 n°.5599 Assessorato LL.PP. e Urbanistica della Regione Calabria.

I Piani di recupero, a norma dell'art.30 della citata Legge 457/78, possono essere presentati anche da privati singoli o associati, purché ricorrano le condizioni indicate nel suddetto articolo. I piani di Recupero associati interessanti un comparto edilizio sono incentivati dall'Ente Pubblico.

24.2. Definizione e finalità.

Sono le parti più caratteristiche del Centro Storico ricche delle testimonianze di un'idea di città composta della varietà di forme che sono ad un tempo espressione degli abitanti ed immagine estetica che dovrà essere conservata con molta attenzione.

Nelle zone di recupero il PRG distingue gli interventi in due categorie:

- Interventi ammessi in attesa del Piano di Recupero;
- Interventi ammessi dopo l'approvazione del Piano di Recupero.

24.3. Direttive per gli interventi in attesa del piano di recupero.

La **manutenzione ordinaria** é sempre ammessa.

La **manutenzione straordinaria** é ammessa ad esclusione degli edifici per cui non é specificamente prescritto l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Il **restauro e risanamento conservativo**: é sempre ammesso; gli interventi di urbano e risanamento avvengono con le modalità definite al punto 8.5.4.

La **ristrutturazione esterna**: é ammessa per tutti gli edifici con i seguenti limiti e modalità:

- le partiture dei prospetti possono essere riordinate, ma in modo che le aperture e le sporgenze rispettino le forme, le dimensioni e i materiali tipici della sottozona in cui si interviene;
- in particolare le luci delle finestre manterranno le dimensioni esistenti, mentre le aperture di fondachi adibiti a magazzino, negozio o rimessa potranno essere allargate fino a m. 2,00 di luce netta armonizzandosi nella forma con gli esempi tradizionali reperibili nella sottozona;
- i balconi di nuova costruzione oltre a rispettare le eventuali prescrizioni del regolamento edilizio, avranno sporgenza non superiore a cm.70, lunghezza non superiore a tre volte la larghezza della finestra e avranno obbligatoriamente balaustre in ferro battuto di disegno Leggero o disegni originari caratteristici dell'edificio;
- intonaco normale trattato a frattazzo, con esclusione di intonaci di cemento o di tipo plastico;
- il colore della tinteggiatura esterna sarà concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- esclusione di infissi in alluminio anodizzato non conformi alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- sostituzione delle parti in muratura in vista degradate con materiali uguali a quelli originari;
- occultamento di eventuali tiranti e piastre di irrigidimento, a meno che non costituiscano elementi caratterizzanti dell'edificio;

- esclusione di rinzaffi in calce e pozzolana per le pareti strutturali a vista;
- sostituzione di coperture a tetto o di coperture a terrazzo con coperture a tetto aventi la pendenza dal 35% al 50% senza che ciò comporti l'innalzamento della linea di gronda;
- manti di copertura in tegole tipo coppo tradizionale;
- le grondaie saranno in rame o similari collocate in modo da non creare turbamento all'estetica dell'edificio;

La **ristrutturazione interna** é ammessa per tutti gli edifici con i seguenti limiti e modalità:

- eventuali solai in legno potranno essere generalmente mantenuti. Sono consigliate strutture collaboranti in cemento-legno;
- qualora per comprovate necessità statiche sia necessaria la sostituzione o l'irrobustimento di un solaio, l'intradosso manterrà la quota originaria;
- l'innalzamento o l'abbassamento dell'intradosso dei solai è realizzabile per interventi su comparti edilizi, al fine di razionalizzare le altezze utili e migliorare le condizioni di abitabilità;
- la posizione delle murature portanti non sarà alterata ad eccezioni di interventi di recupero strutturale per migliorare la risposta sismica;
- tutti gli impianti rispetteranno le disposizioni di Legge in materia di sicurezza e risparmio energetico.

La **ristrutturazione edilizia** é ammessa per tutti gli edifici con i seguenti limiti e modalità:

l'intervento deve riguardare l'intero edificio da cielo a terra;

valgono tutte le prescrizioni relative alla ristrutturazione esterna;

l'intervento comporta la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza e delle recinzioni, ove esistano.

24.4. Usi ammessi.

In dette zone sono consentite: la residenza, i servizi pubblici e privati, le istituzioni, gli uffici amministrativi, edifici per il culto, associazioni politiche, culturali, ricreative e sportive, alberghi e pensioni, ristoranti, bar, locali di ritrovo,

teatri cinematografici, uffici e studi professionali, garage, autorimesse, commercio al dettaglio, artigianato di produzione e servizio con esclusione di tutte quelle lavorazioni che possano risultare inquinanti, nocive, rumorose e comunque incompatibili con le funzioni residenziali prevalenti della zona.

Nelle sottozone di cui al presente articolo:

- i piani terreni possono essere adibiti a negozio, ufficio, bottega artigiana o studio professionale. Possono essere adibiti ad abitazione solo se questa si sviluppa su almeno due piani o quando le condizioni igienico - sanitarie risultano completamente soddisfatte;
- sono ammessi altre destinazioni a garage o rimessa oltre quelle esistenti;
- i primi piani possono essere adibiti a residenza o ufficio;
- sono comunque fatte salve le destinazioni d'uso esistenti.

24.5. L'approvazione del Piano di Recupero.

Le seguenti direttive riguardano gli obiettivi del piano di recupero che dovranno attenersi a quelle generali qui appresso specificate ed a quelle particolari specificate zona per zona:

- rispetto delle caratteristiche di forma e dimensione proprie degli edifici e degli spazi;
- conservazione degli spazi esterni agli edifici;
- conservazione dei caratteri paesistici complessivi;
- restauro delle parti edificate di pregio architettonico;
- miglioramento delle condizioni abitative;
- consolidamento strutturale a fini antisismici;
- utilizzo di materiali tradizionali;
- utilizzo di essenze arboree tipiche.

