



## COMUNE DI GALLODORO

### PIANO REGOLATORE GENERALE

ADEGUAMENTO AI SENSI DELLA D.G. N. 98 DEL 23/12/2013

## NORME D'ATTUAZIONE

### *INDICE*

#### **PARTE PRIMA**

#### **CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

---

#### **TITOLO 1**

#### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### **CAPITOLO 1 - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

ARTICOLO 1	Finalità delle norme	pag. 06
ARTICOLO 2	Frasformazione urbanistica ed edilizia	pag. 06
ARTICOLO 3	Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.	pag. 07
ARTICOLO 4	Deroghe	pag. 07
ARTICOLO 5	Cambiamenti alle destinazioni d'uso	pag. 07

#### **CAPITOLO 2 INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E RELATIVE DEFINIZIONI**

ARTICOLO 6	Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	pag. 07
ARTICOLO 7	Superficie territoriale	pag. 08
ARTICOLO 8	Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 08
ARTICOLO 9	Superficie fondiaria	pag. 08
ARTICOLO 10	Indice di fabbricabilità fondiaria massima	pag. 08
ARTICOLO 11	Area di intervento	pag. 08
ARTICOLO 12	Lotto minimo	pag. 08
ARTICOLO 13	Superficie coperta	pag. 09



## COMUNE DI GALLODORO – PIANO REGOLATORE GENERALE E P.E – NORME D'ATTUAZIONE

---

ARTICOLO 14	Area di pertinenza	pag. 09
ARTICOLO 16	Superficie lorda complessiva di pavimento	pag. 09
ARTICOLO 17	Volume edilizio del fabbricato	pag. 10
ARTICOLO 18	Altezza delle fronti dei fabbricati	pag. 10
ARTICOLO 19	Altezza massima del fabbricato.	pag. 11
ARTICOLO 20	Distacco fra gli edifici	pag. 11
ARTICOLO 21	Distanza dai confini	pag. 11
ARTICOLO 22	Distanza dal ciglio stradale	pag. 11
ARTICOLO 23	Norme comuni per la misurazione delle distanze	pag. 11
ARTICOLO 24	Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti	pag. 12
ARTICOLO 25	Prescrizioni particolari per le zone a servizi a valle della chiesa di S. Nicola...	pag. 12

## TITOLO 2

### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

#### CAPITOLO 3 - MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI IMMOBILI E SULLE AREE LIBERE

ARTICOLO 26	Categorie d'Intervento	pag. 13
ARTICOLO 27	Manutenzione Ordinaria	pag. 13
ARTICOLO 28	Manutenzione Straordinaria	pag. 14
ARTICOLO 29	Restauro e risanamento conservativo	pag. 15
ARTICOLO 30	Ristrutturazione edilizia	pag. 16
ARTICOLO 31	Ristrutturazione urbanistica	pag. 16
ARTICOLO 32	Demolizione e ricostruzione	pag. 16
ARTICOLO 33	Costruzioni precarie	pag. 17
ARTICOLO 34	Nuova costruzione	pag. 17
ARTICOLO 35	Destinazione d'uso	pag. 17
ARTICOLO 36	Attrezzature ed uso del territorio	pag. 17
ARTICOLO 37	Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti.	pag. 17
ARTICOLO 38	Sistemazione delle aree libere	pag. 18

## PARTE SECONDA

### ATTUAZIONE DEL PIANO, DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

---

## TITOLO 3

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### CAPITOLO 4 - MODALITÀ D'USO E DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

ARTICOLO 39	Classificazione degli ambiti, delle zone e degli edifici	pag. 20
ARTICOLO 40	Efficacia delle norme del P.R.G.	pag. 20
ARTICOLO 41	Aree appartenenti a diverse zone	pag. 20
ARTICOLO 42	Destinazioni di zona	pag. 21
ARTICOLO 43	Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici	pag. 21
ARTICOLO 44	Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 22
ARTICOLO 45	Piani Urbanistici Esecutivi	pag. 22
ARTICOLO 46	Prescrizioni particolari	pag. 22
ARTICOLO 47	Rettifica dei confini delle aree per servizi pubblici	pag. 23
ARTICOLO 48	Studi geotecnici	pag. 23



## COMUNE DI GALLODORO – PIANO REGOLATORE GENERALE E P.E – NORME D'ATTUAZIONE

ARTICOLO 49	Lottizzazione	pag. 23
ARTICOLO 50	Definizione delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 24
ARTICOLO 51	Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.	pag. 25
ARTICOLO 52	Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per allacciamenti.	pag. 26
ARTICOLO 53	Riparto degli oneri di urbanizzazione.	pag. 26
ARTICOLO 54	Dotazione di parcheggi privati	pag. 26
ARTICOLO 55	Adeguamento delle lottizzazioni convenzionate	pag. 26
ARTICOLO 56	Attuazione dei progetti e varianti	pag. 27
ARTICOLO 57	Stralcio di edifici dalle aree soggette ai piani urbanistici esecutivi	pag. 27
ARTICOLO 58	Sanzioni	pag. 27
ARTICOLO 59	Premialità energetica	pag. 27
ARTICOLO 60	Premialità antisismica	pag. 27

### TITOLO 4

#### DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI PER AMBITI E ZONE OMOGENEE

#### CAPITOLO 5 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICO RICETTIVE

ARTICOLO 61	ZONE "A"	di interesse storico-culturale e di pregio ambientale	pag. 28
ARTICOLO 62	ZONA "A1":	centro urbano di interesse storico – ambientale	pag. 28
ARTICOLO 63	ZONA "A2":	di interesse storico ed ambientale del borgo di S. Nicola	pag. 29
ARTICOLO 64	ZONE "B":	di completamento residenziali di saturazione	pag. 29
ARTICOLO 65	ZONE "B1	urbana caratterizzata da edilizia disomogenea ...	pag. 30
ARTICOLO 66	ZONE "B2"	residenziale di completamento	pag. 30
ARTICOLO 67	ZONA "C1"	turistico-ricettiva ed alberghiera	pag. 30
ARTICOLO 68	ZONE "C2" "C3"	edilizia convenzionata ed edilizia economica e popolare	pag. 31
ARTICOLO 69	ZONA C2	esistente	pag. 32
ARTICOLO 70	ZONA "C3"	esistente (alloggi in cooperativa)	pag. 32
ARTICOLO 71	ZONE "C4"	piani di lottizzazione eseguiti o convenzionati ...	pag. 32

