

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**INDICE**

<b>PARTE PRIMA</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO II - NORME PROCEDURALI</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO III - ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO IV - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>11</b>
<b>PARTE SECONDA</b>	<b>12</b>
<b>TITOLO I - ZONE OMOGENEE</b>	<b>12</b>
<b>TITOLO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>	<b>13</b>
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>	<b>13</b>
<b>ZONE AGRICOLE E PRODUTTIVE</b>	<b>20</b>
<b>PARTE TERZA</b>	<b>23</b>
<b>TITOLO I - ZONE DESTINATE A SERVIZI</b>	<b>23</b>
<b>PARTE QUARTA</b>	<b>25</b>
<b>TITOLO I - ZONE TURISTICO RICETTIVE</b>	<b>25</b>
<b>TITOLO II - ZONE DI VINCOLO</b>	<b>26</b>
<b>PARTE QUINTA</b>	<b>27</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>27</b>

## PARTE PRIMA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **ART. 1 - Finalità delle norme**

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, di cui posseggono la medesima obbligatorietà e ciò anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e alla legge regionale 5 agosto 1958 n. 22.

#### **ART. 2 - Ambito di applicazione**

Ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n°1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle leggi regionali in vigore, le norme del P.R.G. (tavole di zonizzazione e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio Comunale.

#### **ART. 3 - Definizione degli interventi**

Le attività edilizie sono così definite:

##### **3.1 - Manutenzione ordinaria**

Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle necessarie alla buona conservazione dell'edificio nella sua attuale destinazione e nei suoi elementi costruttivi e decorativi. Riguardano perciò le riparazioni, il rinnovamento e sostituzione delle finiture nonché le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definiti dall'art. 20, lettera a della legge regionale 27/12/1978 n. 71.

In particolare, sono interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, tinteggiatura o sostituzione: di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- la riparazione ed ammodernamento di impianti, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non riguardino gli impianti di depurazione né il recapito dei liquami;
- il rifacimento degli intonaci interni e la loro finitura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti per tutte le categorie di edifici e, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 37/85, non sono soggetti a specifica autorizzazione o comunicazione, salvo nei casi in cui comportino occupazione del suolo pubblico, che dovrà essere preventivamente autorizzata ed assoggettata alle tassazioni previste dagli appositi Regolamenti.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona "A" (Centro storico) o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

**3.2 - Manutenzione straordinaria** Per opere di manutenzione straordinaria si intendono quelle necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, siano esse per assicurare la stabilità e la conservazione degli edifici nella loro attuale destinazione, che per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, così come definiti dall'art. 20, lettera b della legge regionale n. 71/78.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento, anche totale, di intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni, anche con modifica dei tipi di materiali impiegati e delle coperture;

- il rifacimento e l'integrazione degli impianti e dei locali per servizi igienico - sanitari, anche con modifiche dei locali stessi o con la creazione di nuovi locali, purché eseguiti all'interno dell'edificio e senza aumento della volumetria e della superficie lorda dell'unità immobiliare;

- La modifica di aperture su pareti esterne, la riparazione e il rifacimento, anche con modifiche, di parti anche strutturali, quali orditure dei tetti, cornicioni, aggetti, balconi, travi, pilastri o solette, murature ecc.. purché non finalizzati al cambio di destinazione d'uso e senza aumento del numero delle unità immobiliari.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85, gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione preventiva gratuita (salvo i casi di occupazione di suolo pubblico, soggetti a specifica tassazione).

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona "A" (Centro storico), "A1" o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

**3.3 - Restauro e risanamento conservativo** Per restauro e risanamento conservativo si intendono quelle opere tendenti a conservare l'organismo edilizio ed a valorizzare i suoi elementi architettonici e decorativi. Comprendono quindi, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze di uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come definiti dall'art. 20, lettera c della legge regionale n. 71/78.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione preventiva gratuita (salvo i casi di occupazione di suolo pubblico, soggetti a specifica tassazione).

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona "A" (Centro storico), "A1" o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

**3.4 - Ristrutturazione edilizia** - Per ristrutturazione edilizia si intende l'intervento tendente a modificare gli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente.

Si possono quindi apportare modifiche alla distribuzione interna, ripristinare o sostituire elementi costitutivi, modificando o inserendone dei nuovi.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, così come previsto dall'art. 20 lettera "d" della legge regionale n. 71/78. Tali interventi comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote dei solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità immobiliari, della loro superficie e del loro numero, purché rimangano inalterate l'altezza e la volumetria complessiva dell'edificio.

In tali interventi dovrà essere assicurato l'adeguamento antisismico degli edifici, a norma delle vigenti Leggi, anche ricorrendo ad interventi strutturali di sostanziale modifica dello schema di funzionamento preesistente.

Le predette opere, non essendo contemplate tra quelle previste dagli artt. 5 e 6 della legge regionale n. 37/85, sono soggette a Concessione Edilizia.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona "A" (Centro storico), "A1" o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

**3.5 - Ristrutturazione urbanistica** - Per ristrutturazione urbanistica si intende quella diretta a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro ottenuto attraverso un insieme di interventi edilizi anche con il ridisegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nelle operazioni di ristrutturazione urbanistica restano invariati i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

così come previsto dall'art. 20 lettera "e" della legge regionale n. 71/78.

Le predette opere, non essendo contemplate tra quelle previste dagli artt. 5 e 6 della legge regionale n. 37/85, sono soggette a Concessione Edilizia.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincoli della Soprintendenza ai BB. CC. AA., necessitano del preventivo parere della stessa.

### **3.6 - Cambio di destinazione d'uso**

Consiste nella modifica della destinazione di uso di una o più unità immobiliari, o di un intero edificio.

È da intendere come modifica dell'uso qualunque destinazione diversa da quella cui è adibita di fatto ciascuna unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G.

L'attuale destinazione da modificare può essere dimostrata in base a documentazione adeguata, progetto precedentemente approvato o catastazione. In caso di costruzione antecedente l'anno 1942 ricadente nel centro abitato, o antecedente al 1967 per quelle ricadenti fuori dal centro abitato, la ditta potrà produrre dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altro documento idoneo a dimostrare l'attuale destinazione da modificare.

Quando è prevista la realizzazione di opere edilizie che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari, delle superfici utili e della volumetria, finalizzate al cambio di destinazione d'uso, l'intervento rientra nella categoria della ristrutturazione e quindi soggetto a Concessione Edilizia.

In tutti gli altri casi, il cambio di destinazione d'uso è, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 37/85, soggetto ad autorizzazione, previo congruaggio del contributo di concessione, ove dovuto, in tutti i casi in cui esso risulti compatibile con gli usi specificamente consentiti dalle presenti Norme.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona "A" (Centro storico), "A1" o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

### **3.7 - Demolizione con o senza ricostruzione:**

Gli interventi di demolizione possono riguardare interi edifici o loro parti e possono essere eseguiti sia allo scopo di rendere libere le aree di sedime, per destinarle ad altri usi secondo le indicazioni specifiche del PRG, che per costruire nuovi edifici in tutto o in parte diversi dai precedenti.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a preventiva autorizzazione gratuita da parte dell'Amministrazione.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato al rilascio di concessione edilizia.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona "A" (Centro storico), "A1" o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

**3.8 - Ampliamento e Sopraelevazione** - Si intende un complesso di lavori avente come obiettivo l'ampliamento di un fabbricato esistente, con la creazione di nuovi volumi, che, nel caso siano creati in senso verticale, possono essere definiti sopraelevazione.