Le seguenti direttive riguardano i criteri generali di controllo degli elementi tipologici e architettonici.

Gli interventi che comportino aumenti della consistenza edilizia, dovranno uniformarsi ai caratteri prevalenti dell'ambiente in cui l'edificio é inserito, per quanto riguarda:

- la Legge di crescita caratteristica del tipo di edificio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica e delle membrature;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- le sporgenze di cornici e cornicioni;
- la forma dei tetti e relativi manti di copertura;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e pavimentazione degli spazi aperti.

ART.25. ZONA AD ACCENTUATA EDIFICAZIONE, SOGGETTA ANCHE AD INTERVENTO DI RECUPERO DELL'ESISTENTE (ZONA As).

Tali zone sono connotate sia dalla presenza di insediamenti che hanno saturato lo sfruttamento volumetrico delle aree.

Nell'ambito delle zone As, non comprese nei piani di recupero già approvati e vigenti, sino a quando non saranno predisposti piani di riqualificazione urbanistica, gli interventi consentiti e previsti si attuano mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici, parametri e caratteristiche tecniche degli interventi di seguito stabiliti.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione interna;
- ristrutturazione esterna;
- ristrutturazione edilizia.

Ristrutturazione interna, modalità:

- qualora per comprovate necessità statiche sia necessaria la sostituzione o l'irrobustimento di un solaio, l'intradosso manterrà la quota originaria;

- l'innalzamento o l'abbassamento dell'intradosso dei solai è realizzabile per interventi su comparti edilizi, al fine di razionalizzare le altezze utili e migliorare le condizioni di abitabilità;
- la posizione delle murature portanti non sarà alterata ad eccezioni di interventi di recupero strutturale per migliorare la risposta sismica;
- tutti gli impianti rispetteranno le disposizioni di Legge in materia di sicurezza e risparmio energetico.

Ristrutturazione esterna, modalità:

- nuovi balconi possono essere realizzati solo previa demolizione di balconi o superfetazioni pensili esistenti o per migliorare l'abitabilità e l'estetica del fabbricato;
- sostituzione di coperture a tetto o di coperture a terrazzo con coperture a tetto a due o quattro falde aventi la pendenza dal 35% al 50% senza che ciò comporti l'innalzamento della linea di gronda; inoltre, secondo il progetto approvato o condonato, quando l'edificio risulti sprovvisto di garage asserviti ai singoli alloggi ed esista sufficiente area libera, è ammessa la costruzione di manufatti ad un piano, ad uso garage o rimessa nella misura massima di 20 mq; tali accessori devono essere architettonicamente armonizzati con l'edificio principale e dotati di copertura a tetto.

Ristrutturazione edilizia, modalità:

- l'intervento deve riguardare l'intero edificio da cielo a terra;
- valgono tutte le prescrizioni relative alla ristrutturazione esterna;
- l'intervento comporta la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza e delle recinzioni;
- la possibilità di adeguamento igienico-sanitario ed integrazione funzionale potrà interessare un incremento di superficie utile non superiore a 25mq. Nel caso detto incremento dovesse comportare la modifica dell'impianto planimetrico del corpo di fabbrica originario, la sua allocazione non potrà avvenire realizzando aggetti e sporgenze su spazi pubblici o alterando i

- prospetti principali, ma dovrà interessare le parti prospicienti eventuali corti interne o giardini, sempre che la normativa vigente, in materia di edilizia in zona sismica, lo consenta e sempre che siano fatti salvi i diritti di terzi;
- l'ampliamento per sopraelevazione é ammesso negli edifici che non abbiano più di due piani fuori terra, limitatamente a trasformazione in locali abitativi del sottotetto preesistente ovvero creazione di un nuovo sottotetto abitabile su edifici precedentemente coperti a terrazza, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n°19 del 16.04.2002.

ART.26 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE (ZONE B1, B2, B3) .

26.0. In ottemperanza al disposto dell'art.2 del D.I. n°1444/68 sono state individuate e perimetrare le zone di completamento che sono state distinte in "zone intensive B1", "zone semi-intensive B2" e "zone rade B3" in funzione delle caratteristiche dei comparti.

26.1. Zone di completamento.

L'edificazione é consentita mediante intervento diretto previo rilascio di concessione.

Interventi sempre ammessi in tutte le zone:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione interna;
- ristrutturazione esterna;
- ristrutturazione edilizia.

26.2. Demolizione e ricostruzione.

Nei casi di demolizione e ricostruzione valgono le disposizioni di cui ai seguenti paragrafi per la costruzione di nuovi di edifici.

26.3. Distanze dalle strade nelle zone di completamento.

Nei casi di aggiunta laterale, demolizione e ricostruzione di nuovi edifici, ove manchino disposizioni particolari per singole aree o zone, si osserva l'allineamento determinabile dalla posizione dei fabbricati adiacenti.

26.4. Recinzioni.

Eventuali recinzioni ai lotti prospicienti spazi pubblici o comunque destinati ad uso pubblico non potranno essere realizzate a distanza inferiore a 1.5m dal filo degli spazi di cui sopra.

