

COMUNE DI

CASTELLANA GROTTA

PROVINCIA DI BARI

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNATA CON DELIBERA DI G.R. n° 2248 del 18/05/1995

TITOLO I**CAPO I****PARTE GENERALE****Art.1****FINALITÀ' DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale organizza l'intero territorio comunale e ne disciplina, attraverso le necessarie prescrizioni, l'attività di trasformazione e uso.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale la relazione, gli elaborati grafici e le norme d'attuazione.

Art.2**APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

IL P.R.G. ha per oggetto l'intero territorio del Comune, con esclusione delle parti del territorio comunale, comprese in precedenti provvedimenti urbanistici specifici, così come individuati nelle planimetrie di progetto e qui sottoelencati:

- a) Piani di recupero del Centro Storico (zona A1) di cui alla legge 5.8.1978, n° 457 adottati con delibera del C.C. n° 271 del 31.10.1986 e n° 56 del 29.7.1987:
- b) Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962, n° 167 approvato con delibera regionale n° 1861 del 9.3.1981 e relativa variante al P.R.G. 1958,
- c) Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'articolo 27 della Legge 22.10.1971 n° 865, adottato con delibera del C.C. n° 55 del 29.07.1987 e relativa variante al P.R.G. 1958 adottata con delibera del C.C. n° 31 dell'1.6.1987.

Le norme e le indicazioni contenute nei piani di cui alle lettere a) e c), una volta approvate definitivamente, faranno parte integrante della presente normativa.

Le norme e le indicazioni contenute nel piano di cui alla lettera b) fanno parte integrante della presente normativa.

Art.3**NORME GENERALI**

Il Piano Regolatore Generale regola l'attività edificatoria nelle varie zone in cui è diviso il territorio comunale.

L'edificazione è, inoltre, soggetta alle disposizioni delle Leggi vigenti, a quelle del Regolamento Edilizio, ed a quelle degli altri regolamenti comunali purché non in contrasto con le presenti norme.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

CAPO II**INDICI URBANISTICI E EDILIZI****Art.4****INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

L'utilizzazione delle zone del territorio comunale è regolato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1) **Indici riferiti agli abitanti.**

Tali indici stabiliscono la superficie lorda e il volume vuoto per pieno da corrispondere ad ogni abitante insediato o da insediare.

Sono così quantificati:

a) **– superficie lorda abitabile = 25mq/ab.**

- superficie lorda per destinazioni strettamente connesse con la residenza (negozi di prima

Necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, ecc.) = 5 mq/ab.

b) **- volume vuoto per pieno abitabile = 80 mc/ab.**

Volume vuoto per pieno per destinazioni strettamente connesse con la residenza = 20 mc/ab.

2) **St. = Superficie territoriale $St = S1 + S2 + Sf$**

Per Superficie Territoriale si intende un'area di piano, omogenea per destinazione, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e, la superficie fondiaria (Sf).

La superficie territoriale va misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione, ma al netto delle strade perimetrali già esistenti e di proprietà comunale.

3) **Sf = Superficie fondiaria**

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo", per superficie fondiaria si intende quella

Parte d'area che risulta dalla superficie territoriale (St.) detraendo la nuova viabilità di piano e la superficie per le opere d'urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2):

Cioè: $Sf = St - \text{nuova viabilità di piano} - S1 - S2$

Nel caso di "intervento edilizio diretto" la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile, con esclusione delle strade pubbliche esistenti e degli altri spazi a destinazione pubblica.

4) **S1 = Superficie per opere d'urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate a:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- c) spazi per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento (rete fognante, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione);
- d) spazi di verde attrezzato.

5) **S2 = Superfici per opere d'urbanizzazione secondaria**

Comprende le aree destinate ad attrezzature d'uso pubblico o d'interesse collettivo, e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature d'interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, sportive, amministrative, per pubblici uffici);
- e) mercati di quartiere
- f) aree per spazi a verde pubblico e attrezzati a parco o per il gioco e lo sport, a livello di quartiere.

6) **Sm = Superficie di minimo intervento.**

Si intende l'area minima richiesta per ogni "intervento edilizio diretto" o per ogni "intervento urbanistico preventivo".

Detta superficie di minimo intervento deve avere un'unica destinazione di zona e può essere composta anche dalle aree di più proprietà fra loro confinanti.

7) **Ift = Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

8) **Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria**

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Art.5**INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

L'edificazione delle zone del territorio comunale è regolato dai seguenti indici e parametri edilizi:

1) L.m. = Lotto minimo

Si intende per lotto minimo l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

Dove è prescritto impedisce un frazionamento troppo spinto dei lotti che potrebbe comportare problemi di funzionalità edilizia

2) Su = Superficie utile

Per superficie utile (Su) si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi androni, vani scala e ascensori) fuori ed entro terra e compreso il sottotetto per la sola porzione avente altezza libera interna superiore o uguale a m1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti di copertura.

Dalla superficie utile sono escluse:

- le superfici ubicate ai piani interrati o seminterrati relative a cantine, vani scala, corridoi di servizio, vani ascensori, vani per servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di climatizzazione, autoclave, ripostigli);
- le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extracorsa ascensori, torrino scala, impianti tecnologici);
- le superfici relative ad autorimesse, alle loro corsie di manovra e alle rampe di servizio

ricavate in vani interrati o seminterrati purché, in quest'ultimo caso, l'estradosso del solaio di copertura di tali ambienti non superi in misura maggiore di m. 1,20 la linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano di sistemazione esterna dell'edificio);

tali superfici debbono essere comprese entro il limite massimo fissato per le diverse destinazioni dalle presenti norme o a quello eventualmente fissato dalla legislazione vigente;

- le superfici relative a porticati pubblici, d'uso pubblico, d'uso comune agli utenti d'edifici residenziali o d'uso privato;

- le superfici relative alle logge coperte non chiuse perimetralmente;

- le superfici dei balconi;

- le superfici delle verande chiuse perimetralmente per non più del 50%;

3) **H_n = altezza netta di piano.**

Si intende per altezza netta di piano la distanza verticale misurata tra pavimento e soffitto.

4) **H_p = altezza lorda di piano.**

Si intende per altezza lorda di piano la distanza verticale misurata tra pavimento e l'estradosso dell'elemento di copertura

5) **H_f = altezza del fabbricato.**

Si intende per altezza del fabbricato la media delle altezze di ciascuna fronte; essa non può superare i limiti fissati per le singole zone.

Per altezza di ciascuna fronte si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita, per gli edifici allineati a filo strada, dal ciglio del marciapiede, e, per gli edifici arretrati dal filo stradale, dal piano di sistemazione esterno dell'edificio) alla linea di copertura (definita, per gli edifici con copertura a terrazzo, dalla linea d'intersezione fra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura, e, per gli edifici con copertura a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette (linea di terra e linea di copertura) non siano orizzontali, si

considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% né di due metri l'altezza massima consentita per il fabbricato.

L'altezza di un fronte in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i

due punti nei quali il piano del fronte incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Quando l'edificio è costituito da più volumi complessi, per il calcolo delle altezze si deve suddividere in parti a volumi semplici; nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata dalle presenti norme.

6) V = volume

Si intende per volume la somma dei prodotti delle superfici utili d'ogni piano per le rispettive altezze lorde.

7) Sc = superficie coperta.

E' costituita dall'area racchiusa nella proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificate, chiuse perimetralmente, di cui è composto l'edificio.

8) Rc = rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' definito dal rapporto massimo tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

9) Distanze.

Si distinguono in:

- Dc = distanza di confine.

Si intende per distanza dal confine la distanza minima fra la proiezione sul piano orizzontale del fronte dell'edificio, tracciata includendo anche i corpi aggettanti chiusi, e la linea di confine.

Df = distanza fra fabbricati

Si intende per distanza fra fabbricati la distanza minima fra le proiezioni sul piano orizzontale dei fronti dei fabbricati, tracciate includendovi i corpi aggettanti chiusi.

Ds = distanza dalla strada.

Si intende per distanza dalla strada la minima distanza fra il ciglio stradale interno e la proiezione sul piano orizzontale del fronte del fabbricato prospiciente la strada, tracciata includendovi anche i corpi aggettanti chiusi.,

10) Parcheggi.

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tal fine dall'art.18 della Legge 06/08/1967 e dall'art.2 della L122/89.

11) Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile.

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parte antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00

a) Patio

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a due piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti d'altezza non superiore a m. 4,00.

b) Cortile.

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 10,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano

c) Chiostrina.

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti da ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

- 12) **Indice di piantumazione:** Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

ART.6**UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità, corrispondenti ad una determinata superficie, **esclude** ogni successiva richiesta d'altre concessioni a edificare sulla superficie stessa tendenti ad utilizzare nuovamente detti indici, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano edifici che si debbano o si vogliano conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni del piano vanno comunque rispettati sia per gli edifici da conservare, sia per i nuovi edifici da costruire.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

TITOLO II**ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE****CAPO I****STRUMENTI DI ATTUAZIONE****ART.7****MODALITÀ' DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua mediante “programmi pluriennali di attuazione” che coordinano gli strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in “interventi urbanistici preventivi” ed “interventi edilizi diretti”.

Essi debbono rispettare tutte le prescrizioni e le destinazioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie allegate e riportate nelle presenti norme.

ART.8**PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) è lo strumento programmatico in base al quale l'Amministrazione Comunale individua le aree in cui – nel periodo di validità fissato – sarà avviata l'attuazione del P.R.G. coerentemente con la programmazione generale del comune e con le sue previsioni di bilancio.

Il P.P.A. è uno strumento di programmazione avente lo scopo di individuare gli ordini di priorità dei contenuti assunti nei piani urbanistici, senza entrare nel merito delle valutazioni da essi effettuati.

Il primo programma pluriennale di attuazione del P.R.G. ha validità 5 anni ai sensi del I° comma dell'art.1 della L.R. 08/03/1985 n° 6.