Tali interventi sono soggetti a Concessione Edilizia.

**3.9 - Nuova costruzione** - L'intervento consiste nella costruzione di qualsiasi opera realizzata in muratura, pietra, calcestruzzo, acciaio o qualsiasi altro materiale costruttivo,

nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

La precarietà di una costruzione o manufatto, non dipende dalla natura dei materiali usati e dalla facilità di rimozione, ma dalla intrinseca mancanza, nell'edificazione, di connotati di stabilità. Per questo motivo, l'opera non deve essere considerata nelle sue singole componenti, ma in modo unitario.

Rientrano quindi in questa categoria tutte le nuove costruzioni di edifici residenziali, commerciali, produttivi, per pubblici servizi e per ogni altro uso, fuori terra o interrati, nonché la realizzazione di strutture temporanee o amovibili, quali verande (non rientranti tra quelle contemplate dall'art. 9 della legge regionale n. 37/85), cabine, tendoni per spettacoli viaggianti o occasionali, chioschi, edicole, ecc.

Tali interventi, quando non sono assegnati limiti di durata alla permanenza dell'opera, sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. Quando invece sono assegnati limiti di durata precisi, in ragione della temporaneità dell'opera, allora sono assentiti con semplice autorizzazione, ferma restando la verifica di compatibilità con il PRG.

Non possono in nessun caso essere consentite costruzioni, sia pure temporanee e precarie, in contrasto con la destinazione di zona del P.R.G. e con le presenti Norme.

3.10 – **Lotti interclusi** – È applicabile nel territorio comunale la normativa di lotti interclusi e di lotti minimi così come previsto dall'Art. 39 della L.R. n. 19/1972 successivamente modificata dall'Art. 28 della L.R. n. 71/1973, dall'Art. 21 della L.R. n. 71/1978 e dall'Art. n. 39 della L.R. n. 37/1985 con la possibilità di realizzare, in tali lotti, l'edificazione a confine.

#### **ART. 4 - Deroghe**

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia indispensabile e dettato da inderogabili esigenze di ordine tecnico, funzionale e formale.

I poteri di deroga di cui sopra, dovranno comunque osservare le procedure previste dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modifiche e integrazioni.

L'autorizzazione è accordata, previa delibera del Consiglio Comunale, dal Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

#### **ART. 5 - Varianti allo strumento urbanistico**

Le variazioni alle destinazioni urbanistiche delle aree ricadenti nelle varie zone del P.R.G. sono subordinate all'approvazione del Consiglio Comunale ed a tutte le altre modalità previste dalla normativa vigente.

### **TITOLO II - NORME PROCEDURALI**

#### **ART. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n° 71, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e nelle presenti norme, mediante:

- 1 - Piani esecutivi:
  - Piani Particolareggiati
  - Piani di Lottizzazione
- 2 - Concessione edilizia.

#### **ART. 7 - Piani esecutivi**

##### **7.1 - Obbligatorietà dei piani esecutivi**

dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo, esteso al comparto come individuato nell'apposito elaborato grafico di P.R.G.

All'interno del comparto, come sopra individuato, sono comprese viabilità e servizi di interesse comunale.

I proprietari dovranno realizzare le opere di cui sopra, previa approvazione di progettazione esecutiva concordata con il Comune e redatta a cura e spese dei privati e solo successivamente presentare i piani esecutivi dei singoli isolati. Questi prevederanno tutte le opere di urbanizzazione necessarie che potranno essere cedute al Comune ma la cui manutenzione rimane a cura e spese dei proprietari.

In particolare il piano esecutivo è obbligatorio:

- 1) in tutte le zone indicate nelle presenti Norme o nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano;
- 3) nelle zone destinate ad edilizia residenziale pubblica.
- 4) nelle zone destinate ad insediamenti turistico - ricettivi;

**7.2. - Piani particolareggiati** - I piani particolareggiati rappresentano il principale strumento di attuazione del P.R.G. e vengono predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Essi possono interessare zone già edificate o meno nonché aree destinate dallo strumento urbanistico generale per insediamenti produttivi, o per attrezzature di interesse generale.

In relazione al tipo di piano e alla dimensione dell'intervento lo stesso dovrà indicare:

- 1) La rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- 2) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- 3) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- 4) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- 5) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- 6) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- 7) gli elementi catastali della proprietà da espropriare o vincolare;
- 8) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni particolari;
- 9) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati è demandata al Consiglio Comunale che vi provvederà secondo i dettami di cui all'art. 12 e seguenti della L. R. 27 dicembre 1978 n. 71.

**7.3 - Piani di lottizzazione** - Si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico che interessi almeno un comparto di nuova espansione non soggetto a prescrizioni esecutive. In relazione alla dimensione dell'intervento lo stesso dovrà indicare quanto previsto ai numeri 1-2-3-4-5-6-8 del precedente art. 7.2 nonché la suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti. L'approvazione a termine di legge del Piano di lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso. L'approvazione del Piano di Lottizzazione è demandata al Consiglio Comunale che vi provvederà secondo i dettami dell'art. 14 e seguenti della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71.

**7.4 - Concessione edilizia** - Qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio Comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, secondo le prescrizioni del P.R.G. è subordinata al rilascio da parte del Sindaco della "Concessione edilizia". Le norme e procedure che regolano la concessione edilizia sono quelle di cui all'art. 36 e seguenti della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 e della L.R. 08/06/1994 n. 17.

## TITOLO III - ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

### ART. 8 - Definizioni

#### 8.1 - **Opere di urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria, prevista dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, è quell'insieme di opere che costituiscono prerogativa indispensabile per rendere un'area edificabile.

Giusto art. 4 della Legge 29 Settembre 1964 n. 847 l'urbanizzazione primaria è costituita da:

1) **Strade residenziali** - Si intendono tutte le strade al servizio dei lotti edificabili necessarie all'allacciamento alla viabilità principale.

Tali strade debbono consentire uno scorrevole transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte.

Debbono inoltre essere complete di marciapiedi, segnaletica ed eventuali aiuole. Le piattaforme tipo sono definite al successivo art. 40 delle presenti Norme.

2) **Spazi di sosta e di parcheggio** - Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli.

Il dimensionamento degli stessi è in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento.

Rappresentano minimi inderogabili quelli stabiliti dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nonché le disposizioni regionali vigenti. Alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio si applicano anche le norme di cui alla legge 122/1989.

3) **Fognature**

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) e meteoriche (bianche) che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento tranne che si usino per le acque bianche. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno essere sistemati a profondità tale da accogliere gli scarichi di qualsiasi punto del bacino imbrifero, avere delle camere di ispezione poste ad interasse non superiore a 50 metri, avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagni ed erosioni del fondo.