26.5. Aree e parcheggi ad uso pubblico

Al fine di favorire, nelle zone di completamento, la creazione di spazi e parcheggi ad uso pubblico, la realizzazione, a cura e spese dell'intestatario del Permesso a Costruire, di spazi e parcheggi ad uso pubblico da ricavare sul terreno oggetto dell'intervento sarà incentivata con un premio volumetrico così definito:

surplus di volumetria assentito = superficie spazio o parcheggio * It del lotto

26.6. Destinazioni d'uso delle aree di completamento intensive B₁.

Le zone B₁ hanno carattere prevalentemente residenziale.

La destinazione di zona é quella prevista per le zone di completamento. L'edificazione é consentita mediante intervento diretto previo rilascio di concessione.

L'allineamento degli edifici é determinato dagli allineamenti preesistenti per i lotti intermedi a fabbricati, o dalla larghezza stradale esistente o stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in caso di intervento in itinere o in progetto.

Le destinazioni d'uso non residenziali esistenti possono essere mantenute anche a seguito degli interventi di trasformazione. Le concessioni sono tuttavia condizionate alla esecuzione delle opere e provvidenze necessarie ad eliminare gli effetti inquinanti di attività produttive o commerciali.

Le destinazioni d'uso residenziali esistenti possono essere trasformate in quelle di ufficio o studio professionale, o per attività ricettive legate al turismo. L'edificazione potrà avvenire con i seguenti parametri edilizi massimi:

“Zona B1”	
IF	2,50 mc/mq
H	11,50 m
RS	1/1
n° piani max fuori terra	3 + mansarda e/o seminterrato
RC	40 %
Ds	3 m
Df	10 m
Dc	5 m
P	1mq / 10 mc
Lm	30 m

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti pubbliche vie o piazze o spazi ad uso pubblico, non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a 1,5m dal filo stradale; la suddetta norma potrà essere derogata, secondo la procedura di Legge, qualora sia dimostrata, in modo inconfutabile, l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto, secondo i parametri di zona. E' ammessa la presentazione dei piani di ristrutturazione urbanistica da parte dei privati, secondo quanto previsto all'art. 21.3.3.

26.7. Zone di completamento semi-intensive B₂

Tali zone, di rilevante peso urbanistico ed edilizio sono finalizzate a: l'edificazione, la ristrutturazione totale, la demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici massimi:

“Zona B2”	
IF	1,80 mc/mq
H	9,00 m
RS	1/1
RI	1/1
Lotto minimo	400 mq
n° piani max fuori terra	2 + mansarda e/o seminterrato
RC	40 %
Ds	5 m
Df	10 m
Dc	5 m
P	1mq / 10 mc
Lm	25 m

L'adeguamento degli standard funzionali in conformità al D.M. 2/4/68; l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi, per una più equa fruizione dei beni ambientali collettivi e pervenire all'ottenimento di un adeguato “arredo urbano”; al fine di garantire la localizzazione e la disciplina spaziale dei servizi pubblici e di interesse pubblico anche finalizzati al turismo; l'individuazione e la disciplina relativa sia alle nuove realizzazioni sia all'adeguamento funzionale dell'esistente.

26.8. Zone di completamento rade B₃

Tali aree sono marginali rispetto al Centro Urbano; per esse si applicheranno tutte le prescrizioni generali delle zone B, ed in particolare i seguenti indici e parametri specifici:

“Zona B3”	
IF	1,00 mc/mq
H	7,50 m
RS	1/1
RI	1/1
Lotto minimo	500 mq
n° piani max fuori terra	2 + mansarda e/o seminterrato

RC	40 %
Ds	5 m
Df	10 m
Dc	5 m
P	1 mq/10 mc
Lm	20 m

Per tale zona, definita nelle funzioni e nella perimetrazione, di rilevante peso urbanistico ed edilizio, é consentito l'adeguamento funzionale, la ristrutturazione, la ricostruzione delle volumetrie preesistenti e la modifica delle destinazioni attuali.

Il programma unitario di riqualificazione, da parte degli aventi causa e titolo, sarà sottoposto ad esame preventivo ed adozione da parte dell'Amministrazione Comunale.

I proprietari dovranno presentare il piano d'intervento di riqualificazione entro 10 mesi dall'approvazione del PRG, scaduto tale termine l'Amministrazione a facoltà di dare incarico per la progettazione, con onere a carico dei proprietari, i cui termini, saranno definiti nella convenzione che si andrà a stipulare.

Sulla scorta di studio planovolumetrico di dettaglio dovranno evidenziare in modo particolare:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifica, demolizione;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area e le eventuali modificazioni;
- le ubicazioni delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree inedificate, suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale ed esclusivo.

26.9. Disposizioni particolari per le zone omogenee di tipo "A" e "B".

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi delle volumetrie e dei rapporti di copertura:

- I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;
- Il maggiore spessore dei solai, orizzontali inclinati, per la sola parte eccedente i 20cm se contribuisce al miglioramento statico degli edifici e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o d'inerzia termica;
- Tali disposizioni valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla Legislazione statale.

Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nelle zone omogenee di tipo "A" e "B", il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- Sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano degli edifici con copertura a tetto;
- Seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- Interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

purché siano rispettate le condizioni di abitabilità, per i sottotetti, previste dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato;
- altezza media ponderale di almeno 2.20m, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a 1.50m per la superficie relativa;

- rapporti pari a 1/15 tra le superfici delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a 1.50m;
- la realizzazione di aperture, botole, scale ed ogni altra opera interna idonea a proseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione dell'originaria pendenza delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a 2.70m;
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione ed illuminazione dei sottotetti, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

Per gli interrati e i seminterrati valgono le seguenti limitazioni:

- altezza interna non inferiore a 2.7m;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per consentire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di 2.70m;

- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione dei detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.

Gli interventi finora analizzati comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti del Comune per le opere di urbanizzazione.