Il Consiglio Comunale approva il programma pluriennale di attuazione entro tre mesi dall'approvazione del P.R.G.

Il programma pluriennale di attuazione è disciplinato dall'art.13 della legge statale n°10/77 e dalle Leggi Regionali n°6/79, n°66/79, n° 56/80, n°6/85 e successive.

ART.9**INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dal programma pluriennale di attuazione e consentono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto.

Tali interventi preventivi possono essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata.

I piani di intervento di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati (P.P.) di cui all'art13 della Legge 17/08/1942, n°1150;
- b) i piani di recupero (P.R.) di cui alla Legge 05/08/1978, n°457;
- c) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/04/1962, n°167;
- d) i piani per le aree destinate agli insediamenti produttivi (P.P.I.) di cui all'art27 della Legge 20/10/1971, n°865.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- a) i piani di lottizzazione (P.L.) di cui all'art.10 della Legge 08/06/1967, n°765;
- b) i piani di recupero di iniziativa privata di cui alla Legge 05/08/1978, n°457.

Il Comune in sede di formulazione del P.P.A., con il "comparto" (art.15 Legge 12/02/1979 , n° 6) può procedere alla delimitazione delle aree costituenti unità di intervento o ristrutturazione urbanistica ed edilizia; la realizzazione di tali interventi è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata

ART.10

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone del territorio comunale, ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il P.R.G. viene attuato mediante "intervento edilizio diretto".

Nelle zone ove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo si deve applicare, successivamente, l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è subordinato al **rilascio di specifica concessione** che riguarda tutte le opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale quali: nuove costruzioni (anche parziali), ristrutturazioni, restauri, risanamenti, opere di urbanizzazione (vedere Capo III art.6 del regolamento edilizio).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria (art.9 comma 1 lett. C della Legge n° 10/77) e per gli interventi di manutenzione straordinaria (art.48 Legge n° 457/1978) è sufficiente la **semplice autorizzazione** (vedere Capo III art.7 del Regolamento Edilizio).

CAPO II**MODALITÀ' DI INTERVENTO PREVENTIVO****ART.11****PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)**

Il piano particolareggiato precisa ed esegue le prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore Generale.

Il piano particolareggiato:

- a) delimita il perimetro della zona interessata;
- b) determina la rete stradale, gli spazi pubblici, e le altre attrezzature di servizio;
- c) individua la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- d) indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici soggetti a recupero;
- e) precisa le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- f) precisa le tipologie edilizie e l'arredo urbano;
- g) detta norme di attuazione.

Il piano particolareggiato deve contenere la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Per il piano particolareggiato valgono le disposizioni degli artt. 19, 20 e 21 della Legge Regionale n°56/80.

ART.12**PIANO DI RECUPERO (P.R.)**

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

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

e) contiene la previsione delle fasi necessarie alla loro esecuzione.

I piani di recupero vengono disciplinati dagli artt. 22, 23 e 24 della Legge regionale 56/1980.

ART.13

ALTRI PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA COMUNALE

Gli altri piani urbanistici esecutivi di iniziativa comunale di cui alla Legge 18/04/1962, n° 167 e successive modifiche (piani per l'edilizia economica e popolare) e all'art.27 della Legge 22/10/1971, n° 865 (piani per insediamenti produttivi), oltre che comprendere i contenuti previsti dal Piano Particolareggiato, vengono disciplinati dagli artt. 19, 20 e 21 della Legge regionale n°56/1980.

ART.14

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione si applica nelle zone del P.R.G. ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

Il piano di lottizzazione ha carattere analogo a quello dei piani particolareggiati, salvo il fatto che è promosso dagli stessi privati proprietari dei suoli interessati, con finalità di far partecipare attivamente detti privati all'attuazione del P.R.G.

Il Comune ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione o di sostituirsi ad essi, ove inadempienti. In tal caso la lottizzazione (lottizzazione d'ufficio) segue il procedimento di formazione e approvazione del piano particolareggiato.

L'attuazione del piano di lottizzazione è inoltre subordinato, in base alla legge 06/08/1967, n°765, art.8 alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra il Comune e i proprietari degli immobili compresi nel piano.

Detta convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal D.M. 02/04/1968, n° 1444, salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;

- b) la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
- c) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per la urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;
- d) i termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione;
- e) congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
- f) sanzioni convenzionali a carico dei proprietari, nel caso di inosservanze degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portata in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.

I piani di lottizzazione vengono disciplinati dagli artt. 25, 26, 27 e 28 della legge regionale n. 56/1980.

ART.15

COMPARTO

Il Comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessanti, la ripartizione percentuale degli utili degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Il Comune può procedere alla delimitazione dei comparti in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali, ovvero in sede di formulazione del P.P.A.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei predetti strumenti urbanistici attuativi, espressa entro 180 gg. dalla data di ricevimento degli atti, costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto.

Il Sindaco entro 30 gg. dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto.

Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati a norma dell'art.13 comma quinto della L.R. n. 6/79, ovvero a norma dell'art.15 comma terzo, della legge 28.1.1977, n. 10.

CAPO III

MODALITÀ' DI INTERVENTO DIRETTO

CONCESSIONE A EDIFICARE

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui al Titolo II, Capo II delle presenti norme.

In queste zone la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni di cui al precedente art.14.

Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale fra Comune e proprietà.

Presupposti per il rilascio della concessione a edificare sono:

1. l'inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dal programma pluriennale di attuazione, salvo che si tratti delle opere ed interventi previsti dall'art.9 della legge 28.1.1977, n. 10;
2. l'esecutività del piano di intervento urbanistico preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
3. la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

La concessione a edificare è subordinata all'assunzione - mediante convenzione o atto d'obbligo - dell'impegno da parte del concessionario:

1. a corrispondere un costruito commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzioni secondo le norme di legge;
2. a versare al Comune il corrispettivo della concessione con le modalità stabilite dalla convenzione;
3. a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli edifici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo;
4. a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

In rapporto al pagamento degli oneri la concessione può essere di vario tipo:

A. **Concessione gratuita**

- a) per le opere da realizzare in zona agricola, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12, legge 9.1.1975, n. 153;

- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti di superfici utili di calpestio e mutamenti della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordanti con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) **per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e d'ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;**
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito di installazioni d'impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o d'interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione seguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

B. Concessione onerosa.

Sono soggetti a contributo commisurato all'incidenza del costo di urbanizzazione e costo di costruzione:

- a) l'edilizia abitativa, esistente e nuova;
- b) l'edilizia turistica, commerciale e direzionale.

C. Concessione parzialmente onerosa.

Sono soggetti a contributo commisurato all'incidenza del solo costo d'urbanizzazione:

- a) gli immobili di proprietà dello stato;

- b) costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali e artigianali ed alla prestazione di servizi; in questo caso deve essere pagato anche un contributo relativo alle spese necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, se ne sono state alterate le caratteristiche.
- c) per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, qualora il concessionario s'impegni, a mezzo d'una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo, emanata dalla regione;
- d) per gli interventi destinati a prima abitazione.

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario, superficiario e usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli art.31 e 32 della legge 17.8.1941, n. 1150 in osservanza delle previsioni e prescrizioni del presente P.R.G. e Regolamento Edilizio.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti della Amministrazione.

La concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute; deve essere volturata in caso di mutamenti del concessionario.

La concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche, nel P.R.G. e nel Regolamento Edilizio.

La convenzione o atto d'obbligo non sono trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario prima del rilascio della concessione.

CAPO IV

URBANIZZAZIONE

Art.17

Opere di URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate al precedente art.4 ai comma 4) e 5).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

Art.18

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La concessione comporta la corresponsione di un contributo costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota commisurata al costo di costruzione: la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è regolata dagli artt. 5,6,9 e 10 della legge 28.1.1977, n. 10, nonché dalla legge regionale n. 6/1979 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti dalla relativa convenzione.

Nel caso dei piani attuativi di cui agli artt. 11,12 e 13, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona.

Per i piani di lottizzazione convenzionata che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alle costruzioni delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella convenzione e da determinare zona per zona in funzione dell'adeguamento o dell'ammodernamento delle opere relative.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati alla acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dalle relative convenzioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente costituite dai proprietari.

Art.19**DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi deve essere indicato nei piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni del piano di lottizzazione nonché nelle convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme; in caso contrario la variazione delle destinazioni d'uso comporta una vera e propria variante al P.R.G.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da inserire in locali che avessero ottenuto licenze edilizie o concessioni per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

TITOLO III**ZONIZZAZIONE****CAPO I****ZONIZZAZIONE****ART.20****DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE**

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, come risulta dalla tavola del P.R.G. secondo la seguente classificazione:

1) ZONE RESIDENZIALI

- A1 = centro storico;
- A2 = zone di interesse ambientale ;
- B1 = zone di complemento;
- B2 = zone di complemento;
- B3 = zone di complemento;
- B4 = zone di complemento;
- B5 = zone di complemento;
- B6 = zone di complemento;
- B7 = zone di complemento;
- C1 = zone di espansione;
- C2 = zone di espansione;
- C3 = zone di residenza turistica;
- C4 = zone di residenza alberghiera.

2) ZONE PRODUTTIVE

- D1 = zone industriali;
- D2 = zone per la piccola industria e l'artigianato;
- D3 = zone per l'artigianato (aziende di piccole dimensioni);
- D4 = zone per attrezzature economiche varie;
- E1 = zone agricole normali;
- E2 = zone di particolare pregio ambientale;
- E3 = zone di tutela del paesaggio vegetale;
- E4 = zone di tutela dei manufatti e complessi di valore monumentale o storico ambientale.

3) ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Zona F)

- F1 = zone per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- F2 = zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- F3 = zone per mattatoio;

F4 = centro turistico;

F5 = zone per attrezzature per comunità religiose;

F6 = zone per attrezzature cimiteriali;

F7 = zone per impianti tecnologici terminali;

F8 = zone per parchi pubblici urbani e territoriali.