#### CAPITOLO 6 - ZONE PRODUTTIVE E AGRICOLE

ARTICOLO 72	ZONE "D"	insediamenti produttivi, artigianali e industria leggera	pag. 33
ARTICOLO 73	ZONE "E"	verde agricolo	pag. 34
ARTICOLO 74	ZONE "E1":	verde agricolo ambientale	pag. 34
ARTICOLO 75	ZONA "E2":	verde agricolo produttivo (torrente Granita)	pag. 35
ARTICOLO 76	ZONA "E3":	verde agricolo di rimboschimento	pag. 37

#### CAPITOLO 7 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSA GENERALE

ARTICOLO 77	ZONE "F"	Spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 38
ARTICOLO 78	ZONA "F1"	Parco pubblico di interesse ambientale e storico-archeologico	pag. 38
ARTICOLO 79	ZONA "F2"	Zona per attrezzature eliportuali e di protezione civile	pag. 39
ARTICOLO 80	ZONA "F3"	Area sportiva per il raduno ed il decollo di deltaplani e parapendii	pag. 39
ARTICOLO 81	ZONA "F4"	Area ed impianti per gli sport equestri..	pag. 40

#### CAPITOLO 8 - ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI DI STANDARD

ARTICOLO 82	ZONE "S":	standards residenziali, attrezzature ed impianti di servizio....	pag. 41
ARTICOLO 83	ZONA "Vp":	verde privato	pag. 41



## **CAPITOLO 9 - TUTELE AMBIENTALI ED ETNOANTROPICHE**

ARTICOLO 84	Edifici di interesse storico, monumentale o ambientale	pag. 42
ARTICOLO 85	Valorizzazione turistico-ricettiva di edifici ed immobili rurali di interesse etno-antr.	pag. 43
ARTICOLO 86	Aree boschive e fasce di rispetto	pag. 43
ARTICOLO 87	Fasce di rispetto ed inedificabilità e/o arretramento	pag. 44
ARTICOLO 88	Prescrizione particolare per l'edificazione in prossimità delle faglie e contatti tettonici	pag. 45

## **CAPITOLO 10 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE CIMITERIALI E INFRASTRUTTURE..**

ARTICOLO 89	Impianti ed attrezzature tecnologiche	pag. 45
ARTICOLO 90	Infrastrutture per la mobilità	pag. 46

## **PARTE TERZA**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

---

## **TITOLO 5**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

ARTICOLO 91	Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature	pag. 48
ARTICOLO 92	Norme speciali relative agli edifici di interesse storico-artistico	pag. 48
ARTICOLO 93	Applicazione leggi urbanistiche	pag. 49



## **PARTE PRIMA**

### **CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**



## **TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **CAPITOLO 1 CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

#### **ARTICOLO 1 - Finalità delle norme**

Le presenti Norme di Attuazione dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Esse integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modifiche ed alla L.R. 5/8/1958, n. 22.

#### **ARTICOLO 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dai Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di Permesso di Costruire o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente. Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate all'art. 21 della L.R. n. 71/78, manchino o non siano in corso di



realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee; a meno che i proponenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese e secondo le prescrizioni comunali.

### **ARTICOLO 3 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.**

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e della legge regionale 28/12/1978 n. 71 e successive modificazioni e integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applica su tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti la zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati Esecutivi, sia nei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto delle singole opere soggette ad autorizzazione o permesso di Costruire.

### **ARTICOLO 4 - Deroghe**

Previo deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla-osta dell'Assessorato regionale al Territorio e Ambiente, sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con la osservanza delle procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

### **ARTICOLO 5 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso**

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche dell'azzoneamento e alle presenti Norme è subordinato alla autorizzazione della variante, nel rispetto delle vigenti leggi. La edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge n. 865 del 22/10/1971, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente P.R.G. per le singole zone. Gli edifici così costruiti sono permanentemente assoggettati al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.

## **CAPITOLO 2**

### **INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E RELATIVE DEFINIZIONI**

### **ARTICOLO 6 - Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi**

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



### **ARTICOLO 7 - Superficie territoriale**

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è, pertanto, comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per attrezzature pubbliche e di uso pubblico ed impianti di interesse generale, definite dalle presenti Norme, nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti Norme ed incluse nelle aree soggette a strumento esecutivo previste dalle tavole di azzonamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici previsti dal Piano non compresi nelle aree soggette ai piani esecutivi, le aree fondiari di pertinenza degli edifici esistenti non interessate dall'intervento. Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade e i torrenti.

### **ARTICOLO 8 - Indice di fabbricabilità territoriale**

Definisce il volume, massimo o minimo, costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento come definita all'articolo precedente.

### **ARTICOLO 9 - Superficie fondiaria**

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona, utilizzabile ai fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione. Essa, in altri termini, è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le aree per parcheggio di cui all'art. 3 del D.L. 2/4/68 n. 1444. Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i limiti stabiliti dalle presenti Norme.

### **ARTICOLO 10 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima**

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria come definita al punto precedente.

### **ARTICOLO 11 - Area di intervento**

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, specificata per le diverse zone dalle presenti Norme e/o predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici o definita dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti o ammessi dalle presenti Norme.

### **ARTICOLO 12 - Lotto minimo**

Definisce la superficie minima del lotto ai fini della richiesta del Permesso di Costruire.





### **ARTICOLO 13 - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi e le verande se aventi profondità superiore a mt. 1,80.

Non sono computate le autorimesse sotterranee se ricoperte con uno strato di almeno 60 cm. di terra fertile e piantumato.