ART.27 - NORME PER LE AREE DI ESPANSIONE (ZONE C).

L'edificazione potrà avvenire dietro rilascio di concessione per ogni singolo fabbricato solo dopo l'espletamento della intera pratica di intervento mediante piano di Utilizzazione Urbanistica, piano particolareggiato o piano di lottizzazione secondo le modalità di Legge e delle presenti norme.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Servizi sociali;
- Uffici pubblici e privati;
- Ristoranti, bar, locali pubblici;
- Teatri e cinematografi;
- Alberghi e pensioni;
- Commercio al dettaglio secondo le disposizioni della Legge n°426 del 11.06.1871;
- Artigianato di produzione e servizio con esclusione di tutte quelle lavorazioni che possano risultare inquinanti, nocive, rumorose o, comunque, incompatibili con le funzioni residenziali prevalenti di zona;
- Residenzialità turistica con annessi servizi.

La cubatura complessiva (densità territoriale) ammessa in ogni "unità urbanistica" è calcolata su tutta l'area dell'unità contenuta nel perimetro indicato,

per l'indice territoriale prescritto, comprese le aree destinate a verde pubblico.

Per le aree di espansione denominate C, attuate o in corso di attuazione, e contrassegnate dall'apposito segno grafico, è consentito il completamento delle previsioni progettuali secondo le indicazioni della Variante al P.R.G. vigente e dei relativi piani di lottizzazione e delle convenzioni allegate.

In tutte le zone di espansione, i piani sottotetto saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima, se avranno un'altezza interna media, uguale o maggiore a quella minima assentibile per i locali di categoria A, e ciò anche se destinati ad uso non residenziale. I piani seminterrati saranno computati, ai fini della determinazione della volumetria assentibile, per la parte che fuoriesce dal terreno o dalla sistemazione esterna di riferimento.

In dette zone, la Variante al P.R.G. definisce la viabilità principale che, a meno di piccoli spostamenti in asse da definirsi in sede di progettazione esecutiva, è invariabile e vincolante; i piani attuativi definiranno la viabilità secondaria di servizio ai vari lotti pubblici o privati, gli spazi per la sosta e il parcheggio, nonché tutti gli altri parametri. All'interno delle zone in oggetto dovranno essere reperite aree per servizi in ragione di 18 mq per ciascun abitante da insediare (1 abitante ogni 120 mc di costruito).

I parametri da rispettare sono riportati in funzione della zona.

Le proprietà che si trovano una o più particelle catastali comprese, nella zonizzazione della Variante, parte in zona C e parte in zona B, quando la superficie del lotto di espansione non raggiunge il lotto minimo, necessario alla redazione del piano particolareggiato (5000 mq), possono utilizzare la volumetria della parte di terreno ricadente in zona "di espansione" sul lotto contiguo compreso nella zona completamento.

L'unità edilizia progettata dovrà, comunque, rispettare tutti gli altri parametri caratteristici del lotto di completamento, su cui si edifica, e la superficie del terreno ricadente in zona di espansione dovrà essere interamente utilizzata come lotto a servizio del fabbricato con destinazione a giardino e parcheggi.

27.1 Zona di espansione C₁; esse sono caratterizzate dalle lottizzazioni già attuate e dall'area già destinata a E.R.P..

Dette zone sono già state interessate, in gran parte, dall'edificazione. Per i lotti residui valgono gli indici ed i parametri definiti dai Piani Particolareggiati approvati.

27.2. Zona di espansione C₂; in tali zone è necessaria l'osservazione dei seguenti parametri urbanistici:

"Zona C2"	
IT	0,80 mc / mq
H	7,50 m
RS	1/1
RI	1/1
Lotto minimo	5'000 mq
n° piani max fuori terra	2 + mansarda e/o seminterrato
RC	40%
Ds	5,00 m per strade = 7 m; 7,50 m per strade > 7m.
Df	10 m
Dc	5 m
P	1 mq / 10 mc
Lm	20 m

Eventuali recinzioni ai lotti prospicienti spazi pubblici o comunque destinati ad uso pubblico non potranno essere realizzate a distanza inferiore a 1,50 m dal filo degli spazi di cui sopra.

Qualora per l'esecuzione per le opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi adulti, possibilmente della stessa essenza.

Qualora i piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL), non saranno predisposti entro 36 mesi dalla data di approvazione del PRG, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L. U. N. (1150/42), procedendo entro i 12 mesi successivi alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, con onere a carico dei proprietari.

ART.28 – NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DESTINATE AD INTERVENTI PRODUTTIVI (ZONE D).

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attrezzature ed impianti di tipo produttivo, quali:

Impianti industriali ed artigianali, impianti commerciali di deposito e vendita, supermercati, garage e quanto altro assimilabile.

Dagli interventi sono escluse le lavorazioni che possano provocare esalazioni e scarichi nocivi, a meno dell'adozione di idonee tecnologie di depurazione.

Oltre agli edifici destinati alla produzione, sarà consentita la realizzazione di uffici e strutture destinate al soggiorno diurno degli addetti. Inoltre è consentita la realizzazione dell'abitazione della proprietà e del personale di sorveglianza per una superficie di 120 mq, o, comunque, la superficie ammessa, da destinare alla residenza ed agli uffici dell'attività, dovrà essere al massimo pari al 12 % della superficie massima realizzabile; la struttura dovrà consistere in un unico edificio contestualmente all'attività produttiva principale.