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene al dimensionamento delle condotte e alla loro dislocazione si deve fare riferimento al P.A.R.F, che dovrà essere adeguato alle previsioni del presente P.R.G.

4) **Rete idrica** - E' costituita dalle condutture per l'erogazione dell'acqua potabile.

Nelle opere di urbanizzazione rientrano solo i condotti di allacciamento alla rete principale urbana.

5) **Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas** - E' costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.

Le condutture della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in condotti interrati di adeguata sezione ed eseguite a regola d'arte.

6) **Pubblica illuminazione** - E' formata dall'impianto per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche.

#### 8.2 - **Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della città e dei quartieri.

Esse costituiscono requisito indispensabile affinché un'area di espansione urbana si possa rendere edificabile.

Esse sono:

1) - Asili nido e scuole materne;

- 2) - Scuola dell'obbligo;
- 3) - Mercati di quartiere;
- 4) - Sedi comunali;
- 5) - Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) - Impianti sportivi di quartiere;
- 7) - Centri sociali e attrezzature culturali;
- 8) - Centro sanitario;
- 9) - Aree verdi di quartiere.

Il dimensionamento non deve essere mai inferiore ai minimi stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

8.3 - **Definizione di isolato** - Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificato e/o edificabile circondata da spazi pubblici esistenti e/o previsti in sede di P.P. o di P.L.

8.4 - **Definizione di comparto** - Si definisce comparto ogni porzione del territorio edificato e/o edificabile circoscritto da spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G.

Il piano prevede la localizzazione dei comparti edificatori che comprendono più isolati nonché le opere di urbanizzazione primaria, da realizzare in modo unitario attraverso la predisposizione di appositi piani attuativi.

8.5 - **Definizione di lotto intercluso** - Per lotto intercluso si intende quello che almeno per tre lati confini con strade o spazi pubblici.

## **ART. 9 - Elaborati del piano particolareggiato**

9.1 - **P.P. in zone omogenee "C"** - Gli elaborati che costituiscono il piano particolareggiato sono:

- 1) - Planimetria delle previsioni del P.R.G, a scala 1:2000, relativa alle zone oggetto del piano particolareggiato, comprendente anche le adiacenze di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio;
- 2) - Planimetria del piano particolareggiato, almeno a scala 1:2000, disegnata anche sulla mappa catastale e dalla quale si possano rilevare i sotto elencanti elementi:
  - Le strade veicolari, pedonali e altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisazione degli allineamenti e delle principali quote altimetriche di progetto;
  - Gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti o in progetto con la precisa delimitazione e destinazione d'uso di ciascuno di essi;
  - Gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia;
  - I beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
  - La suddivisione delle aree fabbricabili in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti e la eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostituire in unità edilizie;
- 3) - Norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali con l'indicazione degli interventi ammissibili per ogni tipo di unità edilizia nonché dei materiali da utilizzare per le finiture esterne (intonaci, coperture, infissi, grondaie, ecc.) e degli impianti tecnologici esterni (fognanti, idrici, elettrici, telefonici, televisivi, gas, ecc.);
- 4) - Grafici in scala non inferiore a 1:200 indicanti:
  - a) - Profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
  - b) - Le sezioni tipo delle sedi stradali;
  - c) - La sistemazione a verde con i tipi di alberi e arbusti da adottare; d) - i particolari delle recinzioni;
  - e) - i particolari della pavimentazione esterna con indicazione dei materiali;
- 5) - La previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;

- 6) - I progetti di massima, a scala opportuna, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, ove prevista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla definizione dell'insediamento;
- 7) - Piano particellare di esproprio ed elenco degli immobili da espropriare;
- 8) - Quanto occorre per consentire la corretta e completa interpretazione del Piano;
- 9) - Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del Piano, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare sia le opere che gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del Piano;
- 10) - Planimetria, alla scala 1:2000, contenente la visualizzazione delle opposizioni, ed osservazioni.

9.2 - **P.P. in zone omogenee "D"** - I piani particolareggiati per insediamenti produttivi dovranno contenere gli elaborati di cui al paragrafo 9.1 del presente articolo. Particolare cura deve essere posta nella progettazione della viabilità, delle aree di manovra e degli impianti tecnologici.

## **ART. 10 - Piano di Lottizzazione**

10.1 - **Elaborati del piano di Lottizzazione** - Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione, redatta da un Architetto o da un Ingegnere iscritti all'Ordine Professionale o da un Geometra con firma congiunta con uno dei predetti;

- 1) - Cartografia nella scala di maggior dettaglio del P.R.G. con la perimetrazione della zona soggetta a lottizzazione in modo che risultino evidenti le connessioni con le adiacenze;
- 2) - Planimetria a scala 1:500 dello stato di fatto con rilievo planimetrico ed altimetrico (piano quotato);
- 3) - Planimetria del piano di lottizzazione a scala 1:500 dalla quale si possano rilevare i sotto elencati elementi:
  - le strade veicolari, pedonali ed altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisazione degli allineamenti e delle principali quote altimetriche di progetto;
  - la delimitazione e destinazione delle aree a servizi collettivi e a verde;
  - gli schemi planimetrici degli edifici con l'indicazione delle relative destinazioni d'uso;
- 4) - Schema planivolumetrico dell'insediamento;
- 5) - Grafici in scala opportuna e comunque non inferiore a 1:200 indicanti:
  - a) - tre profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
  - b) - le sezioni tipo lungo i percorsi principali (sedi stradali);
  - c) - la sistemazione a verde con i tipi di alberi e/o arbusti da adottare; d) - i particolari delle recinzioni;
  - e) - le pavimentazioni degli spazi liberi con indicazione dei materiali.
- 6) - Schemi tipologici in scala 1:200 degli edifici previsti dal progetto con indicazione dei materiali di finitura esterna (intonaci, coperture, infissi, pluviali etc.); e degli impianti tecnologici esterni (fognanti, idrici, elettrici, telefonici, televisivi, gas, ecc.);
- 7) - I progetti di massima planimetrici ed altimetrici, a scala appropriata, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, ove prevista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla definizione dell'insediamento e con l'indicazione dei recapiti;
- 8) - Almeno due profili altimetrici sia per lo stato di fatto che per il progetto, a scala 1:500;
- 9) - Estratto autentico di mappa catastale, rilasciato in data non inferiore a 3 mesi, corredata dai certificati catastali;

- 10) - Quanto occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del Piano;
- 11) - Relazione illustrativa dei criteri di impostazione urbanistica del Piano con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme, nonché dalla legislazione vigente in materia;
- 12) - Norme tecniche di attuazione con la precisazione dei distacchi dei fabbricati dalle sedi stradali e dai confini esterni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali da utilizzare nelle finiture esterne (intonaci, infissi, grondaie, ecc) e degli impianti tecnologici esterni (fognanti, idrici, elettrici, telefonici, televisivi, gas, ecc.)
- 13) - Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune e i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

10.2 - **Convenzione di lottizzazioni** – L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione che dovrà regolare i rapporti e gli impegni reciproci, nonché dei termini delle garanzie per l'esecuzione del piano, riguardante i modi e i tempi di attuazione della stessa e l'assunzione dei relativi oneri.