### **ARTICOLO 14 - Area di pertinenza**

Si intendono le aree (territoriali e/o fondiarie) relative agli edifici esistenti o realizzabili dall'attuazione del P.R.G. necessarie, in base all'indice territoriale e/o fondiario prescritto dalle presenti Norme per la zona considerata, ai fini della realizzazione della cubatura edificata o edificabile. Un'area di pertinenza è satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dalla attuazione del P.R.G. non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità massima concessa.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature. Nel caso le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, alla domanda di Permesso di Costruire dovrà essere allegato atto di costituzione di servitù non edificandi, a carico delle aree di pertinenza così vincolate, debitamente registrato e trascritto nei termini di legge.

### **ARTICOLO 15 - Rapporto di copertura**

E' il rapporto tra superficie coperta da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto; sono invece computate come facenti parte del lotto le aree comprese nelle fasce di arretramento.

### **ARTICOLO 16 - Superficie lorda complessiva di pavimento**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura di tutti i piani agibili fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, centrali tecnologiche), compresi eventuali soppalchi.

Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, locali destinati alla vendita, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Nel caso di piani sottotetto abitabili va computata la superficie lorda di pavimento per le parti con altezza interna maggiore o uguale a mt. 2,40.

Nei piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, non vanno computati gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici, depositi, parcheggi ed autorimesse con relativi spazi di manovra e di accesso.



Non sono inoltre computati le superfici:

- dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato) i portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori ad esclusivo servizio della residenza, nel suo complesso;
- gli aggetti aperti;
- le terrazze;
- le logge, se aventi profondità non superiore a mt. 1,80;
- i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo;
- i sottotetti non abitabili;
- gli spazi adibiti a impianti tecnologici strettamente necessari all'uso.

E' ammessa l'utilizzazione residenziale dei sottotetti, se non specificatamente vietato dalle norme di zona, nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio e sempreché la relativa superficie avente altezza superiore a mt. 2,40 sia computata nella superficie lorda complessiva di pavimento.

#### **ARTICOLO 17 - Volume edilizio del fabbricato**

Viene definito ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria. E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani, anche interrati (così come definita al punto precedente), per le rispettive altezze, computate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va commisurata all'estradosso del solaio di copertura, se piano.

Nei casi in cui il solaio di copertura sia inclinato, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di mt. 1,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di mt. 1,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

#### **ARTICOLO 18 - Altezza delle fronti dei fabbricati**

Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o dal terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio dei locali abitabili posti più in alto.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di mt.

1,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di mt. 1,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati: lo spessore del manto o del pavimento di copertura; l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di mt. 1,20, né diaframmi al confine di proprietà; i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio; i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i mt. 3,70



dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Non si considerano, al fine della definizione del marciapiede sopradetto, o comunque della quota più bassa del suolo, le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, che siano ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato. Nel caso di suolo sistemato a gradoni o inclinato così come su strade in pendenza, l'altezza consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Nel caso in cui venga realizzato un portico o porticato di uso comune o pubblico, l'altezza consentita dalle norme specifiche di zona è comprensiva dell'altezza del portico o porticato stesso.

#### **ARTICOLO 19 - Altezza massima del fabbricato.**

E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti. Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, terminali di scale, ascensori, camini, locali per impianti tecnologici e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni e nel caso di strade in pendenza, il calcolo dell'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

#### **ARTICOLO 20 - Distacco fra gli edifici**

E' la distanza minima alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente alle fronti degli edifici, tra le superfici coperte come definite dall'art. 1.2.2.7

#### **ARTICOLO 21 - Distanza dai confini**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra il perimetro delle superfici coperte come definite dall'art. 1.2.2.7 ed il confine di proprietà.

#### **ARTICOLO 22 - Distanza dal ciglio stradale**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, i marciapiedi, fossi o scarpate, spazi di parcheggio di uso pubblico.

Possono essere computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita alla Amministrazione comunale o comunque l'uso pubblico.

#### **ARTICOLO 23 - Norme comuni per la misurazione delle distanze**

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda i mt. 1,50.

Le distanze previste all'interno di ciascuna zona fra le costruzioni e i confini del lotto devono essere rispettate anche fra le costruzioni e la linea che separa zone disomogenee.



Fra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti il distacco è regolato dall'art. 9 del D.l. 2/4/68 n. 1444.

#### **ARTICOLO 24 - Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti**

In tutte le zone omogenee, qualunque sia il livello di piano, è consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune o pubblico, nel rispetto dell'altezza consentita e del numero dei piani previsti nelle singole zone. I portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori a servizio della residenza.

#### **ARTICOLO 25 - Prescrizioni particolari per le zone a servizi a valle della chiesa di S. Nicola e del Parco Robinson.**

Nella zona per attrezzature sportive esistente ove già realizzati il campo da tennis e il campo di calcetto e nella zona per servizi pubblici per parchi, il gioco e lo sport, a valle della strada antistante la chiesa di S. Nicola, è vietata la costruzione di edifici o manufatti di qualsiasi genere, nei quali la quota più alta di un qualunque loro elemento non rimanga a quota inferiore al piano stradale, e precisamente dal ciglio a valle, di mt. 4,00 e non siano distanti almeno mt. 5,00 dal ciglio della stessa strada.

In deroga sono consentiti manufatti che, pur spingendosi con la copertura piana fino al livello del piano stradale e non superandolo, rimangano aperte al pubblico transito e consentano di spostare l'affaccio oltre il ciglio in modo da garantire sempre e comunque la fruizione del panorama da parte dei passanti.



## **TITOLO 2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **CAPITOLO 3 MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI IMMOBILI E SULLE AREE LIBERE**

#### **ARTICOLO 26 - Categorie d'Intervento**

Salvo diversa prescrizione nelle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono definite nei successivi capitoli. Il regime autorizzativo di tutti gli interventi previsti dal Piano ed i relativi titoli abitativi sono disciplinati dalla Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16.

#### **ARTICOLO 27 - Manutenzione Ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1089/39 e dalla legge 1497/39, ai sensi dell'art. 20 lettera a) della LR n. 71/78, per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente:



- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falde, elementi decorativi e simili;
- la riparazione di piazzali, senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- tutte le altre opere previste dall'art. 6 della L.R. n. 37/85.