Su dette aree s'interviene unicamente a mezzo di approvazione di strumento attuativo preventivo, applicando al lotto asservito un rapporto di copertura pari al 25%; il restante 75% sarà destinato ai servizi connessi quali: deposito all'aperto, parcheggi, spazi di manovra. E' ammessa la realizzazione di tet-

toie aperte sui quattro lati da realizzare mediante l'utilizzo di strutture prefabbricate Leggere, in ragione del 25% della superficie scoperta.

Restano a carico del richiedente, nel caso l'area ne fosse sprovvista, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed i relativi allacciamenti alle reti comunali, in particolare la viabilità di servizio al lotto interessato non potrà avere sezione inferiore a 6 m e dovrà essere dotata, su ciascun lato, di un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,5 m.

L'edificazione per tali zone dovrà rispettare i seguenti indici:

“Zona D”	
Ls	7,00 m
H	7,50 m
Ds	5,00 m
Df	10,00 m
Dc	5,00 m
Privati	10% del lotto, con minimo assoluto di 100 mq
n° piani fuori terra	2 e/o seminterrato
Lm	20,00 m

Per quanto riguarda il limite riferito all'altezza massima, è ammessa deroga per la realizzazione di elementi tecnici quali elevatori, torri di raffreddamento, ed ogni altra necessità legata alla tipologia e particolarità produttiva; tale deroga è concessa contestualmente al rilascio della concessione a seguito di approvazione del progetto esecutivo.

Art.29 - NORME PER LE ZONE AGRICOLE (ZONE E).

Si definiscono zone agricole le parti di territorio comunale:

- Destinate all'esercizio delle attività agricole;
- Recuperabili all'esercizio delle attività agricole ed alla produzione agricola;
- Destinate ad attività direttamente connesse alla produzione agricola.

Nelle zone di cui al titolo sono consentite esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura ossia:

- Costruzioni di nuove abitazioni necessarie ai fini della conduzione agricola, destinate ad ospitare: i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli, quando siano addetti alla conduzione del fondo sul quale s'intende realizzare l'abitazione;
- Costruzioni di fabbricati di servizio, quali: depositi di attrezzi, di sementi, rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali di allevamento, serre fisse e mobili;
- Costruzioni di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio e impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- Costruzione di impianti tecnici al servizio del territorio agricolo, della produzione agricola e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali silos, caseifici, cantine sociali, ecc.;
- Costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti;
- Costruzioni di serre fisse o mobili per attività culturali di tipo intensivo o industriale.

Il Permesso a Costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da:

- Coltivatori diretti, proprietari o affittuari;
- Proprietari concedenti in presenza di regolari contratti agrari limitatamente agli interventi funzionali, alle esigenze dell'azienda agricola;
- Proprietari conduttori in economia;
- Affittuari conduttori e mezzadri;
- Cooperative di conduzione;
- Enti pubblici, comuni e simili.

I soggetti, su indicati, devono dimostrare di essere imprenditori agricoli a titolo principale secondo le vigenti disposizioni di Legge o di trarre almeno il 50% del reddito complessivo familiare, dall'attività agricola.

Il sindaco, qualora lo ritenga necessario, potrà avvalersi della consulenza di specialisti del settore per l'istruttoria delle richieste di cui al presente articolo. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, i contributi precedentemente citati sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art.19 ultimo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380).

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- Ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- Ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio;
- La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di Variante dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo (art.51, comma 5, Legge n.19 del 16 aprile 2002).

Nei limiti di quanto finora detto, il permesso di costruire potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Le strutture a scopo residenziale sono consentite, a norma della Legge Urbanistica regionale 19/2002, **entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq/mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione**

e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,10 mq/mq.

Altri parametri da rispettare sono:

“Zona E”	
H	7,50 m
SM	10'000 mq
RS	1/2
RI	1/2
Ds	20 m per strade principali, 10 m per strade comunali asfaltate, 5 m per strade interpoderali e/o comunali non asfaltate
n° piani max fuori terra	2 + mansarda e/o seminterrato

L'edificazione potrà avvenire se subordinata alla preliminare redazione di relazioni geologiche e geotecniche dettagliate, redatte nel rispetto delle Normative vigenti, insieme al progetto d'intervento.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi il restauro, il risanamento e la ristrutturazione.

Per le case abitate stabilmente alla data della richiesta di Permesso a Costruire é ammesso anche l'ampliamento per migliorare le condizioni igienico - sanitarie delle stesse, per un volume non eccedente il 20% di quello esistente.

Sui manufatti edilizi aventi particolare interesse storico - artistico e/o ambientale, si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Le costruzioni in zona agricola che non siano allacciate agli impianti fognari comunali, dovranno, entro un anno dall'entrata in vigore della presente normativa, adeguarsi alle vigenti leggi in materia.

Il Comune dovrà dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni rurali realizzate a norma della presente Legge. Nel registro va trascritta altresì la destinazione agricola del fondo, degli immobili realizzati nonché gli atti, le autorizzazioni e le concessioni rilasciate.

Non é ammesso il cambiamento di destinazione d'uso sia per le residenze che per gli accessori realizzati in zona agricola, fino a quando non intervenga, nelle aree interessate, una nuova destinazione di Piano.

Art.30 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRITURISTICHE.

Nelle aree di cui al titolo, caratterizzate dalla prevalenza delle attività nel settore primario, sono consentite le iniziative particolarmente previste dalla Legge 5/12/85 n°.730 *"Disciplina dell'agriturismo"* e dalle discendenti norme regionali.

Per attività agrituristiche s'intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del Codice civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del Codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che comunque devono rimanere principali.