4) **ZONE PER SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree a verde pubblico attrezzato;
- aree per attrezzature sportive;
- aree per parcheggi pubblici;
- aree destinate alla viabilità;
- aree ferroviarie.

5) **ZONE A VINCOLO SPECIALE**

- fasce di rispetto a protezione della sede stradale e ferroviaria;
- fasce di rispetto cimiteriale ed impianti depurativi;
- verde privato;
- zone soggetto a vincoli (paesaggistico, idrogeologico, archeologico).

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

Art.21

ZONE RESIDENZIALI

Queste zone sono destinate alla residenza, ai pubblici esercizi (ristoranti, bar), alle attrezzature culturali, ricreative, agli impianti sportivi al servizio della residenza privata o alberghiera, o per lo spettacolo, alle attività artigianali di servizio compatibile con la residenza.

Queste zone sono inoltre destinate alle attrezzature per il commercio al minuto, alle attrezzature per gli uffici tecnici, amministrativi, di servizio e per la pubblica amministrazione, agli istituti privati di istruzione, alle cliniche private e agli studi professionali.

Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con attrezzature

che producono rumore od odore molesto, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio pari ad almeno 4 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti opportunamente isolati acusticamente per la riparazione che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60/70 db.

Le zone residenziali comprendono:

- il centro storico e le zone di interesse ambientale (zona A);
- le zone di complemento (zona B);
- le zone di espansione (zona C).

Art.22

CENTRO STORICO: ZONA AI

In tali zone si tende a mantenere inalterati i caratteri morfologici del tessuto urbano e quelli architettonici dell'ambiente e degli edifici.

L'attività edilizia sarà pertanto indirizzata verso il risanamento conservativo limitando la demolizione e ricostruzione ai casi ritenuti indispensabili per motivi statici o a quelle parti edilizie prive di valore storico, artistico o ambientale e la cui ricostruzione non sia dannosa all'assetto urbanistico ambientale del quartiere.

Sono consentite in tali zone:

- il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico, le opere di adeguamento dei servizi igienico – sanitario e degli impianti tecnologici, la riorganizzazione distributiva dell'interno degli edifici;
- le demolizioni dei corpi edilizi di cui al primo comma del presente articolo previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni sempre a carattere conservativo, l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare quello relativo alle costruzioni preesistenti, computato senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico – artistico, mentre l'altezza non deve superare quella

degli edifici preesistenti, computata, anche questa, senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le ricostruzioni ammesse, l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media delle zone e, in nessun caso, non deve superare i 5 mc/mq. mentre l'altezza non deve superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico, artistico o ambientale.

Nelle operazioni di risanamento conservativo o nelle ricostruzioni ammesse le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le aree libere comprese in questa zona debbono essere sistemate a verde.

Negli interventi nel centro storico si dovrà porre particolare attenzione nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici adottando, per quanto possibile, materiali e tecniche di lavorazione adoperate nella tradizione locale.

In particolare si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- i vari tipi di intervento sulle facciate debbono prevedere stipiti, architravi, soglie, cornici, tavolette di balconi, mensoloni o gattelli in pietra simile alla preesistente, lavorata e sagomata;
- sulle facciate gli intonachi debbono essere del tipo comune liscio di color bianco, salvo particolare giustificazione progettuale; non sono ammesse tinteggiature con colori sintetici lavabili;
- non sono consentiti gradini esterni di nuova costruzione invadenti la sede stradale, mentre bisogna conservare quelli preesistenti ricorrendo all'impiego degli stessi materiali;
- è assolutamente vietato l'impiego di lamiere di qualsiasi tipo per porte o portoni, nonché l'uso del ferro o dell'alluminio per i serramenti esterni; è obbligatorio, invece, l'uso del legno nelle forme e nei colori tradizionali in modo da non alterare i rapporti cromatici con le facciate;
- per qualsiasi opera in finitura esterna è vietato ogni mistificazione o contraffazione con surrogati derivati da nuove tecnologie e materiali come ad esempio il cemento a vista, i rivestimenti in marmo, in travertino, in cotto o in grès, ecc.

Gli elementi di arredo urbano (panche o sedie fisse inserite in spazi pubblici, elementi di illuminazione pubblica, insegne, mostre e vetrine, pavimentazioni stradali, attrezzature pubblicitarie, attrezzature di contenimento di verde ornamentale a completamento di strutture urbanistiche e edilizie, cesti e cassoni per rifiuti, ecc.) dovranno essere particolarmente curati e, per quanto possibile, unificati nella forma, nella coloritura, nei materiali.

Per tutti gli interventi edilizi o di arredo urbano sarà necessario il parere della sovrintendenza ai Monumenti.

Gli interventi in queste zone si attuano mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o mediante piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

In assenza di strutture attuali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria nonché le opere volte a garantire le stabilità degli edifici.

I piani di recupero del centro storico, adottati con delibera del consiglio comunale n. 271 del 31.10.1986 e n. 56 del 29.7.1987. Una volta approvati definitivamente, faranno parte della presente normativa.

Art.23

ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE: ZONA A2

Queste zone comprendono le strutture urbane costruite nel periodo ottocentesco con presenze di edifici di particolare valore storico e artistico di epoca precedente.

In questa zona, salvo gli interventi volti alla normale manutenzione o dettati da comprovate necessità statiche, ogni operazione edilizia è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di recupero di iniziative pubblica o privata secondo il disposto dell'art.22 della L.R. 56/80.

Le previsioni relative alle aree di minimo intervento, di cui alla tav. 15 del P.R.G. sono vincolati solo nell'ipotesi in cui si intervenga con piani particolareggiati.

Gli strumenti attuativi dovranno indicare:

- le aree e gli edifici da sottoporre ad operazioni di stretto risanamento conservativo, mediante tecniche di restauro scientifico e di ripristino filologico;
- le aree e gli edifici da sottoporre ad operazioni di ristrutturazione edilizia mediante tecniche di riadattamento che conservino all'edificio soltanto alcuni caratteri fondamentali dell'impianto antico o, comunque, preesistente;
- le aree ed edifici sottoposti a ristrutturazione speciale mediante interventi di demolizione con o senza ricostruzione.
-

Per quanto riguarda le operazioni di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione speciale valgono i limiti degli indici di fabbricabilità, di altezza e di distanza previsti nell'art. precedente.

Per quanto riguarda il trattamento delle superfici esterne l'impiego dei materiali, ecc., valgono le prescrizioni e le limitazioni imposte nell'art. precedente.

ART.24**ZONE DI COMPLEMENTO: B1**

Queste zone sono caratterizzate dalla compresenza di residenze e di attività di tipo commerciale, ricreativo, amministrativo, ossia di funzione proprie del centro città.

In tali zone il piano si attua per interventi edilizi diretti applicando i seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 5 mc/mq.;

Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso un indice di fabbricabilità superiore al predetto limite quando non ecceda il 70% dell'indice di fabbricabilità preesistente;

Rc = rapporto di copertura: massimo 70%;

Hf = altezza del fabbricato: secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444, art.8, e comunque fino ad un massimo di 13,0 m.

Dc = distanza dai confini: qualora non si costruisca sulla linea di confine, fatti salvi i diritti dei terzi, il distacco minimo del fabbricato non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di m.5,00. Sono ammesse chiostrine e cortili sul confine;

Df = distanza fra fabbricati: qualora non si costruisce in comunione di muro o in aderenza, il distacco minimo fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma delle loro altezze.

Tale distanza fra parete e parete finestra non deve essere comunque inferiore a m. 10,00.

Sono ammesse chiostrine e cortili fra edifici;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione

Tali parcheggi possono essere reperiti in aree di pertinenza della costruzione, anche scoperte

Art.25**ZONE DI COMPLETAMENTO B2 e B3**

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto nei singoli lotti o ammissibile solo per i lotti ricompresi in maglie già urbanizzate ed edificate (art.51 – punto “n” della l.r. 56/80) per intervento urbanistico preventivo sull'intero isolato o maglia (aree di minimo intervento individuate nella tav. 15). Nell'intervento edilizio diretto si applicano i seguenti indici e parametri.

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 4 mc/mq.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 60%;

Hf = altezza di fabbricato: secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444, art.8, e comunque fino ad un massimo di 13,0 m.

Dc = distanza dai confini: qualora non si costruisca sulla linea di confine, fatti salvi i diritti dei terzi, il distacco minimo del fabbricato non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di m. 5,00. Sono ammesse chiostrine e cortili sul confine;

Df = distanza fra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, la distanza minima fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma della loro altezza. Tale distanza fra parete e parete finestra non deve essere inferiore a m. 10,00. Sono ammesse chiostrine e cortili fra edifici;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Tali parcheggi possono essere reperiti anche in aree di pertinenza della costruzione, anche scoperte.

Nell'intervento urbanistico preventivo, si applicano, invece, i seguenti indici e parametri:

Sm = superficie minima dell'intervento: intero isolato o maglia al netto delle strade pubbliche che la delimitano;

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 5 mc/mq.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 70%

Hf = altezza del fabbricato: secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444, art.8, e comunque fino ad un massimo di 13,0 m.

Dc = distanza dai confini: qualora non si costruisca sulla linea di confine, fatti salvi i diritti dei terzi, il distacco minimo del fabbricato non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di m. 5,00. Sono ammesse chiostrine e cortili sul confine;

Df = distanza fra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, la distanza minima fra fabbricati è pari alla semisomma della loro altezze. Tale distanza fra parete e parete finestrata non deve essere inferiore a m. 10,00. Sono ammesse chiostrine e cortili fra edifici;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi possono essere reperiti in aree di pertinenza della costruzione, anche scoperte.

Art.26

ZONE DI COMPLETAMENTO: B4

Comprendono le parti più o meno consolidate dell'attuale impianto urbanistico, che forano il tessuto più recente della città.

In tali zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici e parametri:

Sm = superficie minima dell'intervento: intera maglia al netto della strade pubbliche che la delimitano;

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 2,80 mc/mq.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 60%;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 13,00 m.