L'autorizzazione (concessione gratuita) rilasciata dall'Amministrazione, previa delibera di approvazione del piano e della convenzione da parte del Consiglio Comunale. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, l'Amministrazione può invitare i proprietari di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano può ordinarne la redazione d'ufficio.

La convenzione dovrà prevedere:

- 1) - La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della Legge 29 Settembre 1964 n° 847 e dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, ove le stesse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- 2) - L'esecuzione a cura e spesa della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune con stima delle opere di urbanizzazione primaria che il lottizzante dovrà realizzare;
- 3) - L'esecuzione, a cura e spesa della proprietà, delle opere di urbanizzazione interne ai lotti. Queste possono rimanere di proprietà privata, che, in ogni caso, deve provvedere alla loro manutenzione;
- 4) - La corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune, in base alle tabelle parametriche in vigore all'atto del rilascio della concessione, relativa ai fabbricati da realizzare;
- 5) - Il termine per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione, nonché delle opere stesse. Tale termine, non dovrà superare i dieci anni;
- 6) - Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 7) - Il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, nel caso che la lottizzazione comprenda diverse proprietà. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione. Il lottizzante deve fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato anche al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 novembre 1977 e successivi aggiornamenti. Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

### 10.3 - **Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo**

I piani di lottizzazione per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso seguono l'iter formativo di cui agli artt. 7.3 e 10.1 delle presenti Norme. La convenzione di cui al precedente art.10.2 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nel precedente art. 10.2. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Il lottizzante deve fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato anche al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 novembre 1977 e successivi aggiornamenti.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

## TITOLO IV - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

### ART. 11 - **Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti all'articolo seguente.

### ART. 12 - **Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi**

12.1 - **Superficie territoriale** - E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per attrezzature e impianti di interesse generale. Il parametro dimensionale è espresso in mq. (metri quadrato) o in ha (ettari)

12.2 - **Indice di fabbricabilità territoriale** - Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento.

Il parametro dimensionale è espresso in mc./mq (metro cubo/metro quadrato) o in mc/ha (metri cubi/ettaro)

12.3 - **Densità territoriale** – Definisce il numero degli abitanti insediati o da insediare per ogni unità di superficie territoriale di intervento.

Il parametro dimensionale è espresso in ab/ha (abitanti/ettaro)

12.4 - **Superficie fondiaria** - E' costituita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è misurata dalla residua parte della superficie territoriale detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono comprese, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi a servizio della residenza. Il parametro dimensionale è espresso in mq. (metro quadrato).

12.5 - **Indice di fabbricabilità fondiaria (densità edilizia)** Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria. Il parametro dimensionale è espresso in mc./mq. (metro cubo/metro quadrato).

12.6 - **Area di intervento o comparto** - Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata. Il parametro dimensionale è espresso in mq. (metro quadrato).

12.7 - **Superficie coperta** - Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione, compresi gli eventuali volumi aggettanti, ma esclusi i porticati e i balconi aperti nonché gli aggetti, grondaie, pensiline, e gli elementi decorativi.

Il parametro dimensionale è espresso in mq. (metro quadrato).

12.8 - **Aree di pertinenza** - Si intendono le aree relative agli edifici esistenti o realizzabili in attuazione del P.R.G. necessarie ai fini della realizzazione della cubatura prescritta nelle zone territoriali omogenee.

12.9 - **Rapporto di copertura** - E' il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura le aree cedute al Comune per spazi pubblici non sono computate come facenti parte del lotto mentre sono computati gli eventuali arretramenti. Il rapporto dimensionale è espresso in mq./mq. (metro quadrato/metro quadrato).

12.10 - **Volume edilizio** - Per volume edilizio si intende la cubatura vuota per pieno del fabbricato così computata: superficie coperta per altezza del fabbricato. Il parametro dimensionale è espresso in mc. (metro cubo).

Non sono considerati volumi i porticati, sia di uso pubblico che privato, quando gli stessi sono armonizzati con l'edificio nonché le mansarde quando costituiscono pertinenza non abitabile del piano sottostante.

## **PARTE SECONDA**

### **TITOLO I - ZONE OMOGENEE**

#### **ART. 13 - Suddivisione in zone del territorio**

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone in funzione alle diverse destinazioni d'uso.

#### **ART. 14 - Efficacia delle norme del P.R.G.**

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme hanno carattere prescrittivo, sono perciò immediatamente vincolanti.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scale diverse, fa testo, in caso di discordanza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

#### **ART. 15 - Destinazioni di zone**

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

#### **ART. 16 - Distanze minime degli edifici dal confine stradale, dai confini o da altri edifici**

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole grafiche tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme:

16.1 - **Distanza dal confine stradale** - La distanza minima degli edifici dal confine stradale dovrà rispettare le norme del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404 e del D.P.R. 16/12/92 n. 495.

All'interno del centro abitato dovranno rispettarsi le norme di cui all'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495.

16.2 - **Distacco fra gli edifici** - La distanza minima fra le pareti di locali con finestre o aperture necessarie all'aerazione ed all'illuminazione e le pareti di edifici antistanti, anche cieche, non dovrà essere mai inferiore a mt. 10.

16.3 - **Distanza dai confini** - La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non sarà inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore a ml. 5,00, salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza lungo il confine di proprietà.

## **TITOLO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, nel progetto generale di PRG in scala 1:2000, è suddiviso in zone territoriali omogenee contraddistinte da apposite simbologie e/o colori.

Anche le aree libere, non destinate ad edificazione, sono classificate tenendo conto di particolari realtà esistenti che diventano anche categorie di progetto, come ad esempio le aree verdi di pertinenza degli edifici, i boschi, le aree agricole, ecc.

### **ZONE RESIDENZIALI**

#### **ART. 17 - Zone A e A1 - Urbane di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico**

17.1 - **Definizione** - Le zone A e A1 sono costituite dall'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico possono sempre essere consentiti anche in deroga alle norme igienico - sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti. Ciò in quanto è prevalente l'esigenza di conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici.

Non è tuttavia consentita l'utilizzazione di sottotetti e di piani cantinati, in deroga alle predette Norme, per realizzare nuove unità immobiliari, storicamente inesistenti, da adibire ad usi abitativi.

Gli interventi di recupero degli edifici storici dovranno essere tesi anche al miglioramento della sicurezza in funzione della prevenzione antisismica, tenendo però conto in primo luogo della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.

Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme di Attuazione.

Le aree libere di pertinenza degli edifici di particolare interesse storico artistico sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi.

In particolare è fatto obbligo che tutti gli interventi progettuali sugli edifici siano estesi anche alle relative aree di pertinenza.