Possono essere utilizzati per tali attività i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

L'eventuale restauro, deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Per incentivare le attività sarà consentito un aumento volumetrico dei fabbricati esistenti, pari al 20% del volume totale vuoto per pieno e ciò solo e soltanto per l'adeguamento igienico - funzionale degli stessi, previa dimostrazione della indispensabilità di tale aumento ai fini della ricettività agriturbistica.

L'intervento edilizio avverrà previo singolo Permesso a Costruire. Le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrituristiche decadono automaticamente con il venir meno delle attività agricole alle quali fanno necessariamente riferimento.

ART.31 - ZONE A VERDE PUBBLICO E PER SERVIZI PUBBLICI (V.P.E.).

Costituiscono il compendio delle aree di cui al titolo le dotazioni espresse ai sensi dell'art.3 del D.M. 2/4/1968, e destinate alle funzioni richiamate nel citato articolo ossia la realizzazione di:

- attrezzature d'interesse comune e pubblici servizi;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

Le aree di cui al titolo, complessivamente o separatamente, per ambiti omogenei, ove non espressamente delimitate, possono essere definite, nelle quantità minime fissate dalle presenti norme e della indicazioni particolari per le diverse aree, all'interno degli strumenti attuativi, attraverso localizzazioni di dettaglio.

La loro realizzazione può essere anche di iniziativa privata, mediante accordo con il Comune in merito alle attrezzature da realizzare ed alle modalità di gestione e d'uso.

All'attuazione del PRG si provvede con intervento diretto.

Tali aree risultano individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di progetto quali zone:

- F1 : Aree da destinare ai servizi; esse sono zone atte al soddisfacimento di servizi sociali quali: impianti sportivi di quartiere, centri sociali e aree verdi di quartiere e strutture pubbliche finalizzate al sociale;
- F2: Parco fluviale; tali zone sono destinate alla salvaguardia e protezione del torrente Albicello, da attrezzare in base ad un progetto esecutivo unitario da sottoporre ad approvazione degli organismi compe-

tenti; le attrezzature da realizzare dovranno essere compatibili con il particolare ambito torrentizio. Si potranno realizzare piccole attrezzature per il gioco, percorsi pedonali con relativo sistema di illuminazione, viottoli, zone per la sosta attrezzate per pic-nic, aree per il tempo libero e piccoli impianti sportivi nel rispetto di quanto stabilito nello studio geologico allegato al Piano.

I progetti esecutivi da predisporre per l'utilizzazione di tutte le aree di tipo f dovranno prevedere che almeno il 10% della superficie interessata sia destinata a parcheggio pubblico o d'uso pubblico.

Per le aree destinate ad attrezzature sportive di uso collettivo é consentita un'edificazione limitata per i relativi servizi in base ai seguenti indici:

IF = 1,00 mc/mq

SC = 30% della superficie fondiaria

Altri parametri urbanistici come per le zone B3.

ART.32 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

NORME GENERALI E PARTICOLARI PER LE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO, AREE DI RISPETTO, AREE PER ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E PRIVATO.

Costituiscono aree sottoposte a vincolo, le aree e le costruzioni sottratte alla utilizzazione urbanistica, o limitate nella utilizzazione stessa, al fine di:

- assicurare il godimento del patrimonio pubblico e di interesse pubblico;
- garantire la sicurezza e l'igiene della collettività;
- garantire l'attuazione delle previsioni di piano.

A tal fine costituiscono vincolo:

- 1) Gli edifici, i manufatti, le aree di pertinenza, di interesse storico, artistico, culturale, tanto iscritti negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, quanto assimilabili e comunque rilevanti come testimonianza della cultura e della tradizione della comunità;

- 2) Le attribuzioni di inedificabilità, derivanti dalle prescrizioni espresse ai fini dell'art.13 della Legge 64/72, dal P.A.I e dallo studio geologico allegato e dal compendio normativo per la salvaguardia e la difesa del suolo e dell'ambiente;
- 3) Il perimetro delle aree di protezione igienica cimiteriale e degli impianti depurativi;
- 4) Le previsioni di sedi stradali, e di infrastrutture di collegamento.

Le aree che il P. A. I. e lo studio geologico del P.R.G. sottraggono all'edificazione, possono essere utilizzate per il calcolo della volumetria ammissibile.

ART.33 - AREE DI RISPETTO

Costituiscono aree di rispetto le aree sottratte alla localizzazione di edifici ed impianti al fine di garantire, la sicurezza, la manutenzione, l'integrità ambientale delle strutture e dei siti protetti.

Nell'ambito delle aree di rispetto possono essere ubicati manufatti a servizio delle strutture ed impianti, e le aree stesse possono essere qualificate come aree verdi per attrezzature di interesse generale, verde elementare e di arredo, dotazioni di interesse collettivo, secondo le successive specificazioni.

ART.34 - AREE DI PERTINENZA DI MANUFATTI D'INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE.

Costituiscono aree di rispetto su cui insistono edifici e manufatti d'interesse storico, artistico, culturale tanto iscritti negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, quanto assimilabili e comunque rilevanti come testimonianza della cultura e della tradizione della comunità.

Dette aree possono essere qualificate come aree verdi e di arredo anche di iniziativa privata.

Gli interventi edilizi in tali aree sono regolamentati, valutati ed esaminati dalla Soprintendenza dei Beni artistici, storici e culturali di competenza.

ART.35 - AREE DI RISPETTO FERROVIARIO (ARF) (D.P.R. 11/7/80 N°753)

Costituiscono aree di rispetto ferroviario le fasce latitanti il tracciato delle F.d.C. fissate in ml 30 dalla rotaia esterna, oltre il normale arretramento dal confine del demanio ferroviario nelle aree non ricadenti nell'area predetta.