Dc = distanza dai confini: qualora non si costruisca sulla linea di confine, fatti salvi i diritti dei terzi, il distacco minimo del fabbricato non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di m.5,00. Sono ammesse chiostrine e cortili sul confine;

Df = distanza fra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco minimo fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma della loro altezza. Tale distanza fra parete e parete finestra non deve essere inferiore a m. 10,00. Sono ammesse chiostrine e cortili fra edifici;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi possono essere reperiti anche nelle aree di pertinenza della costruzione, anche scoperte. In tali zone la realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza già esistente avviene con intervento diretto.

Art.27

ZONE DI COMPLETAMENTO: B5

In tali zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo sull'intero isolato o maglie al netto delle strade pubbliche che la delimitano (tav.15) applicando i seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 0,5 mc/mq.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 30%;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 5,00 m.

Dc = distanza dai confini: il distacco minimo del fabbricato dalla linea di confine, fatti salvi i diritti dei terzi, non deve essere minore di m. 5,00.

Df = distanza fra fabbricati: il distacco minimo fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma delle loro altezze. Tale distanza fra parete e parete finestrata non deve essere inferiore a m.10,00.

Ds = distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti. Nel caso do nuova viabilità è prescritta una distanza dalla strada pari all'altezza dell'edificio;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Art.27 bis

ZONE DI COMPLETAMENTO: B6

Comprendono le parti più o meno consolidate dell'attuale impianto urbanistico, che formano il tessuto più recente della città.

In tali zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo sull'intero isolato o maglie al netto delle strade pubbliche che la delimitano (tav.15) applicando i seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 2,80 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 13,00 m.

Rc = rapporto di copertura: massimo 60%;

Dc = distanza dai confini; qualora non si costruisca sulla linea di confine, fatti salvi i diritti dei terzi, il distacco minimo del fabbricato non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di m. 5,00. Sono ammesse chiostrine e cortili sul confine;

Df = distanza fra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco minimo fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma della loro altezze. Tale distanza fra parete e parete finestra non deve essere inferiore a m. 10,00. Sono ammesse chiostrine e cortili fra edifici;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi possono essere reperiti in aree di pertinenza della costruzione, anche scoperte.

In tali zone la realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza già esistente avviene con intervento diretto.

Art.27 ter**ZONE DI COMPLETAMENTO: B7**

Comprendono le parti edificate della zone “Grotte” con presenza di insediamenti di natura mista sia residenziale che alberghiera, ambientalmente saturi.

In tali zone il piano si attua mediante piano di recupero urbanistico ai soli fini urbanizzativi e con esclusione di ogni ulteriore previsione insediativa di tipo residenziale o ricettivo turistico alberghiero.

Art.28**ZONE DI ESPANSIONE: C – (norme comuni)**

Nelle zone di espansione C1 e C2 la destinazione d’uso è quella prevista per le zone residenziali (art.21). Le destinazioni per pubblici esercizi (ristoranti e bar) per attività artigianali di servizio, per il commercio si intendono limitate ai piani terra.

In tali zone si dovrà provvedere a delimitare con precisione le aree per spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore a mq. 10 per abitante da insediare.

A tale standard dovranno riferirsi le convenzioni per gli strumenti urbanistici attuativi e la misura dell’onerosità della concessione.

In tali zone il P.P.A. dovrà prevedere il fabbisogno di cui all’art.2 della legge 28/01/1977, n. 10, nella misura del 40%.

“Per le presenti zone l’Amministrazione Comunale dovrà valutare, in fase attuativa, e nel rispetto della viabilità di P.R.G., la possibilità di riagggregazione di maglie al fine di conseguire comparti edificatori ed aree per servizi di dimensioni urbanistiche più idonee.”

Art.29**ZONE DI ESPANSIONE: CI**

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso piani urbanistici preventivi applicando i seguenti indici e parametri:

S_m = superficie minima di intervento: intera maglia (o quella parte di maglia avente la stessa destinazione) al netto delle strade pubbliche che la delimitano;

I_{ft} = indice di fabbricabilità territoriale: massimo 1,26 mc/mq.:

I_{ff} = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 2,50 mc/mq.: (1,77)

H_f = altezza del fabbricato: massimo di 13,00 m.

R_c = rapporto di copertura: massimo 50%;

D_c = distanza dai confini: qualora non si costruisca sulla linea di confine, fatti salvi i diritti dei terzi, **il distacco minimo del fabbricato non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di m. 5,00.**

D_f = distanza fra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco minimo fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma della loro altezza. Tale distanza fra parete e parete finestra non deve essere inferiore a m. 10,00.

D_s = distanza dal ciglio stradale: la distanza minima del fabbricato interno è stabilita in relazione alla larghezza della strada su cui il fabbricato prospetta e precisamente:

- per strade di larghezza inferiore a ml 7: distanza minima 5,00 ml;
- per strade di larghezza compresa fra ml 7 e ml 15: distanza minima 7,50 ml;
- per strade di larghezza superiore a ml 15: distanza minima 10,00 ml;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

In tali zone la realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza già esistente avviene con intervento diretto.

Art.30**ZONE DI ESPANSIONE: C2**

In tali zone il P.P.R. si attua attraverso piani urbanistici preventivi applicando i seguenti indici:

S_m = superficie minima di intervento: intera maglia (o quella parte di maglia avente la stessa destinazione) al netto delle strade che la delimitano;

I_{ft} = indice di fabbricabilità territoriale: massimo 0,76 mc/mq.;

I_{ff} = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 1,50 mc/mq.; (0,97)

H_f = altezza del fabbricato: massimo di 10,50 m.

R_c = rapporto di copertura massimo 50%;

D_c = distanza dai confini: non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e, in nessun caso minore di m. 5,00

D_f = distanza fra fabbricati: la distanza minima fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma della loro altezza. Tale distanza fra parete e parete finestrata no deve essere inferiore a m. 10,00.

D_s = distanza dal ciglio stradale: valgono le prescrizioni della zone C1;

P = parcheggi: debbono essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

In tali zone la realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza già esistente avviene con intervento diretto.

Art.31 – SOPPRESSO –

L'art.31, attese le determinazioni deliberate dall'Amministrazione Comunale con l'atto n. 255/89, si annulla, in quanto tutte le zone omogenee C3 sono stralciate dal Piano, poiché interessate da insediamenti a bassa densità ed essendo necessarie ulteriori e più approfondite verifiche sull'inficiamento reale dell'intero territorio comunale, e lasciate all'originale tipizzazione agricola di zone E1 (disciplinata dall'art.37 dell'N.T.A.).

Art.32

ZONE PER LA RESIDENZA ALBERGHIERA: C4

Queste zone sono destinate alla residenza alberghiera e a pubblici esercizi, semprechè annessi agli alberghi. Comprendono zone con residenza alberghiera già esistenti e zone per nuove attrezzature.

Per le prime, già in gran parte edificate, il piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso all'intera maglia del P.R.G. (tav. 15) rispettando i seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 1,50 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 8,00 m.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 30%;

Dc = distanza dai confini: minimo 5,00 m.;

Df = distanza fra fabbricati: minima 10,00 m.;

Ds = distanza dalla strada: minima 5,00 m.;

P = parcheggi: minimo 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Aree per standards: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di area, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi pubblici.

Per le zone destinate a nuove residenze alberghiere il piano si attua per interventi urbanistici preventivi rispettando i seguenti indici e parametri:

Sm = superficie minima di intervento: intera maglia (o quella parte di maglia avente la stessa destinazione) al netto delle strade pubbliche che la delimitano;

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 1,50 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 13,00 m.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 30%;

Dc = distanza dai confini: minimo 5,00 m.;

Df = distanza fra fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di m. 10,00 fra parete e parete finestrata;

Ds = distanza dalla strada: minimo 15,00 m.;

P = parcheggi: minimo 1 posto macchina ogni 2 posti letto e comunque in quantità non inferiore a quella prescritta dalla L.122/89, art.2 (1 mq/10 mc).

Aree a standards: a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di aree, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi pubblici.

In tali zone la realizzazione di attrezzature al servizio delle residenze e della residenza alberghiera già esistente avviene con intervento diretto.

CAPO III

ZONE PRODUTTIVE

Art.33

ZONE PER L'INDUSTRIA: D1

Le zone produttive di tipo D1 sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria. Sono consentiti inoltre, solo se connessi direttamente alla produzione industriale, magazzini, silos, depositi, rimesse, uffici, mostre e servizi vari, edifici e attrezzature di natura ricreativa, sociale al servizio degli addetti all'industria nonché abitazioni per il personale di sorveglianza.

In queste aree, in gran parte già occupate da insediamenti industriali, il P.R.G. si attua per "intervento urbanistico preventivo" applicando i seguenti indici e parametri:

Sm = superficie minima di intervento: intera maglia al netto delle strade pubbliche che la delimitano;

Ift = indice di fabbricabilità territoriale massimo 4,00 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 8,00 m., salvo volumi speciali;

Rc = rapporto di copertura: massimo 50%;

Dc = distanza dai confini: distacco pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;

Df = distanza fra fabbricati: minimo m. 10,00

Ds = distanza dalle strade:

– strade perimetrali alla maglia – distanza minima m. 10,00;

– strade interne: distanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;

P = parcheggi: 20 mq. ogni 100 mq di copertura e comunque in quantità non inferiore a quella prescritta dalla legge 122/89, art.2 (1 mq/10 mc).

Aree a standard: la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie d'intervento salvo le aree già destinate a tale scopo, commisurate al 10% degli insediamenti esistenti al luglio 1987 e già comprese nella zona A del piano degli Insediamenti Produttivi adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 55 del 29/07/1987. Le aree a standard dovranno essere sul margine Sud della zona industriale prospiciente le zone residenziali di completamento;

Abitazioni: è consentita la presenza di residenze strettamente necessarie al personale addetto alla sorveglianza.

Art.34

ZONE PER LA PICCOLA INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO: D2

Le zone D2 sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per la piccola industria e per l'artigianato di produzione.