### **ARTICOLO 28 - Manutenzione Straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1089/39 e dalla legge 1497/39, ai sensi dell'art. 20 lettera b) della L.R. n. 71/78 per opere di straordinaria manutenzione si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi di pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura e gronda), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e la sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, quest'ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici esistenti;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso delle acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione dell'isolamento termico esterno ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine elettriche e impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi nell'ambito dello stabilimento e/o nell'area di pertinenza;



- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero di macchinari e/o personale di custodia al
- controllo degli ingressi;
- passerelle a sostegno delle tubazioni purché interne alle aree di pertinenza;
- vasche di trattamento e di decantazione,
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque e delle emissioni in genere.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
- impianti di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 37 del 10/8/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Resta salvo il parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. per gli edifici soggetti a vincolo in base alle leggi vigenti in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica.

### **ARTICOLO 29 - Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 lettera c) della L.R. n. 71/78, sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- Il restauro e ripristino di elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
- interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, etc.), il tipo di copertura, il posizionamento dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
- interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
- interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
- il restauro e ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;





- il consolidamento, con l'eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto;
- la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario, ove queste non siano storicizzate e integrate nella vita dell'edificio stesso;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- l'eventuale modificazione delle partizioni in unità diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

### **ARTICOLO 30 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 lettera d) della L.R. n. 71/78 sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- la modifica delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- i lavori di demolizione con ricostruzioni di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

### **ARTICOLO 31 - Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 20 lettera e) della L.R. n. 71/78 sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.L.

2/4/68 n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri plani volumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E.

Per ogni 100 mq. di superficie utile netta abitabile è, inoltre, prescritta la dotazione di n. 2 posti macchina ad uso privato.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a Piano Urbanistico Esecutivo.

### **ARTICOLO 32 - Demolizione e ricostruzione**

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art. 7 del D.L. 2/4/1968 n. 1444.





L'intervento di sola demolizione è soggetto a permesso di Costruire.

Nei casi di edifici di interesse storico- artistico, monumentale e/o ambientale che sono soggetti al nullaosta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

### **ARTICOLO 33 - Costruzioni precarie**

Non sono subordinate alla autorizzazione le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

### **ARTICOLO 34- Nuova costruzione**

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova realizzata in area libera anche se risultante da precedente demolizione ivi emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualche modo abitabile e/o agibile ed, inoltre, dei muri di recinzione di altezza non inferiore a mt. 3,00 e fatti salvi gli interventi di cui al precedente art.1.3.4 e di cui all'art. 5 della L.R n. 37/85.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a Permesso di Costruire. Salvo i casi espressi e contemplati dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

### **ARTICOLO 35 - Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso degli immobili sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, purché siano rispettate le norme relativi ai parcheggi e agli indici edilizi.

Nel rispetto della disciplina suddetta è sempre ammessa la loro variazione, con l'osservanza di cui all'art. 10 della L.R. n.37/85 e salvo i casi in cui risulta espressamente vietato dalle norme delle singole zone. Le nuove mutate destinazioni d'uso devono comunque risultare compatibili con quelle principali della zona omogenea secondo quanto previsto dalle presenti Norme.

### **ARTICOLO 36 - Attrezzature ed uso del territorio**

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

In particolare rientrano tra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radio-televisive e di comunicazione.

Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acque dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo ed, altresì, quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche.

Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a Permesso di Costruire così come disciplinato dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

### **ARTICOLO 37 - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti.**

Sino a quando non sarà redatto un censimento del patrimonio arboreo del territorio comunale e predisposta una relativa regolamentazione, nell'intero ambito comunale tutte le alberature di



alto fusto esistenti con diametro superiore a cm. 15 misurato ad un metro da terra dovranno essere conservate e tutelate, a meno che non si tratti:

- alberature in difformità delle presenti Norme non sono utilizzabili ai fini edificatori. a) coltivazioni e attività silvo-pastorali (Vivai, alberi da frutta e simili);
- alberature sostituibili all'interno del lotto edificabile con essenze della stessa specie che possono raggiungere entro 10 anni la stessa consistenza delle alberature abbattute;
- alberature da abbattere per la realizzazione dei servizi pubblici ed opere di urbanizzazione o la manutenzione e conservazione dei boschi se ne viene dimostrata e riconosciuta l'effettiva necessità;

### **ARTICOLO 38 - Sistemazione delle aree libere**

I progetti presentati ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire devono in ogni caso comprendere la sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici, con specificazione del numero e delle caratteristiche delle essenze arboree presenti. L'avvenuta realizzazione della sistemazione suddetta deve essere dimostrata in sede di richiesta del certificato di conformità e di ultimazione lavori secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale



## **PARTE SECONDA**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI**



### **TITOLO 3**

## **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **CAPITOLO 4**

## **MODALITA D'USO E DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI**

### **ARTICOLO 39 - classificazione degli ambiti, delle zone e degli edifici**

Ai sensi dell'art. 2 del D.L. 2/4/1968 n. 1444 e s.m.i. il territorio comunale è suddiviso in ambiti, in zone territoriali omogenee ed in tipologie edilizie per ognuna delle quali vengono prescritte norme e modalità d'intervento.

Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone di cui ai paragrafi seguenti sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari ed edilizi di edificabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria ed edilizia).

### **ARTICOLO 40 - Efficacia delle norme del P.R.G.**

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

### **ARTICOLO 41 - Aree appartenenti a diverse zone**

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone omogenee di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse possono essere autorizzate con progetto



unitario, ma devono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

Il trasferimento di volumi all'interno di un lotto appartenente a zone diverse è ammesso solo ove avvenga dalle zone di densità edilizia minore alle zone di densità maggiore, purché non venga superata la volumetria totale corrispondente alla somma delle volumetrie consentite per le singole frazioni di lotto, limitatamente a destinazioni d'uso ammesse in entrambe le zone interessate dal trasferimento e nel rispetto delle prescrizioni della zona in cui viene trasferita la cubatura. I terreni da cui sono stati trasferiti i volumi edificabili dovranno essere vincolati a servitù non aedificandi con vincolo registrato e trascritto a cura e spese del proprietario. I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse, ove intendano costruire nuovi edifici, devono richiedere all'Amministrazione comunale la identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche e i conteggi di volume di cui ai commi precedenti.