Nelle aree non sono ammesse ulteriori edificazioni, salvo il potere di deroga contemplato nella normativa vigente.

Per gli edifici esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo il potere di deroga contemplato dalla normativa vigente.

E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di collegamento di interesse generale.

Ove non altrimenti qualificate le aree di rispetto possono concorrere alla formazione di aree secondo le indicazioni espresse nel precedente articolo.

Gli interventi di utilizzazione delle aree devono garantire in qualunque momento l'accesso all'impianto ferroviario da parte dell'Amministrazione delle F.d.C..

ART.36 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.

La zona di rispetto cimiteriale è sottoposta alla normativa di cui al R.D. del 27.07.1934 n°1265 e al D.P.R. 21.10.1975 n°803. La perimetrazione della zona vincolata è riportata nelle tavole specifiche della variante.

ART.37 - AREA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.

Costituiscono aree di rispetto alle linee elettriche gli arretramenti misurati in proiezione orizzontale, determinati secondo la potenza dell'impianto e ricavabili dalle Norme specifiche vigenti.

All'interno di tali aree non é ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, né la realizzazione di manufatti, impianti e attrezzature che prevedano la permanenza e la presenza di oggetti, sostanze, mezzi tali da risultare pericolosi nei riguardi delle linee e della pubblica incolumità.

Ove non altrimenti qualificate, le aree di cui al titolo possono concorrere alla formazione delle aree di dotazione previste al D.I.M. 2/4/1968, di aree verdi di vicinato, di arredo, o di dotazione esclusiva, e viabilità, in ogni caso, nelle utilizzazioni consentite deve essere garantito l'agevole accesso da parte delle amministrazioni interessate all'impianto.

ART.38 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICO NATURALISTICO, MONUMENTALE (A.T.A.P.).

Costituiscono aree di rispetto ambientale, paesaggistico, naturalistico, le aree caratterizzate da singolarità, caratteristiche orografiche, caratteristiche vegetazionali, alvei fluviali e torrentizi rilevanti, insiemi o singolarità costruite di valore ambientale, anche comprese nell'insieme dei vincoli imposti da procedure di Legge superiori.

Nelle aree di rispetto di cui al presente titolo é ammesso il riattamento, anche con cambio di destinazione d'uso, degli edifici e manufatti esistenti. Sono altresì consentite l'apposizione di strutture provvisorie di prima necessità (servizi complementari al turismo) nonché di eventuali infrastrutture necessarie alla manutenzione dell'ambiente naturale.

Dette aree sono assimilabili ad aree con destinazione agricola con la localizzazione di manufatti ed edifici, in conformità con le previsioni geologiche e la relativa tavola di edificabilità, con i seguenti indici:

IF	0,015
H max	3,50
RS	1/2
RI	1/2
SM	30.000

ART.39 – NORMA FINALE

Le presenti Norme tecniche di Attuazione hanno valore prevalente ai fini interpretativi e di maggiore dettaglio su quanto definito nel Regolamento edilizio Comunale.

ART.40 – NORMA TRANSITORIA

Tutte le richieste di Permesso a Costruire che abbiano ottenuto il parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale alla data di adozione della presente Variante, potranno ottenere la relativa Concessione secondo quanto licenziato dalla Commissione Edilizia Comunale.

ART.41 – RECEPIMENTO DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

I contenuti e le prescrizioni riportate nelle presenti N.T.A. sono da intendersi integrati e, per le parti non derogabili, modificati dalla vigente Legge Urbanistica Regionale del 16 aprile 2002 n° 19.

INDICE**PAG.**

CAP.1 – LA VARIANTE AL PRG E I SUOI ATTI TECNICO AMMINISTRATIVI	1
ART.1. – DENOMINAZIONE	1
ART.2. - DATA DI RIFERIMENTO	1
ART.3. - VALIDITÀ DELLA DISCIPLINA PRECEDENTE	1
ART.4. - ATTI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE AL P.R.G.	2
4.0. ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.R.G.	2
4.1. CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G	2
4.2. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	3
ART.5. - GESTIONE ORDINARIA DEGLI ATTI CHE COSTITUISCONO IL P.R.G.	3
5.0. AGGIORNAMENTO DELLE TAVOLE	3
5.1. INTERPRETAZIONE DELLE NORME	3
5.2. CRITERI PER LE EVENTUALI VARIANTI SPECIFICHE AL P.R.G.	3
CAP.2 - OGGETTI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE, DEFINIZIONE E DISCIPLINA	4
ART.6. - CATEGORIE DI OGGETTI.	4
ART.7. - LE COSTRUZIONI IN GENERE, PROCEDURE GENERALI E PRESCRIZIONI PER IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO	4
ART.8. - GLI EDIFICI	7
8.1. DEFINIZIONE DI EDIFICIO	7
8.2 DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI	7
8.3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	8
8.4. LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA, AMMISSIBILITÀ	8
8.5. IL RESTAURO CONSERVATIVO	9
8.6. LA RISTRUTTURAZIONE INTERNA E LA RISTRUTTURAZIONE ESTERNA.	11
8.7. LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	11
8.8. NUOVI EDIFICI	13
8.9. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.	13
8.10. GLI SPAZI LIBERI TRA GLI EDIFICI.	14
8.11 DISCIPLINA DEGLI EDIFICI ACCESSORI.	14
8.12. NORME ANTISISMICHE.	14
ART.9. - LE STRUTTURE TECNOLOGICHE.	14