Sono consentite inoltre, solo se connessi direttamente alle attività produttive, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, mostre e servizi vari, edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, nonché abitazioni per il personale di custodia o per il proprietario, se artigiano o piccolo industriale.

Nelle zone D2 il piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici e parametri:

Sm = superficie minima di intervento: intera maglia (o quella parte di essa a destinazione omogenea) al netto delle strade perimetrali che la delimitano;

Lotto minimo: 1.000 mq.

Ift = indice di fabbricabilità territoriale: massimo 1,50 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 8,00 m., salvo volumi speciali

Rc = rapporto di copertura: massimo 50% della superficie del lotto;

Df = distanza fra fabbricati non in aderenza: minimo 10,00 m.;

Ds = distanza da strade:

- strade perimetrali di maglia, minimo m. 10,00 salvo quanto prescritto dal D.M. 01/04/1968 n. 1404;
- strade interne: distanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;
-

Dc = distanza dai confini: costruzioni in aderenza o a una distanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m.;

P = parcheggi: 10 mq ogni 100 mq di superficie coperta e comunque in quantità non inferiore a quella prescritta della legge 122/89, art.2 (1 mq./10 mc).

Aree a standard: la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie d'intervento.

Abitazioni: è consentita la presenza di residenze nella misura di una unità abitativa per lotto con superficie utile non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive e compresa nei limiti di cui all'art.16 della legge 05/08/1978, n. 457 (95 mq. + 18 mq per autorimessa o posto macchina).

Le zone destinate alla piccola industria e all'artigianato di più ampia dimensione e alle attività produttive connesse con l'industria, indicate con zone B nel P.I.P. adottato dal C.C. con delibera n. 55 del 29/07/1987, sono comprese nelle aree tipizzate come D2.

Le norme e le indicazioni contenute nel P.I.P. di cui sopra, una volta approvate definitivamente, faranno parte della presente normativa.

Art.34 bis

AREE INTERESSATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E SPARSI SUL TERRITORIO

Per gli insediamenti produttivi di tipo industriale o artigianale presenti nel territorio e localizzati al di fuori delle zone D1, D2 e D3, è consentito l'eventuale ampliamento solo a condizioni di dimostrata necessità e/o inopportunità e/o impossibilità di trasferimento dell'attività in relazione a fattori di natura tecnica economica ed a condizioni che:

- siano già di proprietà alla data di adozione della V.G. al P.R.G.;
- risultino compatibili con l'igiene e la salubrità della zona su cui sorgono (impianti non nocivi);
- non pregiudichino con la loro permanenza l'attuazione delle previsioni della V.G. al P.R.G. nella realizzazione di infrastrutture pubbliche (svincoli stradali, percorsi stradali, piazze, ecc.) o di attrezzature pubbliche;
- non siano ubicati in aree destinate alla V.G. alla residenza o a servizio della residenza.

Gli interventi vengono autorizzati, previa approvazione del Consiglio Comunale, mediante rilascio di concessione singola con tutti gli oneri consequenziali e vengono, altresì, sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- a) l'ampliamento è consentito limitatamente ad un'area pari al 50% dell'attuale superficie coperta e comunque non oltre il 70% della superficie dell'intero lotto;
- b) l'ampliamento deve consentire la realizzazione di una volumetria che, in uno con quella esistente, non superi un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,50 mc/mq e comunque fino a non superiore il doppio della volumetria esistente;
- c) l'altezza massima delle costruzioni (anche in caso di sopraelevazione non deve superare m. 8,00, salvo la maggiore altezza di costruzione esistenti e salvo costruzioni speciali;
- d) qualora la nuova costruzione non sorgesse sul confine, già edificato ne deve essere distanziata di almeno m. 5,00;
- e) qualora la nuova costruzione non sorgesse in aderenza ad altro fabbricato, la distanza minima dallo stesso non deve essere inferiore a m. 10,00;
- f) le porzioni di fabbrica costruite in ampliamento al piano terra debbono distaccarsi di almeno m. 10,00 dal filo stradale ovvero della maggior misura prevista dal Codice della Strada; questa prescrizione non è valida in caso di sopraelevazione potendosi, in tale evenienza, conservare il filo di fabbrica sottostante;
- g) all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a mq. 10,00 per ogni 100 mq. di superficie coperta;
- h) è ammessa una parziale destinazione a residenza nella misura di una unità abitativa con superficie non superiore al 20% di quella destinata ad attività produttiva e comunque non superiore a m. 95;
- i) sotto il profilo igienico sanitario debbono essere realizzate tutte le opere necessarie per la tutela dell'ambiente e per la salvaguardia dell'agibilità dell'impianto;

- 1) il rilascio della concessione edilizia è infine subordinato alla cessione gratuita, a norma dell'art.5/punto 1 del D.M. 1444/68, del 10% dell'intera superficie dell'insediamento, da destinare a parcheggio pubblico e da posizionare in fregio alla viabilità pubblica di accesso all'insediamento; in alternativa, in caso di dimostrata impossibilità totale o parziale della concessione, il Consiglio Comunale potrà consentire la monetizzazione della corrispondente superficie non ceduta.

Art.35

ZONE PER L'ARTIGIANATO (AZIENDE DI PICCOLE DIMENSIONI): D3

Queste aree si distinguono in:

- zone D3 esistente (già in parte edificata);
-
- zone D3 di progetto (coincidente con la zona A del P.I.P. in corso di approvazione);
-

Le zone D3 di progetto sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'artigianato con aziende di piccola dimensione ed in particolare per l'artigianato di servizio la cui attività risulti in contrasto con i caratteri delle altre zone, specie se residenziali.

Sono consentiti, se connessi direttamente alle attività produttive, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, mostre e servizi vari nonché abitazioni per il personale di custodia o per il proprietario, se piccolo artigiano.

Nelle zone D3 esistente sono consentiti oltre alle attività previste nelle zona D3 in progetto anche attività commerciali.

Nelle zone D3 esistente il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:

Lotto minimo: 500 mq.

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 8,00 m., salvo volumi speciali;

Rc = rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto;

Df = distanza del fabbricato non in aderenza: minimo 10,00 m.;

Dc = distanza dai confini: distacco pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m.50;

Ds = distanza dalla strada: distanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;

P = parcheggi: 10 mq ogni 100 mq di superficie coperta e comunque in quantità non inferiore a quella prescritta dalla legge 122/89, art.2 (1 mq/10 mc).

Abitazione: è consentita la presenza di residenze nella misura di una unità abitativa per lotto con superficie utile non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive e compresa nei limiti di cui all'art.16 della legge 05/08/1978, n. 457 (95 mq. + 18 mq. per autorimessa o posto macchina).

La zona destinata all'artigianato di piccola e media dimensione, indicata come zona A del P.I.P. adottato dal C.C. con delibera n. 55 del 29/07/1987 è compresa nelle aree tipizzate come D3. Le norme e le indicazioni contenute nel P.I.P. di cui sopra, una volta approvate definitivamente, faranno parte integrante della presente normativa.

Art.36

ZONE PER ATTREZZATURE ECONOMICHE VARIE: D4

In queste zone è consentito l'insediamento di edifici onnari, stazioni di stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di deposito merci e automezzi, corrieri, spedizionieri, edifici per esposizioni, ed attività similari.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività di cui sopra, nonché abitazioni per il personale di custodia o per il proprietario

In tali zone il P.R.G. si attua con strumenti urbanistici preventivi applicando i seguenti indici:

Sm= superficie minima di intervento: intera maglia, o quella parte di maglia a destinazione omogenea, al netto delle strade che la delimitano;

Lotto minimo: 1,000 mq

Ift = indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo di 8,00 m.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 50% della superficie del lotto;

Dc = distanza dai confini: minimo di m. 5,00;

Df = distanza fra fabbricati non in aderenza: minimo 10,00 m.;

Ds = distanza dalle strade:

– strade marginali alla maglia minimo 10,00 m. salvo quanto prescritto dall'art.4 del D.M. del 01/04/1968, n. 1404;

– strade interne: minimo 5 m.;

P = parcheggi: minimo 15% del lotto e comunque in quantità non inferiore a quella prescritta dalla legge 122/89 art.2 (1 mq/10 mc).

Aree per standard: a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di aree, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi pubblici.

Abitazioni:

è consentita la presenza di residenza nella di una unità abitativa per lotto con superficie utile non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive e compresa nei limiti di cui all'art.16 della legge 05/08/1978, n. 457 (95 mq. + 18 mq. per autorimessa o posto macchina).

Art.37

ZONE AGRICOLE NORMALI: E1

Le zone agricole normali sono destinate alla conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva agricola. Da tali zone sono esclusi gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni estranee alla produzione agricola o alle esigenze dei lavoratori e degli operatori agricoli.

In particolare le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

Gli interventi edilizi per le nuove costruzioni destinate alle abitazioni debbono essere riferiti all'intera azienda agricola, singola o associata, e la relativa concessione edilizia può essere ottenuta dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- proprietari coltivatori diretti;
- proprietari conduttori in economia;
- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola;
- affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere soggette a concessione;

In ognuno dei casi sopra elencati deve comunque essere rispettato l'art.12 della legge 09/05/1975, n. 153 e le prescrizioni dell'art.9 della legge regionale n. 6/1979 e successive modifiche e integrazioni.

Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree per il computo dei volumi costruibili; l'asservimento delle singole aree deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto nei registri della Conservatoria degli atti Immobiliari, in modo che i fondi e appezzamenti anche edificati, la cui superficie sia stata computata ai fini dell'edificazione, restino inedificabili, anche in caso di frazionamento successivo.

I predetti interventi di edificazione non possono essere riferiti a superfici inferiori a 10,00 mq corrispondente anche alla superficie minima dell'area dell'intervento edilizio nel caso di accorpamento, e debbono rispettare il limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq.

Per superfici inferiori a 6.000 mq sono consentiti interventi di ampliamento di edifici esistenti, sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. purché sia realizzato, se necessario, il restauro dell'edificio preesistente.