#### **ARTICOLO 42 - Destinazioni di zona**

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali considerate non nocive e moleste a norma delle leggi vigenti in materia specifica di ogni attività, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

attività professionali per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative come sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo anche privati, di carattere urbano e comprensoriale riconducibili alle tipologie ricettive dell'albergo diffuso e del turismo relazionale. (B&B, affittacamere, piccoli alberghi ricavati all'interno di unità edilizia residenziali, Hostel etc.).

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra- alberghiero, sono consentite a mezzo di rilascio di singoli permessi edilizi, opere di adeguamento prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

#### **ARTICOLO 43**

##### **Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici.**

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

- Distanza dal ciglio stradale:



Nell'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del D.L. 1 aprile 1968 n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni.

- Distacco tra edifici

- fra pareti finestrate: come da art. 9 D.L. 2/4/68 n. 1444.
- fra pareti cieche: in aderenza oppure maggiore o uguale a 5,00 mt.

Nel caso di edificazione tendente al completamento degli allineamenti stradali, sono consentite distanze inferiori a m. 10,00 fra fronti finestrate su strade pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

- Distacco dai confini

- fra pareti finestrate: metà dell'altezza del fabbricato e non inferiore a 5,00 mt.;
- fra pareti cieche: in aderenza oppure maggiore o uguale a 5,00 mt.

#### **ARTICOLO 44 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

- piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata;
- comunicazioni, asseverazioni e permessi di Costruire, a sensi della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, e con le modalità di cui ai seguenti articoli.

#### **ARTICOLO 45 - Piani Urbanistici Esecutivi**

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione è consentita soltanto dopo approvazione di apposito piano urbanistico esecutivo nei seguenti casi:

- in tutte le zone indicate nella presente Normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;
- nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole del Prg, l'estensione della zona oggetto di piano urbanistico esecutivo sarà stabilita volta per volta in accordo con l'Amministrazione comunale e con atto deliberativo di Consiglio.

#### **ARTICOLO 46 - Prescrizioni particolari**

per le zone residenziali soggette a Piano urbanistico esecutivo

Nelle zone residenziali soggette a piano esecutivo, gli stessi dovranno prevedere uno schema viario gerarchico basato su strade locali allacciate alle strade di livello superiore mediante intersezioni distanti tra loro almeno 100 metri, su strade di accesso alle abitazioni, che si innestino esclusivamente su strade locali e su percorsi e spazi esclusivamente pedonali svincolati dal traffico automobilistico, intorno ai quali si organizzeranno i principali servizi ed attrezzature quali le aree a verde attrezzato, eventuali nuclei commerciali e di ritrovo, etc.

Le tipologie edilizie dovranno tenere particolarmente conto degli andamenti plano-altimetrici del terreno e, nel caso di terreni in pendenza, adeguarvisi il più possibile con soluzioni a schiera o



in linea disposte in prevalenza parallelamente alle curve di livello stesse o, in alternativa, è consentita la tipologia a gradoni. In ogni caso l'edificazione sarà accentrata e tendente a riunire in aderenza diverse unità residenziali, salvo diverse indicazioni fornite nelle norme di zona. Tale disposizione raggruppata delle residenze deve tendere al minor consumo di suolo e al massimo recupero delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo.

#### **ARTICOLO 47 - Rettifica dei confini delle aree per servizi pubblici**

In tutte le zone l'Amministrazione comunale, sede di esame dei piani esecutivi, ha facoltà di apportare modeste rettifiche ai confini delle aree per servizi pubblici individuate nelle tavole di azionamento, in relazione alle esigenze di attuazione del piano esecutivo medesimo e purché, a seguito della rettifica, non risulti diminuita l'area per servizi pubblici.

#### **ARTICOLO 48 - Studi geotecnici**

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione devono essere corredati di idonei studi geotecnici che considerino tra l'altro la idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi e dei tagli dei terreni, anche ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74. Analogo studio deve essere allegato alle richieste di Permesso di Costruire e quando queste riguardino costruzioni a più di due piani in zone del territorio in pendio e in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### **ARTICOLO 49 - Lottizzazione**

Oltre a quanto previsto dalla normativa specifica di zona e dalle tavole grafiche di azionamento, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi una qualunque area edificabile tale da richiedere e comportare, in relazione alla dimensione dell'intervento:

- la predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto e/o in relazione a connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
- la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale;
- la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.

Qualora non definita nelle tavole dell'azionamento e nelle presenti Norme, l'Amministrazione comunale stabilisce di volta in volta e caso per caso la superficie delle zone da interessare al Piano di Lottizzazione di iniziativa comunale o al Piano Particolareggiato, in relazione alle esigenze urbanistiche della zona.

Le aree per urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune nell'ambito dei singoli Piani di Lottizzazione dovranno essere sempre reperite in maniera periferica all'unità di superficie territoriale di intervento.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale e per essa dell'Ufficio Tecnico, dare precise e preliminari indicazioni circa la localizzazione delle aree suddette da cedere, al fine di garantire,



attraverso la sommatoria le aree cedute che derivano dalle singole Lottizzazioni, l'utilizzazione organica e funzionale delle stesse. L'approvazione ai termini di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive singole concessioni edilizie in attuazione del piano stesso.

#### **ARTICOLO 50 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere) che costituiscono i prerequisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (art. 10 Legge n. 765). Esse sono (legge 29 settembre 1964 n. 847 art. 4):

Strade residenziali. Si intendono con queste tutte le strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale urbana esistente. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal Comune. Le strade devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, etc. La sezione minima delle strade di allacciamento e di servizio interno è definita con successivo art. delle presenti Norme.