9.1. DEFINIZIONE DI STRUTTURE TECNOLOGICHE.	14
9.2. CASISTICA	15
9.3. DISCIPLINA DELLE STRUTTURE TECNOLOGICHE.	15
ART.10. - LE OPERE A TERRA.	16
10.1. CASISTICA.	16
10.2. DISCIPLINA DELLE OPERE A TERRA.	16
ART.11. - LE RECINZIONI, DISCIPLINA.	16
11.1. RILEVANZA URBANISTICA DELLE RECINZIONI.	16
11.2. DISCIPLINA NELLE ZONE DA ASSOGGETTARE A STRUMENTI ATTUATIVI.	17
11.3. DISPOSIZIONI GENERALI.	17
11.4. CARATTERISTICHE DELLE RECINZIONI.	18
ART.12. - LE STRUTTURE ORNAMENTALI E DI ARREDO URBANO.	18
12.1. DEFINIZIONE.	18
12.2. DISCIPLINA.	18
ART.13. - STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO.	18
13.1. DEFINIZIONE.	18
13.2. CARATTERISTICHE.	19
13.3. DISCIPLINA DELLE STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO.	19
13.4. ESCLUSIONI.	19
ART.14. - LE MODELLAZIONI DEL TERRENO.	19
14.1. DEFINIZIONE DI MODELLAZIONI DEL TERRENO.	19
14.2. CLASSIFICA.	20
14.3. DISCIPLINA URBANISTICA.	20
ART.15. - STERRI, RIPORTI E COLMATE.	20
15.1. DEFINIZIONE.	20
15.2. DISCIPLINA.	20
ART.16. - LE CAVE.	21
16.1. DEFINIZIONE.	21
16.2. CARATTERE TEMPORANEO DELLE CAVE.	22
16.3. DISCIPLINA.	22
ART.17. - GLI SCAVI ARCHEOLOGICI.	22

17.1. DISCIPLINA.	22
17.2. OBBLIGHI NEL CASO DI RITROVAMENTI.	22
ART.18. - LE SISTEMAZIONI AGRARIE.	22
18.1. LA VEGETAZIONE: MODIFICHE RILEVANTI.	23
18.2. DISCIPLINA.	23
ART.19. - DEPOSITO AL SUOLO DI MATERIALI O DI MERCI A CIELO LIBERO.	23
19.1. DISCIPLINA.	23
19.2. ESCLUSIONI.	24
ART.20 - LA STRUTTURA FONDIARIA.	25
20.1. DEFINIZIONE.	25
20.2. DISCIPLINA.	25
ART.21 - MUTAMENTI D'USO.	26
21.1. DISCIPLINA.	26
21.2. OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE AI REQUISITI CONNESSI ALLE NUOVE FUNZIONI.	27
CAP.3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.	28
ART.22 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	28
22.1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE.	28
22.2. STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI.	29
22.3. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.	40
22.4. DESTINAZIONE D'USO.	40
22.5. ALLINEAMENTI.	41
22.6. DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.	41
22.7. SALVAGUARDIA ED INCREMENTO DELLE ALBERATURE ESISTENTI.	41
CAP.4 - AZZONAMENTO ED INDICI EDILIZI	42
ART.23 - PREVISIONI DI PIANO	42
23.0. DIVISIONI IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.	42
23.1. NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI - DESCRIZIONE E COMPUTO DEGLI INDICI EDILIZI.	43
23.2. NORME GENERALI PER LE ZONE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE.	45
CAP 5 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE EDIFICATE.	46
ART.24 – CENTRO STORICO (ZONA A)	47

24.1. CARATTERISTICHE.	47
24.2. DEFINIZIONE E FINALITÀ.	47
24.3. DIRETTIVE PER GLI INTERVENTI IN ATTESA DEL PIANO DI RECUPERO.	48
24.4. USI AMMESSI.	49
24.5. L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	50
ART.25 - ZONA AD ACCENTUATA EDIFICAZIONE, SOGGETTA ANCHE AD INTERVENTO DI RECUPERO DELL'ESISTENTE (ZONA A_S)	51
ART.26 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE (ZONE B₁, B₂, B₃).	53
26.1. ZONA DI COMPLETAMENTO.	53
26.2. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.	53
26.3. DISTANZE DALLE STRADE NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO.	54
26.4. RECINZIONI.	54
26.5. AREE E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO.	54
26.6. DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE DI COMPLETAMENTO INTENSIVE B1	54
26.7. ZONE DI COMPLETAMENTO SEMI-INTENSIVE B2.	56
26.8. ZONE DI COMPLETAMENTO RADE B3	56
26.9. DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE OMOGENEE DI TIPO "A" E "B"	58
ART.27 - NORME PER LE AREE DI ESPANSIONE C.	60
27.1 ZONA DI ESPANSIONE C1.	62
27.2. ZONA DI ESPANSIONE C2.	62
ART.28 – NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DESTINATE AD INTERVENTI PRODUTTIVI D.	63
ART.29 - NORME PER LE ZONE AGRICOLE E	64
ART.30 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGROTURISTICHE	68
ART.31 - ZONE A VERDE PUBBLICO E PER SERVIZI PUBBLICI (V.P.E.).	69
ART.32 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO	70
ART.33 - AREE DI RISPETTO	71
ART.34 - AREE DI PERTINENZA DI MANUFATTI D'INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE.	71
ART.35 - AREE DI RISPETTO FERROVIARIO – ARF (D.P.R. 11/7/80 N°.753)	72
ART.36 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE	72
ART.37 - AREA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE	72
ART.38 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICO NATURALISTICO, MONUMENTALE (A.T.A.P.)	73

ART.39 – NORMA FINALE	74
ART.40 – NORMA TRANSITORIA	74
ART.41 – RECEPIMENTO DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	74
INDICE	75