Per superfici inferiori a 6.000 mq con minimo assoluto di mq 2.000 e sprovvisti di fabbricati è consentita l'edificazione di piccoli locali per soli annessi rustici con superficie massima di 20 mq e altezza massima di mt 4,00.

Per superfici superiori ai 6.000 mq è inoltre consentita l'edificazione dei servizi rustici e annessi agricoli per un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,07 mc/mq. purché tali manufatti non siano accorpati all'edificio per la residenza e non superino i 200 mq coperti.

Per gli interventi agrituristici valgono le disposizioni della legge L.R. 22/05/85 n. 34.

Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti comma è subordinato al mantenimento della destinazione immobiliare a servizio delle attività agricole per un periodo della durata non inferiore ai 15 anni.

Gli interventi relativi alle attrezzature per la valorizzazione dell'agricoltura e della zootecnica e per la trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli per le quali il relativo indice di fabbricabilità fondiario (Iff) superi il valore di 0,03 mc/mq e comunque con i.f.f. massimo assoluto non superiore a 0,10 mc/mq possono essere autorizzati, se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo aziendale (redatti ai sensi della legge 09/05/1975, n. 153) o di cooperativa conformi ai piani zonali, o, in assenza, a seguito di certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la loro idoneità tecnica e produttiva. Sarà comunque necessario espletare la procedura di deroga nei sensi e nei modi fissati dall'art.16 della legge statale n. 765/1967 e dell'art.30 della L.R. n. 56/80.

I predetti interventi non possono essere ammessi in aree assoggettate a vincoli di qualsiasi natura.

Nell'edificazione delle zone agricole normali si dovranno inoltre rispettare i seguenti indici:

Hf =altezza del fabbricato: massima m. 7,50;

Dc =distanza dai confini: minimo m. 5,00;

Df =distanza fra fabbricati: minimo m. 10,00;

Ds =distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal D.M. 02/04/1968, n. 1444;

Per gli interventi relativi alle attrezzature per allevamenti zootecnici ed attrezzature e impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, vigono le seguenti disposizioni:

Sm =superficie con estensione superiore a 10 ettari per attrezzature ed allevamenti zootecnici;

Sm =superficie con estensione superiore a 5 ettari per attrezzature ed impianti di lavorazione, e trasformazione dei prodotti agricoli;

Convenzione: con il Comune per l'impegno a realizzare tutte le opere e gli impianti di depurazione necessarie a garantire limiti di accettabilità delle acque di scarico conformi alla legislazione vigente;

Hf =altezza fabbricati residenziali: massima m. 7,50;

altezza fabbricati non residenziali: massimo m. 7,50 salvo volumi speciali;

□ è ammessa l'edificazione di residenze per il personale addetto alla produzione la superficie utile degli alloggi non dovrà essere superiore al 10% della superficie coperta fino a un massimo di mq. 300;

- gli impianti e le attrezzature dovranno rispettare i seguenti distacchi minimi;
 - 200 mt dalle zone non agricole e boschive; (250 mt. per allevamenti suini);
 - 25 mt dagli edifici residenziali; (100 mt per allevamenti suini);
 - 15 mt dal confine di proprietà; (30 mt per allevamento suini);
 - 10 mt dalle strade interne;
- secondo quanto stabilito dalle disposizioni dell'art.4 della legge D.M. 02/04/1968, n. 1444 per le strade di uso pubblico esistente.

Per gli edifici esistenti nella zona agricole, costruiti in data anteriore al vecchio Piano Regolatore Generale (approvato con D.P.R. in data 14/02/1958) o, se costruiti in data posteriore, muniti di regolare licenza o concessione edilizia, non classificabili come edifici colonici o rurali, con destinazione d'uso originaria (attestata dalla tipologia, o dalla licenza o concessione edilizia) diversa da quella agricola e non attualmente utilizzati per tale attività, sono consentiti, nei limiti della superficie esistente e ferma restando la destinazione d'uso originaria, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento delle abitazioni (quest'ultimo deve essere limitato alle modifiche interne atte a migliorare le condizioni igieniche, statiche o d'uso delle singole unità abitative).

Per gli edifici costruiti in data posteriore al vecchio Piano Regolatore Generale (approvato con D.P.R. in data 14/02/1958), muniti di regolare licenza o concessione edilizia, completati al rustico (cioè definiti sia per superfici che per volumetria) e non ancora ultimati, possono essere completate le opere di rifinitura, entro 5 anni successivamente alla presa d'atto della deliberazione di adozione del Piano, da parte della S.P.C., con la possibilità di apportare modifiche sia alle facciate che alle tramezzature interne, previa richiesta al Sindaco di regolare autorizzazione e fermo restando la destinazione d'uso originaria indicata nella licenza o nella concessione edilizia che autorizzò l'opera o nella concessione in sanatoria.

Fino all'entrata in vigore del P.R.A.E (Piano Regolatore delle Attività Estrattive) l'attività estrattiva, esercitata in zone agricole, si ritiene compatibile con la predetta destinazione di zona, salvo specifici divieti delle leggi vigenti in materia. L'attività estrattiva è comunque vietata lungo le fasce di rispetto (stradale, ferroviario, cimiteriale, ecc.), nelle aree di particolare pregio ambientale, nelle aree di tutela di manufatti e complessi di valore monumentale e storico ambientale e, per tutte le aree suddette, nella fascia di 200 mt. dal loro confine.

L'apertura di nuove cave e torbiere, nonché la prosecuzione dell'attività estrattiva in essere, sono regolate dalla legge regionale 22/05/1985, n. 37.

Art.38 – SOPPRESSO –

In quanto non corrisponde ad alcuna delle tipizzazioni riportate sulla tavola planimetriche di azzonamento.

Art.39**ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO VEGETALE: E3**

Comprendono le aree del territorio comunale in cui sono presenti boschi e macchie.

Al fine della tutela dei caratteri floristici e idrogeologici del territorio **in tali aree il piano prescrive l'assoluta inedificabilità.**

Queste zone potranno essere soggette ed operazioni di valorizzazione, sia mediante rimboschimento sia mediante l'impianto di attrezzature, quali piazzole di sosta e di soggiorno all'aperto, realizzata ai margini in modo da non deturpare i caratteri del paesaggio.

Art.40**ZONE DI TUTELA DI MANUFATTI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE O STORICO – AMBIENTALE: E4**

Comprendono le aree in cui sorgono le principali masserie, chiese rurali dell'agro di Castellana e il convento di Santa Maria della Vetrana e le aree di interesse archeologico. Tali fabbricati sono soggetti, per qualsiasi tipo di intervento, al preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Gli indici e i parametri validi per queste aree sono quelli delle zone in cui ricadono, salvo le prescrizioni che seguono.

Gli eventuali volumi da aggiungere debbono essere distanziati dai vecchi fabbricati di almeno 100 m. e debbono essere ubicati in modo da salvaguardare il paesaggio. È consentita la realizzazione, in adiacenza, di volumi tecnici o volumi per servizi igienici aventi superficie comunque non superiore al 5% dell'esistente.

Le masserie potranno essere sottoposte a restauro e risanamenti conservativo intesi come interventi volti a conservare l'organismo edilizio, ad assicurarne la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono l'uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per la loro destinazione è previsto il ripristino ad uso abitativo purché legato alla pratica agricola o, in alternativa, attrezzature di tipo ricettivo (agriturismo), di ristoro e svago.

Per le chiese rurali di San Nicola di San Bartolomeo di Padula e della Madonna della Grotta e Casa del Grillo, gli interventi debbono essere volti al ripristino del valore originario del manufatto mediante tecniche di restauro scientifico e di ripristino

filologico; è inoltre prescritto il mantenimento della destinazione d'uso originaria ed è vietata qualsiasi nuova edificazione per un raggio di almeno 100 m. nel loro intorno. **Per il convento della Vetrana valgono le stesse prescrizioni valide per le chiese rurali.**

CAPO IV

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art.41

ZONE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

ALL'OBBLIGO: F1

Sono destinate a sede di attrezzature scolastiche di grado superiore all'obbligo, nonché ai relativi alloggi per il personale di custodia.

La variante si attua mediante "intervento edilizio diretto" nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 2,5 mc/mq.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 50% dell'area disponibile;

Hf = altezza del fabbricato: massimo 13 m.;

Dc = distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;

Df = distanza fra i fabbricati: minimo 10,00 m.;

Ds = distanza dalle strade:

- strade marginali della maglia: minimo 10,00 m. salvo quanto prescritto dall'art.4 del D.M. 01/04/1968;
- strade interne: minimo 5,00 m.

le aree scoperte, oltre le eventuali attrezzature per la pratica sportiva, dovranno essere sistemate a verde degli alberi di alto fusto, nonché a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

ART. 42

ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERA: F2

Per le attrezzature sanitarie e ospedaliere il P.R.G. conferma gli impianti esistenti e garantisce la possibilità di opportuni adeguamenti dimensionali.

L'area ospedaliera resta perciò confermata nell'attuale nuova sede di via Turi, con un ampliamento nelle zone contigue.

Nelle aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere è ammessa la costruzione di edifici e attrezzature di carattere ospedaliero e sanitario, nonché alloggi e organizzazioni residenziali destinati sia alle esigenze di servizio e di custodia, sia alle esigenze connesse alla formazione professionale.

Il P.R.G. si attua mediante "intervento edilizio diretto" nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 50%;

Hf = altezza del fabbricato: massimo 15,00 m.;

Dc = distanza dai confini: pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m.5,00;

Df = distanza fra fabbricati: minimo 10,00 m.;

Ds = distanza dalle strade:

- strade marginali alla maglia: minimo 10,00 m., salvo quanto prescritto dall'art.4 del D.M. 2/4/1968, n. 1444;
- strade interne: minimo 5,00 m.;

P = parcheggi: superficie minimo 15% dell'area;

Residenze: la volumetria degli alloggi e delle organizzazioni residenziali (alloggi per personale di servizio e di custodia, residenze per allievi di corsi professionali) non deve superare il 20% della cubatura consentita.