Spazi di sosta e parcheggio. Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto. Le aree di parcheggio pubblico devono essere previste nella misura minima di mq. 2,50 per abitante salvo diverso disposto delle presenti Norme, oltre a 10 mq. per abitante di parcheggio privato (legge n. 122 del 24/3/89). Queste aree potranno essere nella stessa costruzione, in sotterraneo ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi, a cura del proprietario, e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

I parcheggi pubblici. se in superficie e su terreno naturale, dovranno essere realizzati tenendo conto delle pendenze esistenti, evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Essi dovranno essere impostati su terreno sagomato, ondulado, con pendenze fino al 10-15% per le corsie e la viabilità di accesso. Queste ultime dovranno essere preferibilmente realizzate con pavimentazione permeabile, inerbata e saranno fra loro raccordate da separazioni di pendenza maggiore, inerbate con essenze naturali locali e alberati ovunque ciò sia possibile.

Fognature. Si considera e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza alla aggressione ed all'abrasione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi in cemento salvo che per le acque pluviali. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno inoltre, avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito; avere delle camerette di ispezione con interasse di 25-50 metri secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagno ed erosioni del fondo.





Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di fognatura di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recapiti che consentano la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura pertanto, rientrano come quota-parte nelle opere di urbanizzazione primaria quando gli impianti stessi siano previsti dall'Amministrazione comunale.

Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura, dove consentito dal Piano e dalle presenti Norme, per gli scarichi delle acque nere domestiche possono essere eccezionalmente e temporaneamente tollerate le tombinature in calcestruzzo di cemento opportunamente rivestite ed ispezionabili e che consentano una facile manutenzione. Per gli impianti fognanti di acque nere è obbligatorio il rispetto della legge n. 319/76 e le leggi regionali vigenti in materia.

Rete idrica. E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas. E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

Pubblica illuminazione. E' formata dalle reti (cavi) e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade delle aree private.

Rete telefonica, digitale e radio digitale. E' formata da linee, cabine ed impianti, secondo gli schemi e le prescrizioni approvati dall'Ente gestore del servizio.

Verde attrezzato. Si intendono quelle aree di uso collettivo al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con attrezzature quali panchine, giochi, etc.

#### **ARTICOLO 51 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.**

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi, parchi e relative attrezzature.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate dal P.R.G. con riferimento agli standards urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.



## **ARTICOLO 52**

### **Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per allacciamenti.**

Le aree per l'urbanizzazione primaria e l'urbanizzazione secondaria - da cedersi gratuitamente per le zone residenziali - vengono commisurate in base alla volumetria consentita dal P.R.G. attribuendo ad ogni abitante insediabile 100 mc. di volume vuoto per pieno.

Per le zone industriali, artigianali, commerciali e direzionali, queste aree vengono commisurate in base ad una percentuale dell'intera superficie territoriale destinata a tali attività ovvero in base a percentuali delle superfici edificate coperte, in base alla legge n. 10 del 28/1/1977 ed al D.P.R. del 31/3/1977.

## **ARTICOLO 53 - Riparto degli oneri di urbanizzazione.**

Il riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai piani esecutivi sarà effettuato, nel caso siano interessati diversi proprietari, proporzionalmente alle superfici delle diverse proprietà che concorrono a formare l'area oggetto del piano esecutivo, indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso interessanti le proprietà indicate dal piano.

## **ARTICOLO 54 - Dotazione di parcheggi privati**

Fatto salvo quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi per la sosta privata commisurati ai seguenti parametri:

- a) nelle zone residenziali: 10 mq. per ogni 100 mc. del volume del;
  - b) nelle zone produttive del settore secondario: 20 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile;
  - c) nelle zone commerciali: mq. 20 per ogni mq. 50 di superficie utile coperta;
  - d) nelle zone alberghiere: n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali e dichiarati.
- I posti macchina devono avere le dimensioni minime di mt. 2,20x5,00 utili, mentre quelli relativi a box singoli al coperto devono avere le dimensioni minime di mt. 2,50x5,00. I progetti relativi devono indicare sia i posti-macchina, sia le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto dell'edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle immediate vicinanze. E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei purché asserviti alle unità immobiliari. Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal Piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

## **ARTICOLO 55 - Adeguamento delle lottizzazioni convenzionate**

Tutti i piani di lottizzazione in corso devono essere adeguati alla presente normativa fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 6/8/67 n. 765 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.



### **ARTICOLO 56 - Attuazione dei progetti e varianti**

Nessuna Permesso di costruzione sui terreni interessati da una iniziativa di lottizzazione può essere assentito prima che sia stata stipulata la convenzione urbanistica e siano state rilasciate l'approvazione e l'autorizzazione propedeutiche all'intervento..

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, le concessioni di costruzione per i singoli edifici e per le opere di urbanizzazione e allacciamenti in attuazione del progetto di lottizzazione devono essere richieste secondo la procedura prevista nel Regolamento Edilizio.

I progetti esecutivi dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e di dettaglio previste dal Piano di Lottizzazione approvato. Le richieste di variante concernenti l'utilizzazione della zona nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica devono essere preventivamente approvate con deliberazione di Giunta salvo i casi di cui all'art. 12 L.R. n. 71/78. In tale sede potranno essere sottoposti a revisione gli oneri previsti a carico dei proprietari, se a causa della diversa utilizzazione, si verifichi una sensibile variazione nella valorizzazione dell'area interessata.

### **ARTICOLO 57 - Stralcio di edifici dalle aree soggette ai piani urbanistici esecutivi.**

Nelle zone soggette a piano urbanistico esecutivo, parzialmente edificate, è ammesso lo stralcio di singoli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. o regolarmente autorizzati, oltre a le relative aree di pertinenza catastale. Nel caso di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, detto stralcio è consentito solo per gli edifici e le relative aree di pertinenza catastale appartenenti a proprietà diversa da quella del lottizzante.

### **ARTICOLO 58 - Sanzioni**

Salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, l'inadempienza alle condizioni o ai termini stabiliti nell'atto autorizzativo e nella relativa convenzione dagli uffici competenti la facoltà di revocare l'atto autorizzativo e di procedere alla esecuzione d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge, e con spese a carico dei proprietari, di tutte le opere e servizi di rilevanza pubblica previsti per la zona, che siano resi necessari a seguito di insediamenti derivati dalla parziale attuazione del Piano.