Devono essere considerati beni isolati da assimilare a zona A individuali, in quanto strettamente legati all'attività agricola e produttiva del luogo storicizzata nel tempo, quelli raggruppati nelle seguenti classi e tipologie riportati nelle linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale: tutti gli edifici rurali realizzati in pietra lavica come i casali, fattorie, depositi, magazzini, stalle, cantine, oleifici, palmenti, stabilimenti enologici, trappeti, mulini, abbeveratoi, cisterne, fontane, fonti, gebbie, pozzi, serbatoi, vasche realizzati prima dell'anno 1967.

17.2 - **Destinazione d'uso** - Residenziale.

La destinazione residenziale, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non

nocive o moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- attività professionali
- uffici pubblici e privati
- pubblici spettacoli
- attività culturali
- attività associative

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestiti da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

In tutta la zona omogenea non sono consentite attività inquinanti così come definite dalla legislazione in vigore.

Possono continuare le loro attività solo quelle imprese che si adeguano alle norme antinquinamento.

#### **17.3 - Attività edilizia consentita**

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dagli artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 delle presenti Norme. Le nuove edificazioni e gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati, ovvero, secondo le indicazioni di cui alla Circolare A.R.T.A. 3/2000 mediante piani di recupero ex legge 5 agosto 1978, n. 457.

- a) densità edilizia fondiaria massima: densità preesistenti media della zona e comunque non superiori a 5mc/mq;
- b) distanza minima tra fabbricati: uguale a quella preesistente;
- c) distanza minima dal confine: distacco preesistente;
- d) altezza massima assoluta: uguale alla preesistente;
- e) numero massimo dei piani fuori terra: preesistente;
- f) costruzioni accessorie: ammesse la ristrutturazione delle preesistenti.

Qualora, le condizioni dell'unità edilizia siano tali da compromettere la pubblica incolumità, su ordinanza del Sindaco, è possibile la demolizione di parti o di tutta l'unità edilizia. A tale scopo è necessario però il preventivo Nulla - Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali competente.

#### **17.4 - Concessione edilizia.**

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo N.O. della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali competente.

#### **17.5 - Indici di zona**

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro conservativo e risanamento, non sono consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi e devono essere eliminate eventuali manomissioni e/o superfetazioni.

Nel caso di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, deve essere mantenuta la volumetria esistente, indicazione del piano.

#### **17.6 - Prescrizioni particolari**

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale .

Non è consentito, in tutti gli interventi edilizi, mantenere o realizzare sopra la copertura o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione riserve idriche e volumi accessori e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici, etc dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sotto traccia.

Per la zona A1 ogni tipo di intervento deve essere sottoposto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona.

#### 17.7 - **Materiali da utilizzare**

**Prospetti:** essi devono rispettare i colori e la tipologia preesistente salvo diversa indicazione della Soprintendenza.

**Infissi esterni:** essi devono essere in legno naturale o colorato.

**Coperture:** devono essere a tetto con pendenza massima del 35% e sovrastante manto di tegole curve comuni; possono essere realizzate terrazze in misura non superiore al 20% della superficie coperta della singola unità edilizia.

**Grondaie** - Le grondaie devono essere preferibilmente inserite nella struttura ed essere realizzate con cappuccina con tegole di cotto o comunque intonacate con lo stesso materiale del prospetto. Qualora venissero utilizzate grondaie di tipo prefabbricato, queste devono essere in cotto o in rame e delle dimensioni non eccedenti cm. 20 x cm. 20.

**Pluviali** - I pluviali devono essere in rame o in cotto. Quando non diversamente disposto dalla Soprintendenza, possono essere realizzati in lamiera verniciata, in tinta con il colore del prospetto.

### **ART. 18 - Zone B – Destinate all'edilizia residenziale di completamento.**

18.1 - **Definizione** - Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n. 71.

In tali zone si riscontrano complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari e omogenei, nati da pianificazione esecutiva in attuazione del precedente P. di F, così come aree saturate da interventi spontanei.

Sono comunque tutte quelle aree di più recente costituzione che possiedono tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità, rete fognante (prevista), idrica, ecc.

18.2 - **Destinazione d'uso** - Tutte le destinazioni esistenti.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intendono tutte le destinazioni esistenti e quelle comprensive delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive, moleste e rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- uffici pubblici e privati;
- pubblici spettacoli;
- attività culturali;
- attività sportive;
- depositi ed autorimesse.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, gestite anche da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

18.3 - **Attività edilizia consentita**

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni così come definite dagli artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, e 3.9, delle presenti Norme.

18.4 - **Strumenti attuativi - Concessione edilizia**

La stessa non è richiesta per le opere di cui all'art. 3.1 (manutenzione ordinaria) delle presenti norme ed è invece sostituita da una autorizzazione dell'Amministrazione, con la procedura di

cui all'art. 5 della L.R. 37/85, per le opere di cui agli artt. 3.2 e 3.3 (manutenzione straordinaria e restauro) delle presenti Norme.

## 18.5 - Indici di zona

### 18.5.1 Sottozona B

18.5.1.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3 mc/mq\_ (art. 7 DM 2 aprile 1968 )

18.5.1.2 Altezza massima L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n. 64 del 2/2/1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3/3/1975 - D.M. 3/6/1981 - D.M. 19/6/1984 e D.M. 16/1/96).

L'altezza massima assoluta: ml.10,60.

18.5.3 Numero max dei piani fuori terra: tre.

#### 18.5.1.3 - Distanze

Distanza minima dal ciglio stradale: in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti oppure a ml. 5,00.

Nel caso in cui non è possibile l'allineamento fra fabbricati esistenti, la costruzione deve essere arretrata di ml. 5,00 dal ciglio stradale.

Distanze minima tra i fabbricati :

a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

Distanza minima dal confine:

a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;

b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);

c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici.

L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art. 42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art. 14 L.R. 70/81 e art. 11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione. Le aree non coperte da edificazione, la cui densità edilizia è stata totalmente sfruttata con progetto approvato, si intendono inedificabili in quanto a servizio della costruzione già edificata, perché sature volumetricamente.

#### 18.5.1.4 Volumi tecnici

Vano scala e ascensore:

Per ciò che riguarda i locali destinati a vano scala e ascensore, non può imporsi alcun limite in quanto la relativa superficie coperta scaturisce dalla soluzione progettuale.

Cabine idriche

I locali destinati a cabine idriche devono avere una superficie massima lorda pari al 10 per cento della superficie calpestabile del terrazzo di copertura. Pertanto le cabine idriche sono consentite solo ed esclusivamente nelle coperture a terrazzo.

I sopraccitati volumi tecnici sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia.

### 18.5.2 **Sottozona B1**

18.5.2.1 - **Definizione** - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana.

18.5.2.2 - **Destinazione di zona** - Insediamenti residenziali.

#### 18.5.2.3 – **Prescrizioni particolari**

Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

#### 18.5.2.4 – **Densità edilizia fondiaria**

Densità edilizia fondiaria massima pari a 2,5 mc/mq.