Le aree residue dovranno essere destinate a verde con alberi di alto fusto.

Art.43

ZONE PER MATTATOIO: F3

Per tale attrezzatura il P.R.G. prevede lo spostamento dell'impianto nella zona interessata dall'impianto di depurazione.

Le opere di nuova costruzione si effettueranno mediante "intervento edilizio diretto" nel rispetto dei seguenti indici:

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 2,50 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massima m. 6,00;

Rc = rapporto di copertura: non superiore al 30% della superficie disponibile.

Art.44**CENTRO TURISTICO: F4**

Il presente articolo non è stato approvato dal Consiglio Comunale.

Art.45**ZONE PER ATTREZZATURE PER COMUNITÀ RELIGIOSE: F5**

Le attrezzature realizzabili all'interno di tali aree sono unicamente:

- edifici per il culto;
- istituti religiosi;
- attrezzature per attività educative, assistenziali, restauro librario, culturali, ricreative, nonché edifici ausiliari e tali attività.

La variante si attua mediante “intervento edilizio diretto” nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Sm= superficie minima di intervento: intera maglia;

Iff = indice di fabbricabilità fondiario: massimo 0,5 mc/mq.;

Hf = altezza dei fabbricati: massima 8,00 m.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 15%;

Dc = distanza dai confini: minimo 5,00 m.;

Df = distanza fra fabbricati: minimo 10,00 m.;

Ds = distanza dalle strade: minimo 10,00 m.;

Art.46**ZONE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI: F6**

Le aree per attrezzature cimiteriali sono destinate all'inumazione e alla tumulazione e relativi servizi collaterali, a verde sistemato e alberato, alla viabilità interna, a edifici per il culto. È ammessa la costruzione di un alloggio per il custode con superficie utile non superiore ai limiti di cui all'art.16 della legge 05/08/1978, n.457.

Art.47**ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI TERMINALI (IMPIANTI DI DEPURAZIONE): F7**

L'area destinata all'impianto deve comprendere tutte le attrezzature necessarie al funzionamento dell'impianto stesso, i depurati per materiali di consumo e di risulta, gli edifici ausiliari, i parcheggi e quant'altro necessario agli impianti.

È prescritta una fascia di rispetto, circostante l'area dell'impianto, della lunghezza di m.100 e con vincolo di assoluta inedificabilità.

Le aree scoperte non occupate da attrezzature o da parcheggi dovranno essere sistemate a verde con alberi d'alto fusto.

In particolare le zone perimetrali dell'impianto debbono essere protette da barriere di alberi di alto fusto.

Art.48

ZONE PER PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI: F8

Tali aree sono destinate al tempo libero.

Particolare cura sarà rivolta alla conservazione e all'arricchimento del patrimonio floristico e degli elementi artificiali che ne caratterizzano l'ambiente.

In queste aree sono ammessi, realizzabili per iniziativa pubblica e con "piano urbanistico preventivo", attrezzature per il tempo libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e per la ricreazione.

Gli indici e i parametri prescritti sono:

Sm= superficie minima di intervento: intera maglia;

Ift = indice di fabbricabilità territoriale: massimo 0,01 mc/mq;

Rc = rapporto di copertura: massimo 5%;

P = parcheggi: massimo 3% dell'area.

CAPO V

ZONE PER SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art.49

ZONE PER SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITÀ COLLETTIVA A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI: F1

Tali zone comprendono:

- a) le aree per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune;
- c) aree a verde pubblico attrezzato;
- d) aree per attrezzature sportive;
- e) parcheggi pubblici.

In queste zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto quando l'area è destinata a contenere una singola attrezzatura e con "intervento urbanistico preventivo" quando la destinazione di zona consente l'insediamento di più attrezzature.

Art.50

AREE PER L'ISTRUZIONE

Esse comprendono quattro tipi di attrezzature, riportate sulle planimetrie di piano con appositi simboli:

- asilo nudo;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiario: massimo 3 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo 10,50 m.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 40% dell'area disponibile.

È consentita la costruzione di alloggi solo per il personale di sorveglianza.

Le aree scoperte debbono essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

Art.51

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le attrezzature realizzabili all'interno di tali aree sono:

- edifici per il culto e opere parrocchiali;
-
- centri civili, edifici di quartiere e sedi decentrate dell'amministrazione locale, anche di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico – amministrativa, organi decentrati dell'amministrazione pubblica (poste e telegrafi, pubblica sicurezza, ecc.) servizi sociali, assistenziali educativi, ricreativi;
-
- servizi sanitari di gestione pubblica poliambulatori, farmacie, pronto soccorso, case per anziani;
-
- attrezzature per pubblici esercizi per attività culturali, ricreative e sportive di gestione pubblica;
-
- mercati coperti.
-

In tali aree il P.R.G. si attua per "intervento edilizio diretto" quando l'area è destinata a contenere una singola attrezzatura, e con un piano urbanistico preventivo quando la destinazione di zona consente l'insediamento di più attrezzature.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiario: massimo 3 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo 10,50 m. (salvo attrezzature speciali);

Rc = rapporto di copertura: massimo 40% dell'area disponibile.

È consentita la costruzione di alloggi solo per il personale di sorveglianza e di servizio. Le aree scoperte debbono essere sistemate a verde nonché a parcheggi, in misura adeguata alle specifiche destinazioni degli edifici.

Art.52

AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Tali zone, comprendono gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport. In tali aree è consentita la costruzione di attrezzature per il gioco, costruzioni provvisorie di chioschi da aderire a bar, ristoro a ricoveri, impianti sportivi all'aperto; saranno inoltre curate le alberature eventualmente esistenti e la messa a dimora di nuove piante; queste zone saranno altresì dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro miglior fruizione.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Iff = indice di fabbricabilità fondiario: massimo 0,03 mc/mq.;

Hf = altezza del fabbricato: massimo 5,00 m.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 2%.

Art.53

AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE

Queste zone sono destinate ad attrezzature sportive a livello urbano e territoriale, nelle quali è ammessa la costruzione di attrezzature ed edifici a carattere sportivo nonché dei relativi alloggi per la custodi. In tali zone il P.R.G. si attua secondo i seguenti indici:

Iff = indice di fabbricabilità fondiario: massimo 1,5 mc/mq.;

Hf = altezza dei fabbricati: massimo 10,50 m.;

Rc = rapporto di copertura: massimo 20%;

P = parcheggi: minimo 30% dell'area disponibile;

Dc = distanza dai confini: minimo 20 m.;

Ds = distanza dalla strada: minimo 20 m.

Art.54

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree da destinare a parcheggi pubblici sono individuate col simbolo P negli elaborati di piano.

Per aree destinate a parcheggio, con superficie superiore a 2,000 mq., è ammessa la costruzione di stazioni di rifornimento carburante.

Art.55

AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le sedi viarie, gli incroci, gli svincoli risultano dalle letture delle tavole di Piano.

Tale sistema viario rappresenta essenzialmente le grandi maglie della viabilità interna che debbono essere completate con la viabilità secondaria da prevedere negli strumenti urbanistici attuativi.

Per le strade di piano e per la progettazione delle strade della rete secondaria a qualsiasi intervento, il modulo base di progettazione è di:

- m. 3,50 per ciascuna corsia stradale;
- m. 0.75 per ciascun marciapiede;

Nel caso in cui preesistenti situazioni di fatto non lo dovessero consentire, la larghezza stradale deve essere determinata in prosecuzione degli allineamenti preesistenti e comunque deve essere non inferiore a m. 7,00 escluso il marciapiede.

La sezione minima per strade residenziali a fondo cieco non potrà essere inferiore a m.6,00.

Le aree di rispetto sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti e per la protezione della sede stradale dalla edificazione.

Le aree per stazioni di servizio e assistenza autoveicoli riportate nelle tavole di piano sono confermate.

Art.56

LINEA FERROVIARIA E ZONA FERROVIARIA

La zona ferroviaria è destinata a sedi ferroviarie, ai relativi impianti e servizi e ai loro ampliamenti.

Sulla linea ferroviaria in prossimità delle Grotte, dovrà essere prevista un fermata con idonee attrezzature per l'attesa e il ricovero dei turisti.

CAPO VI

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art.57

FASCE DI RISPETTO E PROTEZIONE ALLA SEDE STRADALE E FERROVIARIA

Ai sensi di questo disposto dal D.M. 02/04/1968, n. 1444 e dal D.P.R. 11/07/1980, n.753, art.49, vigono le seguenti disposizioni circa le distanze minime da osservare nell'edificazione, intendendosi che per il terreno ivi compreso sia conservato il divieto di edificare e fatto salvo il diritto del proprietario al volume fabbricabile in relazione all'indice di fabbricabilità prescritto:

- per strade statali: fascia di rispetto m 30;
- per strade provinciali: fascia di rispetto m. 20;
- per ferrovia del Sud – Est: fascia di rispetto di m. 30 dal limite della più vicina rotaia;
- per la viabilità residua interna al territorio comunale: è istituita per zone dagli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1404.

Per le costruzioni esistenti all'interno delle fasce di ripristino sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art.31 della legge 05/08/1978, n. 457.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno trovare lungo le installazioni di stazioni di servizio per il rifornimento del carburante.

Nelle fasce di rispetto ferroviario potranno essere ubicati eventuali fermate con attrezzature per l'attesa e il ricovero dei passeggeri; tali impianti saranno consentiti solo dopo la trasformazione della ferrovia in metropolitana in superficie.

Art.58**FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Ai margini dell'area per attrezzature cimiteriali si stabilisce un vincolo di inedificabilità per una fascia pari a quella disegnata in cartografia dal limite dell'area suddetta e comunque con profondità non inferiore a m. 200.

In tale fascia è vietato qualsiasi tipo di costruzione a norma dell'art.338 del Testo Unico della leggi sanitarie (r.d. 27/07/1934, n. 1265) e della legge 17/10/1957, n. 983.