### **ARTICOLO 59 – Premialità energetica**

Gli interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione sono realizzati con un aumento del 5% della cubatura esistente e di quella assegnata dagli indici di edificabilità delle zone omogenee interessate, qualora il progetto preveda utilizzazione di tecnologie innovative di risparmio energetico tali da classificare lo stesso in classe energetica A+.

### **ARTICOLO 60 – Premialità antisismica**

Gli interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione sono realizzati con un aumento del 5% della cubatura esistente e di quella assegnata dagli indici di edificabilità delle zone omogenee interessate, qualora il progetto preveda l'utilizzazione di sistemi costruttivi e tecniche di realizzazione delle fondazioni che dimostrino una maggiore resistenza alle sollecitazioni sismiche rispetto a quanto onerato dalla legislazione antisismica vigente.



## **TITOLO 4**

### **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI PER AMBITI E ZONE OMOGENEE**

#### **CAPITOLO 5**

#### **ZONE RESIDENZIALI E TURISTICO RICETTIVE**

##### **ARTICOLO 61 - ZONE "A" di interesse storico-culturale e di pregio ambientale**

Le zone A (A1 e A2) comprendono tessuti urbani e insediamenti rurali che rivestono carattere storico-artistico di particolare interesse ambientale con elementi testimoniali e documentali dei caratteri identitari dell'insediamento della comunità locale.

- Attività edilizia consentita e strumenti di attuazione.

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali e, ove non espressamente specificato, attività commerciali di vendita al dettaglio e delle attività artigianali non moleste o nocive, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali esistenti. La destinazione residenziale è inclusiva delle attività terziarie e di servizio, quali studi professionali, medici, uffici privati, spazi interni od esterni per attività culturali ed associative. Sono accolte anche attività di carattere ricettivo e ricreative secondo le articolazioni tipologiche individuate dalla normativa di cui all'"albergo diffuso".

Il PRG si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo che norma nel dettaglio, per ogni unità edilizia, per ogni ambito e spazio pubblico, gli interventi e gli usi consentiti.

##### **ARTICOLO 62 - ZONA "A1": centro urbano di interesse storico - ambientale**

La zona A1 comprende il sito del centro urbano esistente che riveste carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale.

La struttura principale è quella di impianto storico come determinatasi nel corso dei secoli e durante la formazione dell'agglomerato urbano.



Gli interventi sono disciplinati dal Piano Particolareggiato esecutivo che è parte integrante del PRG e di cui ne costituisce l'attuazione per la presente Zona Omogenea.

### **ARTICOLO 63 - ZONA "A2": di interesse storico ed ambientale del borgo di S. Nicola**

La zona A2 comprende l'antico borgo rurale di S. Nicola, esterno al centro urbano, ed avente caratteri di borgo rurale.

Gli interventi sono disciplinati dal Piano Particolareggiato Esecutivo che è parte integrante del PRG e di cui ne costituisce l'attuazione per la presente Zona Omogenea.

### **ARTICOLO 64 - ZONE "B": completamento residenziali di saturazione**

Comprende ambiti e tessuti urbani residenziali contestuali al centro storico, parzialmente o totalmente edificate, come definite all'art. 2 del D.l. 2/4/68 n. 1444 e con le caratteristiche ivi previste. Sono caratterizzate da densità, tipologia edilizia e periodo di costruzione non coeve all'impianto originarie e/o interessate da sostituzioni edilizie, comunque comprese nel perimetro della zona A. Sono interessate da completamenti e saturazione edilizia.

#### *Destinazione d'uso residenziale.*

Oltre a quanto previsto dal precedente comma, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni previste nei successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso integrati alla residenza

- Servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e SP, locali per associazioni culturali, assistenziali, religiose e sportive;
- Attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150, attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superfici non superiore, per attività produttiva, a mq. 200;
- Pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze con esclusione di ospedali, caserme e istituti di pena;
- Attività artigianali di servizio e simili, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose ed inquinanti;
- Depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.
- Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

#### *Interventi edilizi consentiti:*

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e nuova costruzione nei lotti non edificati secondo i parametri di ogni sottozona.



*Modalità di attuazione:*

Il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante Permesso di Costruire con le modalità di cui alla legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016.

*Prescrizioni particolari per tutta la zona:*

La copertura dovrà essere con tetto a falde non spezzate e tegole, con pendenza massima del 35 %.

L'altezza massima dei tetti non potrà superare al colmo i mt. 1,50.

Nei lotti interclusi, aventi superficie non superiore a 200 mq., è consentita l'edificazione nei limiti prescritti dall'art. 28 della L.R. n. 21/1973 e successive modifiche e nel rispetto della normativa sismica.

### **ARTICOLO 65 - ZONE “B1**

#### **Zona Urbana caratterizzata da edilizia disomogenea e parzialmente sostituita**

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate del centro urbano in cui potranno integrarsi funzioni miste commerciali, residenziali, ricettive, di servizio e terziarie.

*Parametri edilizi:*

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3,50 mc/mq.
- Numero max. dei piani fuori terra 3
- Altezza max. del fronte: 10,00 mt.
- Rapporto di copertura max: 80%
- Distanza dai confini: 0,00 - 5,00 mt.
- Distanza da pareti finestrate: 10,00 mt.

### **ARTICOLO 66 - ZONE “B2” – residenziale di completamento**

Queste zone comprendono alcune aree del territorio comunale parzialmente edificate, individuate in adiacenza alle zone di cui alla sottozona 81, aventi funzione di cerniera e tendenti alla ricucitura delle aree di cintura del centro urbano. Esse sono parzialmente libere e destinate al completamento.

*Parametri edilizi:*

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3,00 mc/mq.
- Numero max. dei piani fuori terra 3
- Altezza max. del fronte: 10,00 mt.
- Rapporto di copertura max: 50%
- Distanza dai confini: 0,00 - 5,00 mt.
- Distanza da pareti finestrate: 10,00 mt.