#### 18.5.2.5 **Distanza minima dal ciglio stradale**

- a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);
- b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);
- c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

#### 18.5.2.6 **distanze minima tra i fabbricati:**

- a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;
- b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

#### 18.5.2.7 **Distanza minima dal confine:**

- a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;
- b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);
- c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare confini con lotto libero;

18.5.2.8 **Altezza massima assoluta alla gronda:** mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta);

18.5.2.9 **Numero dei piani fuori terra:** tre;

18.5.2.10 **Rapporto di copertura:** 5/10;

#### 18.5.2.11 **Dimensione del lotto minimo:**

- a) l'edificazione è consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000;
- b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.

## **ART. 19 - Zona di espansione C**

19.1 - **Definizione** – Le parti del territorio destinate all'espansione ed ai nuovi complessi insediativi dell'edilizia residenziale privata o pubblica. Nell'ambito di questa zona sono state individuate tre sottozone: C1, C2 e C3.

In dette sottozone, per lotti aventi superfici fino a mq 5.000 (cinquemila) è consentita l'edificazione senza la necessità di piani attuativi (lottizzazioni), ma con singola Concessione Edilizia; per lotti con superfici maggiori a mq 5.000 (cinquemila) è necessario il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (lottizzazione).

## **ART. 20 - Sottozona C1 - Edilizia residenziale pubblica (convenzionata o sovvenzionata)**

20.1 - **Definizione** - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale pubblica convenzionata o sovvenzionata

20.2 - **Destinazione di zona** - Insediamenti residenziali.

### **20.3 – Prescrizioni particolari**

È obbligatorio il piano particolareggiato di iniziativa pubblica (piano di zona)

Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

### **20.4 – Densità edilizia fondiaria**

Densità edilizia fondiaria massima pari a 1,2 mc/mq.

### **20.5 distanza minima dal ciglio stradale**

- a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);
- b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);
- c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

### **20.6 distanze minima tra i fabbricati**

- a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;
- b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

### **20.7 Distanza minima dal confine**

- a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;
- b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);
- c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare confini con lotto libero;

20.8 **Altezza massima assoluta alla gronda**: mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta);

20.9 **Numero dei piani fuori terra**: due;

20.10 **Rapporto di copertura**: 5/10;

## **ART. 20 bis - Sottozona C1\* - Edilizia residenziale pubblica (convenzionata o sovvenzionata)**

20 bis.1 - **Definizione** - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale pubblica convenzionata o sovvenzionata

20 bis.2 - **Destinazione di zona** - Insediamenti residenziali.

### **20 bis.3 – Prescrizioni particolari**

È obbligatorio il piano particolareggiato di iniziativa pubblica (piano di zona).

Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente villette mono e bifamiliari, palazzine.

È possibile realizzare piani interrati.

### **20 bis.4 – Densità edilizia fondiaria**

Densità edilizia fondiaria massima pari a 1,63 mc/mq.

20 bis.5 **distanza minima dal ciglio stradale**  
Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) in conformità a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968;

20 bis.6 **distanza minima dal Verde pubblico**  
mt 5,00 (metri cinque);

20 bis.7 **distanza minima dai parcheggi pubblici**  
mt 5,00 (metri cinque);

20 bis.8 **distanze minima tra fabbricati:**  
mt 10,00 (metri dieci);

20 bis.9 **distanze tra pareti finestrate:**  
mt 10,00 (metri dieci);

20 bis.10 **Distanza minima dai confini:**  
mt. 5,00 (metri cinque);

20 bis.11 **Altezza massima:** mt 10,00 (metri dieci);

20 bis.12 **Numero massimo piani fuori terra:** tre;

20 bis.13 **Rapporto di copertura:** 0,25 mq/mq;

#### **ART. 21 - Sottozona C2 - Edilizia residenziale**

21.1 - **Definizione** – Edilizia residenziale.

21.2 – **Prescrizioni particolari**  
Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

21.3 – **Densità edilizia fondiaria**  
Densità edilizia fondiaria massima pari a 1,5 mc/mq.

21.4 **distanza minima dal ciglio stradale**  
a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);  
b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);  
c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

21.5 **distanze minima tra i fabbricati** : uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

21.6 **Distanza minima dal confine:**  
a) a ml. 5,00 (cinque);  
b) non sono consentite costruzioni a confine;

21.7 **Altezza massima assoluta alla gronda:** mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta);

21.8 **Numero dei piani fuori terra:** tre;

21.9 **Rapporto di copertura:** 4/10;

**21.10 Dimensione del lotto minimo:**

- a) l'edificazione è consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000;
- b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.

**ART. 22 - Sottozona C3 - Edilizia residenziale**

22.1 - **Definizione** – Edilizia residenziale.

22.2 – **Prescrizioni particolari**

Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato.

22.3 – **Densità edilizia fondiaria**

Densità edilizia fondiaria massima pari a 0,80 mc/mq.

22.4 **Distanza minima dal ciglio stradale**

- a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);
- b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);
- c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

22.5 **Distanze minima tra i fabbricati**: uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

22.6 **Distanza minima dal confine:**

- a) a ml. 5,00 (cinque);
- b) non sono consentite costruzioni a confine;

22.7 **Altezza massima assoluta alla gronda:** da mt 3,50 (metri tre e centimetri cinquanta) a mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta), rimandando alla scelta progettuale.

22.8 **Numero dei piani fuori terra:** uno o due rimandando alla scelta progettuale.

22.9 **Rapporto di copertura:** 1/4 se si edifica un solo piano fuori terra, oppure 1/8 se si edificano due piani fuori terra.

22.10 **Dimensione del lotto minimo:**

- a) l'edificazione è consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000 sempreché esistano le opere di urbanizzazione primaria. In caso contrario si rinvia alla lottizzazione, considerando che, in questo caso il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.
- b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.

**ZONE AGRICOLE E PRODUTTIVE**

**ART. 23 - Zona E – Zona agricola**

23.1 - **Definizione** – Le parti di territorio destinate agli usi agricoli.

### 23.2 – **Prescrizioni particolari**

È vietata la lottizzazione di aree a scopo edificatorio. Sono ammessi soltanto interventi edilizi diretti, previo rilascio di concessione o di autorizzazione edilizia. Le nuove costruzioni potranno comprendere solamente edifici pertinenti alla conduzione dell'azienda agricola.

È ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

### 23.3 – **Densità edilizia fondiaria**

Densità edilizia fondiaria massima pari a 0,03 mc/mq, per i volumi destinati alla residenza. Per i fabbricati di esercizio, la volumetria ammessa sarà quella dettata dalle esigenze produttive, da dimostrare mediante la presentazione di apposito piano aziendale.

### 23.4 **Distanza minima dal ciglio stradale**

La distanza degli edifici dai cigli stradali non può essere inferiore a m. 10,00, salvo le maggiori distanze fissate dal DPR 16.12.92 n.495 e successive modifiche e integrazioni.

23.5 **Distanze minima tra i fabbricati** : uguale o maggiore di metri 20,00 (venti).

23.6 **Distanza minima dal confine**: m. 10,00 (dieci)

23.7 **Altezza massima assoluta alla gronda**: da mt 4,00 (quattro)

23.8 **Numero dei piani fuori terra**: uno

### 23.9 **Destinazioni aggiuntive**

#### 23.9.1 **Impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli**

In questa zona, ai sensi dell'art.6 della LR 31.5.94 n.17, è consentita la realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli.