Art.59**VERDE PRIVATO**

Le aree a verde privato (aree libere sistemate a giardini privati adiacenti a fabbricati) sono sottoposte al vincolo di inedificabilità (art.25 legge urbanistica 17/08/1942, n.1150) e le alberature esistenti debbono essere rigorosamente conservate e, qualora dovessero deperire, sostituite con essenze analoghe.

Gli edifici esistenti, adiacenti o confinanti con dette aree di rispetto, potranno essere sottoposti agli interventi previsti dal Piano, senza superare, per la parte adiacente o confinante, il perimetro di base dell'edificio esistente.

È vietato utilizzare le aree a verde privato per depositi di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi attrezzati e per attività industriali o artigianali in genere, nonché per l'impianto di cantieri, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

Art.60**ZONE SOGGETTE A VINCOLI**

Nel territorio comunale esistono zone vincolate con appositi decreti a:

- a) vincolo paesaggistico (decreto Giunta Regionale del 14/11/1983);
- b) vincolo idrogeologico;
- c) vincolo opere idrauliche di 3^a categoria (R.D. 06/05/1906);

d) vincolo archeologico (legge 01/06/1939, n. 1089).

In queste zone rimangono valide le prescrizioni dei relativi decreti e delle successive normative regionali.

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.61

REVOCA DEL PRECEDENTE P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. in data 14/02/1958, si intende revocato.

Art.62

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati entro un anno dalla data di adozione del P.R.G. sono soggetti alle disposizioni in esso dettate. Potranno, inoltre, essere riviste, modificate ed eventualmente revocate le autorizzazioni relative all'occupazione di suolo autorizzato in base a precedenti disposizioni, che risultano in contrasto con la zonizzazione e le norme di attuazione del P.R.G..

Sull'intero territorio comunale, per gli edifici costruiti in data posteriore al vecchio Piano Regolatore Generale (approvato con P.R.G. in data 14/02/1958), muniti di regolare licenza o concessione edilizia, completati al rustico (cioè definiti sia per superfici che per volumetria) e non ancora ultimati, possono essere completate le opere di rifinitura, entro 5 anni successivamente alla presa d'atto della deliberazione di adozione del Piano, da parte del S.P.C., con la possibilità di apportare modifiche sia alle facciate che alle tramezzature interne, previa richiesta al sindaco di regolare autorizzazione e fermo restando la destinazione d'uso originaria indicata nella licenza o nella concessione edilizia che autorizzò l'opera o nella concessione in sanatoria, fermo restando il parere della Sovrintendenza, ove richiesti.

Art.63**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI GIÀ APPROVATI**

Il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) con relativa variante al P.R.G. del 1958.

Art.64**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI GIÀ ADOTTATI**

I seguenti strumenti urbanistici esecutivi:

- a) piano di recupero di parte del centro storico adottato con delibera di C.C. n. 271 del 31/10/1986;
- b) piano di recupero di parte del centro storico adottato con delibera di C.C. n. 56 del 29/07/1987;
- c) piano per gli insediamenti produttivi e relativa variante al P.R.G. adottato con delibera di C.C. n. 55 del 29/07/1987;

una volta definitivamente approvati faranno parte integrante della presente normativa.

Art.65**DEROGHE**

Il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle presenti norme, previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla – osta della Giunta Regionale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

Art.66**EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA PREVISTA DAL P.R.G.**

Nel caso di demolizione di edifici esistenti con destinazione diversa da quella prescritta dal P.R.G. la eventuale ricostruzione si dovrà realizzare nel rispetto delle nuove destinazioni, nonché delle prescrizioni della presente normativa.

Per gli stessi edifici e/o attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G., sono consentiti soltanto interventi di manutenzione e/o adeguamento dei cicli lavorativi, che non comportino ampliamento dell'edificio.

Art.67

SANATORIA COSTRUZIONI IRREGOLARI

Il presente P.R.G. non costituisce automatica sanatoria e/o legittimazione di eventuali costruzioni irregolari e/o illegittimamente realizzate in esso rappresentati e recepiti in qualsiasi voglia destinazione di zona: per le stesse sono fatte salve in ogni caso le disposizioni della legge 28/02/85 n. 47.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO	I	PARTE GENERALE		
Art.	1	- Finalità del P.R.G.	Pag.	2
Art.	2	- Applicazione del P.R.G.	Pag.	2
Art.	3	- Norme generali	Pag.	3
CAPO	II	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		
Art.	4	- Indici e parametri urbanistici	Pag.	3
Art.	5	- Indici e parametri edilizi	Pag.	5
Art.	6	- Utilizzazione degli indici	Pag.	9

TITOLO II

Attuazione del P.R.G.

CAPO	I	Strumenti di attuazione		
Art.	7	- Modalità di attuazione	Pag.	10
Art.	8	- Programma pluriennale di attuazione	Pag.	10
Art.	9	- Interventi urbanistici preventivi	Pag.	10
Art.	10	- Intervento edilizio diretto	Pag.	11
CAPO	II	MODALITÀ DI INTERVENTO PREVENTIVO		
Art.	11	- Piano particolareggiato (P.P.)	Pag.	13
Art.	12	- Piano di recupero (P.R.)	Pag.	13
Art.	13	- Altri piani esecutivi di iniziativa comunale	Pag.	14
Art.	14	- Piano di lottizzazione	Pag.	14
Art.	15	- Comparto	Pag.	15

CAPO	III		MODALITÀ DI INTERVENTO DIRETTO		
Art.	16	-	Concessione ad edificare	Pag.	16
CAPO	IV		URBANIZZAZIONE		
Art.	17	-	Opere di urbanizzazione	Pag.	19
Art.	18	-	Contributo di urbanizzazione della concessione	Pag.	20
Art.	19	-	Destinazione d'uso	Pag.	21

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO	I		ZONIZZAZIONE		
Art.	20	-	Divisione del territorio	Pag.	22
CAPO	II		ZONE RESIDENZIALI		
Art.	21	-	Zone residenziali	Pag.	23
Art.	22	-	Centro storico	Pag.	24
Art.	23	-	Zone di interesse storico ambientale: Zona A2	Pag.	26
Art.	24	-	Zone di completamento: B1	Pag.	27
Art.	25	-	Zone di completamento: B2 e B3	Pag.	28
Art.	26	-	Zone di completamento: B4	Pag.	29
Art.	27	-	Zone di completamento: B5	Pag.	30
Art.	27 bis	-	Zone di completamento: B6	Pag.	31
Art.	27 ter	-	Zone di completamento: B7	Pag.	31
Art.	28	-	Zone di espansione: C (norme comunali)	Pag.	32
Art.	29	-	Zone di espansione: C1	Pag.	32
Art.	30	-	Zone di espansione: C2	Pag.	33
Art.	31	-	Zone per la residenza turistica: C3	Pag.	35
Art.	32	-	Zone per la residenza alberghiera: C4	Pag.	35
CAPO	III		ZONE PRODUTTIVE		
Art.	33	-	Zone per l'industria: D1	Pag.	36
Art.	34	-	Zone per la piccola industria e l'artigianato: D2	Pag.	37
Art.	34 bis	-	Zone interessate da insediamenti produttivi esistenti e sparsi sul territorio	Pag.	38
Art.	35	-	Zone per l'artigianato (aziende di piccola dimensione): D3	Pag.	40
Art.	36	-	Zone per attrezzature economiche varie: D4	Pag.	41
Art.	37	-	Zone agricole normali: E1	Pag.	42

Art.	38	-	Zone di particolare pregio ambientale: E2	Pag.	46
Art.	39	-	Zone di tutela del paesaggio vegetale: E3	Pag.	46
Art.	40	-	Zona per la tutela di manufatti e complessi di valore monumentale o storico ambientale: E4	Pag.	47
CAPO	IV	§	ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE		
Art.	41	-	Zone per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo: F1	Pag.	48

Art.	42	-	Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere: F2	Pag.	48
Art.	43	-	Zone per mattatoio: F3	Pag.	49
Art.	44	-	Centro turistico: F4 (non approvato dal C.C.)	Pag.	49
Art.	45	-	Zone per attrezzature per comunità religiose: F5	Pag.	49
Art.	46	-	Zone per attrezzature cimiteriali: F6	Pag.	50
Art.	47	-	Zone per impianti tecnologici terminali: F7	Pag.	50
Art.	48	-	Zone per parchi pubblici urbani e territoriali: F8	Pag.	51
CAPO	V	§	ZONE PER SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO		
Art.	49	-	Zone per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi	Pag.	51
Art.	50	-	Aree per l'istruzione	Pag.	51
Art.	51	-	Aree per attrezzature di interesse comune	Pag.	52
Art.	52	-	Aree per verde pubblico attrezzato	Pag.	53
Art.	53	-	Aree per attrezzature sportive	Pag.	53
Art.	54	-	Aree per parcheggi pubblici	Pag.	53
Art.	55	-	Aree destinate alla viabilità	Pag.	54
Art.	56	-	Linea ferroviaria e zone ferroviarie	Pag.	54
CAPO	VI	§	ZONE A VINCOLO SPECIALE		
Art.	57	-	Fasce di rispetto e protezione alla sede stradale e ferroviaria	Pag.	55
Art.	58	-	Fascia di rispetto cimiteriale	Pag.	55
Art.	59	-	Verde privato	Pag.	56
Art.	60	-	Zone soggette a vincoli	Pag.	56

TITOLO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO	I	§	Norme finali e transitorie		
Art.	61	-	Revoca del precedente P.R.G.	Pag.	57

Art.	62	-	Disposizioni transitorie	Pag.	57
Art.	63	-	Strumenti urbanistici esecutivi già approvati	Pag.	57
Art.	64	-	Strumenti urbanistici esecutivi già adottati	Pag.	58
Art.	65	-	Deroghe	Pag.	58
Art.	66	-	Edifici esistenti con destinazione diversa da quella prevista dal P.R.G.	Pag.	58
<u>Art.</u>	67	-	Sanatoria costruzioni irregolari	Pag.	58