L'edificazione è soggetta alle prescrizioni di cui al combinato disposto dell'Art. 22 della L.R. n. 71/1978 e l'Art. 6 della L.R. n. 17/1994 e successive modifiche e integrazioni.

#### 23.9.2 **Agriturismo**

Nell'ambito delle aziende agricole che hanno i requisiti previsti dalla LR 6.9.94 n.25 recanti "Norme sull'agriturismo", possono esercitarsi le attività ricettive, di vendita, ricreative e sportive.

Le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) residenza
- b) attività connesse alla conduzione dell'azienda agricola
- c) lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli locali
- d) vendita di prodotti agricoli ed artigianali
- e) attività ricreative e ricettive

## **ART. 24 - Zone D – Attrezzature artigianali e commerciali**

24.1 - **Definizione** –In queste zone sono consentiti edifici per le attività artigianali non nocive e commerciali, con esclusione di edifici ad uso abitativo. Non sono ammessi alloggi per i custodi, mentre sono ammessi locali per uffici.

### 24.2 – **Zona D1**

#### 24.2.1 **Destinazione d'uso**

Gli edifici saranno destinati alle attività artigianali non nocive.

#### 24.2.2 Attuazione degli interventi

La realizzazione si attua esclusivamente attraverso piani particolareggiati per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, di cui al p.to 9.2 della presenti norme, in conformità all'Art. 28 della L.R. n. 21/1973 l'attuazione potrà avvenire anche attraverso la predisposizione di piani di lottizzazione convenzionata. Detti piani dovranno osservare quanto prescritto dall'Art. 5.1 del D.L. 1444/1968.

#### 24.2.3 Prescrizioni

Prescrizioni per il piano particolareggiato:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq
  - indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq
  - superficie coperta dagli edifici non superiore al 60% dell'area del lotto
  - superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico attrezzato o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore a mq 80 per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui la metà destinati a parcheggio
  - lotto minimo non inferiore a mq 500;
  - distacchi dal confine del lotto non inferiori a ml 5,00 ivi compresi i piani interrati;
  - arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml 5;
  - altezza massima non superiore a ml 8,00
- È ammessa la costruzione in aderenza tra gli edifici.

### 24.3 – **Zona D2**

#### 24.3.1 Destinazione d'uso

Gli edifici saranno destinati alle attività commerciali e possono avere due tipi di destinazione:

- a) per il terziario in genere, (commercio al dettaglio, uffici finanziari, locali per la ristorazione, studi professionali, ecc.);
- b) per la media e grande distribuzione (centri commerciali, ipermercati, supermercati).

#### 24.3.2 Attuazione degli interventi

La realizzazione si attua esclusivamente attraverso piani particolareggiati per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica o piani di lottizzazione convenzionata. Detti piani dovranno osservare quanto prescritto dall'Art. 5.2 del D.L. 1444/1968.

#### 24.3.3 Prescrizioni

Prescrizioni per il piano particolareggiato:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo di 3,62 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 5,65 mc/mq
- superficie coperta dagli edifici non superiore al 60% dell'area del lotto
- superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico attrezzato o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore a mq 80 per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui la metà destinati a parcheggio
- lotto minimo non inferiore a mq 1000;
- distacchi dal confine del lotto non inferiori a ml 5,00 ivi compresi i piani interrati;

– arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml 5;

– altezza massima non superiore a ml 19,00 ad eccezione degli edifici commerciali, punto “a” delle destinazioni d’uso, che avranno altezza massima non superiore a ml 8,50. Il numero dei piani per tutti gli edifici non può essere superiore a due.

È ammessa la costruzione in aderenza tra gli edifici.

Sono ammessi, solo per gli edifici di cui al p.to “b” delle destinazioni d’uso, alloggi per custodi, per una superficie coperta di mq 150.

#### **24.3.4 Prescrizioni particolari**

Per gli edifici commerciali valgono le norme di cui all’art.16 del D.P. 11/7/2000, e in particolare, per quelli definiti al punto “a” dell’art. 25.3.1, la dotazione di aree per parcheggi deve essere non inferiore di mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita, mentre, per gli edifici definiti al punto “b”, la dotazione di aree per parcheggi deve essere non inferiore a mq 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

## **PARTE TERZA**

### **TITOLO I - ZONE DESTINATE A SERVIZI**

#### **ART. 25 - Zona F1 – Attrezzature per l’Istruzione**

In questa zona possono realizzarsi esclusivamente edifici scolastici.

Gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

- Densità fondiaria: 3,00 mc/mq.
- Altezza massima: ml. 13,00 (tre elevazioni fuori terra).
- Distanza dai confini del lotto: ml. 6,50.

Non è consentita la formazione di cortili e chiostrine chiuse.

Le aree libere devono essere sistemate a parcheggio interno ed a verde o per attività ludico-sportive.

#### **25.1 – Zona IS\***

In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell’area pubblica pari al 40% dell’intera superficie dell’area contrassegnata come zona IS\*, destinandola a zona IS;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle presenti Norme.

#### **ART. 26 - Zona F2 – Attrezzature di interesse collettivo**

In questa zona possono realizzarsi edifici per attrezzature d’uso collettivo, pubbliche o private, quali: chiese, edifici per la sanità (cliniche, case di cura, case per gli anziani), edifici per lo spettacolo e la cultura, centri e istituzioni sociali, istituti religiosi, pensioni, attività sportive e ricreative, autorimesse di uso pubblico, attrezzature per la distribuzione dei carburanti, ecc.

L’indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare 2,5 mc/mq. e altezza ml. 16,00 con quattro elevazioni fuori terra.

La superficie coperta delle costruzioni non può superare il 40% del lotto.

Le aree libere devono essere sistemate a parcheggio ed a verde.

I distacchi dai confini del lotto sono obbligatori e così anche l'arretramento rispetto al margine stradale. Tali distacchi non possono essere inferiori a mt. 5,00.

È consentita la costruzione in aderenza solo nei casi in cui nei lotti limitrofi esistono edifici sul confine. È consentita l'aderenza con i parcheggi pubblici.

#### 26.1 – Zona IC\*

In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona IC\*, destinandola a zona IC;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle presenti Norme.

#### 26.2 – Zona IC\*\*

In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona IC\*\* destinandola a zona IC;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle presenti Norme.

### ART. 27 - Zona F3 – Verde pubblico attrezzato

E' ammessa la costruzione d'impianti, attrezzature ed opere d'interesse collettivo destinate allo sport .

L'estensione delle aree destinate a tali impianti, attrezzature, opere e parcheggi interni non potrà superare il 50% dell'intera superficie. La rimanente parte deve essere destinata a verde.

L'indice di fabbricabilità riferito all'intera area d'intervento non dovrà superare 1,5 mc/mq. e l'altezza massima non potrà superare ml.12,00.

Gli impianti e le attrezzature potranno essere realizzate dall'Ente pubblico o dal privato.

#### 27.1 – Zona VA\*

In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona VA\*, destinandola a zona VA;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle presenti Norme.

### ART. 28 - Zona F4 – Verde pubblico

Le zone classificate F4 sono destinate alla creazione di parchi pubblici.

La superficie sistemata a verde non deve essere inferiore al 60% dell'intera area.

Al di fuori dell'area sistemata a verde sono consentiti attrezzature di tipo ricreativo e/o culturali all'aperto: spazi attrezzati per giochi dei bambini, spazi per la ristorazione, chioschi di vendita, spazi per audizioni e spettacoli, servizi igienici, depositi attrezzi ecc.

#### 28.1 – Zona VP\*

In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona VP\*, destinandola a zona VP;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle presenti Norme.

#### **ART. 29 - Parco agricolo**

Le aree destinate a parco territoriale agricolo hanno lo scopo di valorizzare e fruire le aree agricole produttive e i prodotti locali.

In esse è consentita la costruzione di piccole strutture per la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici e per la ristorazione e l'alloggio dei visitatori e di strutture di servizio per gli utenti (gabinetti pubblici, fontanine, sorveglianza, informazione, etc.) nonché gli edifici adibiti ad abitazione dei proprietari o conduttori agricoli.

L'indice di fabbricabilità fondiaria degli edifici e delle strutture non potrà essere maggiore di 0,03 mc/mq.

È consentita la costruzione di nuovi edifici e impianti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e di insediamenti agro-industriali, di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78 e dell'Art. 6 della L.R. 17/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le costruzioni dovranno distare dai confini di proprietà e dal ciglio stradale non meno di ml. 10 e ml. 20 dalle costruzioni.

#### **ART. 30 - Zona ASL**

La zona ASL è destinata ai servizi sanitari pubblici.

L'edificazione è soggetta alla norme di cui alla zona F2 (Attrezzature di interesse collettivo).

#### **ART. 31 - Zone T**

Le zone T, indicate dall'Amministrazione Provinciale, saranno normate:

- se destinate all'istruzione secondaria, secondo le prescrizioni di cui alla zona F1, attrezzature per l'istruzione, di cui alle presenti norme
- se destinate allo sport, secondo le prescrizioni di cui alla zona F3, verde pubblico attrezzato, di cui alle presenti norme.

#### **ART. 32 - Zona P\***

In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona P\*, destinandola a zona P;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle presenti Norme.

### **PARTE QUARTA**

#### **TITOLO I - ZONE TURISTICO RICETTIVE**

#### **ART. 33 - Zone TR – Turistico ricettive**

Le zone TR sono destinate ad insediamenti di tipo turistico ricettivo (alberghi, pensioni, residence, etc.), connessi con destinazioni di tipo ludico-ricreativo e congressuale (centri ricreativi, spazi attrezzati per il verde e lo sport, centri congressi, negozi, ristoranti, etc.).

L'attuazione di tali zone, se sottoposte a prescrizioni esecutive, sarà effettuata con piani particolareggiati, unitari per l'intera zona, che definiranno gli indici di fabbricazione e i parametri per le aree pubbliche.

Le aree non sottoposte a prescrizioni esecutive saranno soggette alle le norme di cui alla zona B1.

## TITOLO II - ZONE DI VINCOLO

### ART. 34 - Verde privato vincolato

In queste zone non deve essere aumentata l'attuale consistenza edilizia.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste nelle zone B.

E' ammessa a parità di volume, la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti rispettando in ogni caso la distanza di ml. 5,00 dai confini e altezza massima ml. 7,00.

### ART. 35 - Vincolo cimiteriale

All'interno di detto vincolo vige l'assoluta inedificabilità.

### ART. 36 - Fasce e limiti di rispetto

All'interno di dette fasce e limiti vige l'assoluta inedificabilità, salvi gli interventi di sistemazione agraria e forestale, intendendosi specificatamente inedificabile l'area compresa al loro interno, anche in presenza di qualsiasi tipo di zonizzazione.

Trattandosi di aree a diverso grado di pericolosità geologica si prescrive in riferimento allo studio geologico a supporto del P.R.G. e ai relativi grafici, quanto qui appresso riportato:

#### ***“Pericolosità geologica alta***

*Le tipologie individuate nel territorio comunale in oggetto sono:*

- zone con instabilità litomorfologica alta,
- faglie,
- creste rocciose e cigli di scarpate.

*Per tali tipologie si prescrive la totale inedificabilità.*

*Per gli edifici esistenti, si ritiene, tuttavia, di consentire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo con relativo adeguamento antisismico, secondo la normativa vigente.*

#### ***Pericolosità geologica media***

*In tale classe rientrano:*

- le scarpate e le zone a instabilità litomorfologica media,
- le zone caratterizzate da lineazioni morfologiche,
- le zone di interessamento delle faglie
- la zona di potenziale influenza della frattura sismogenetica dei Cavoli.

*Per le aree ricadenti all'interno delle suddette zone l'edificazione è consentita ma è stato assegnato, cautelativamente, un coefficiente di fondazione  $\varepsilon = 1,3$ .*

*I parametri geotecnici andranno calibrati in funzione delle indagini (dirette e/o indirette) da effettuarsi per le singole opere, nella fase esecutiva dei singoli progetti.*

*Nei casi in cui sarà necessario eseguire degli sbancamenti, sia per la realizzazione di locali cantinati o per spianare il terreno per le opere di fondazione (specie per edificazioni in aree su pendio), si ritiene opportuno che siano previste delle opere di sostegno provvisionali e/o*

*definitive, al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità.  
In occasione della rimodulazione del presente studio si è proceduto ad effettuare un ulteriore rilievo di dettaglio in tutte quelle parti del territorio del Comune di Gravina di Catania dove erano presenti delle scarpate originate sia per cause antropiche sia per sovrapposizione lavica. Considerando che molto spesso queste ultime possono essere eliminate con normali operazioni di sistemazione, con l'ausilio di mezzi meccanici, adottando tuttavia gli opportuni accorgimenti di salvaguardia, e considerando che allo stato attuale non presentano segni di dinamismo, si è ritenuto di assegnare la classe di pericolosità geologica media.*

**Pericolosità geologica bassa**

*- le zone litomorfologicamente stabili.*

*L'edificazione è consentita, nel rispetto della normativa vigente.”*

**ART. 37 - Formazione boschiva**

L'area delimitata come formazione boschiva (ex L.R. 16/1996, L.R. 13/1999 e L.R. 14/2006) è soggetta a:

- divieto di nuove costruzioni all'interno dei suoi limiti;
- divieto di nuove costruzioni all'interno della fascia di rispetto di mt 75 dai suoi limiti;
- imposizione del vincolo paesaggistico ai sensi della L.R. 1497/1939 all'interno dei suoi limiti e sulle relative fasce di rispetto esterne ad esso.

**PARTE QUINTA**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI**

**ART. 38 - Validità delle norme**

Le presenti norme sono valide in tutto il territorio comunale.

Per tutto quanto non previsto e contemplato nelle presenti Norme si fa riferimento alla normativa di settore emanata fino alla data delle presenti Norme.