### **ARTICOLO 67 - ZONA “C1” - turistico-ricettiva ed alberghiera**

Comprende un ambito del territorio comunale destinata ad attività turistico-ricettiva. In essa si prevede la realizzazione di piccoli alberghi, pensioni, ristoranti e locali di ristoro in genere,



villaggi ed impianti turistici e insediamenti ricettivi con attrezzature per il tempo libero con l'esclusione di edifici destinati ad abitazioni. Sono insediabili attrezzature integrate per il turismo rurale e agriturismo, escursionismo, sport e tempo libero.

#### *modalità di attuazione*

Il PRG si attua a mezzo di Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa privata con vincolo di destinazione ventennale. I Piani di lottizzazione di iniziativa privata sono redatti sulla base di un Piano Quadro di iniziativa pubblica esteso all'intera zona omogenea Tale Piano indica il disegno della urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto a cui si sviluppa il disegno dei lotti.

#### *Parametri edilizi:*

- |   |                                                 |                           |
|---|-------------------------------------------------|---------------------------|
| - | Indice di fabbricabilità territoriale:          | It = 0,30 mc/mq.          |
| - | Indice di fabbricabilità fondiaria:             | If = 0,35 mc/mq.          |
| - | Numero max. dei piani fuori terra:              | n. 2                      |
| - | Altezza max. all'estradosso dell'ultimo solaio: | H.max = 7,50 mt.          |
| - | superficie territoriale minima di intervento:   | non inferiore a 5.000 mq. |
| - | Rapporto di copertura max.                      | Rmax= 10%                 |
| - | Lunghezza massima del fronte:                   | 30,00 mt.                 |
| - | Distacco dai confini:                           | 7,50 mt.                  |
| - | Distacco da pareti finestrate:                  | 15,00 mt.                 |

Distanza dai confini stradali pubblici: secondo art. 9 del D.l. n. 1444 del 2/4/68.

#### *Prescrizioni particolari:*

- Gli insediamenti dovranno essere realizzati salvaguardando i valori ambientali e paesaggistici dei luoghi, avendo cura in particolare del verde esistente, delle alberature e dell'andamento naturale del territorio.
- Il 70% delle aree lasciate libere dall'edificazione dovrà essere destinato ad attrezzature sportive e ricreative connesse all'insediamento turistico-ricettivo.
- Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) saranno determinate in misura non inferiore a 9 mq. per 100 mc. v.p.p. di volume edificabile.
- Le recinzioni lungo i confini esterni dovranno essere realizzati da siepi ed alberature e non avere altezza maggiore di mt. 2,00.
- Gli spazi per parcheggi privati saranno dimensionati in ragione di 1 posto macchina per ogni 4 posti letto convenzionali e dichiarati.
- La copertura dovrà essere con tetto a falde non spezzate e tegole, con pendenza massima del 35%. L'altezza massima dei tetti, misurata al colmo, non potrà superare i mt. 1,50.
- 

### **ARTICOLO 68 - ZONE "C2" e "C3"**

#### **edilizia convenzionata ed edilizia economica e popolare**

Ambiti residenziali destinati alla localizzazione dei programmi costruttivi di edilizia economica e popolare, sovvenzionata e convenzionata, redatti in osservanza alla L.R. n.86 del 6/5/1981, ai





sensi e con le modalità di cui all'art. 51 della legge 22/10/71 n. 865, modificata dall'art. 16 della L.R. n. 71 del 27/12/78.

Sono incluse in tali aree gli interventi di iniziativa pubblica e privata già realizzati, per i quali si prevede il mantenimento dello stato di fatto.

Il P.R.G. si attua e si differenzia secondo sottozone individuate a seconda del tipo di intervento pubblico o privato (I.A.C.P. o cooperative edilizie), esistenti o di progetto.

E' consentita l'utilizzazione dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune (art. 3/b del D.L. 2/4/68 n. 1.444) di tipo commerciale ed artigianale di servizio.

Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) saranno determinate in misura non inferiore a 9 mq. per 100 mc. v.p.p. di volume edificabile.

*Modalità di attuazione:*

Per i nuovi ambiti il P.R.G. si attua per piani di zona o programmi costruttivi nel rispetto degli indici di ogni sottozona.

### **ARTICOLO 69 - ZONA C2 esistente**

Zone di edilizia pubblica economica e popolare esistente ove è previsto il mantenimento dello stato di fatto.

*Modalità di attuazione:*

Sono consentiti interventi diretti di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia attuati a mezzo di concessione o autorizzazione edilizia. Sono fatte salve eventuali, prescritte autorizzazioni da parte degli Enti proprietari degli alloggi

### **ARTICOLO 70 - ZONA "C3": esistente (alloggi in cooperativa)**

Zona di edilizia privata economica e popolare (cooperativa) esistente ove è previsto il mantenimento dello stato di fatto.

*Modalità di attuazione:*

Sono consentiti interventi diretti di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia attuati a mezzo di concessione o autorizzazione edilizia.

### **ARTICOLO 71- ZONE "C4"**

#### **piani di lottizzazione eseguiti o convenzionati in corso di attuazione**

Sono aree di limitata entità esterne al centro urbano, situate lungo la strada provinciale Letojanni-Gallodoro, ricadenti in zone "C" del vecchio Programma di Fabbricazione nelle quali sono state già eseguite edificazioni o si prevedono realizzazioni edilizie secondo Piani di Lottizzazione in corso di attuazione o già approvati e convenzionati e per cui sono in corso di rilascio le autorizzazioni.

*Destinazione d'uso:*

In queste zone trovano attuazione i Piani di Lottizzazione secondo le previsioni urbanistiche, i parametri, la volumetria, l'entità e le destinazioni d'uso già approvati ed autorizzati fino alla data





di presentazione del presente Piano. A realizzazione ultimata sarà consentito il mantenimento dello stato di fatto con l'esclusione di ogni nuova edificazione. Saranno consentite l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e le opere di sistemazione esterna necessarie secondo le modalità di legge vigente in materia e gli strumenti autorizzativi previsti.

*Indici di zona e parametri urbanistici:*

Quelli autorizzati e indicati nelle Autorizzazioni rilasciate.

## **CAPITOLO 6 ZONE PRODUTTIVE E AGRICOLE**

### **ARTICOLO 72 - ZONE "D" insediamenti produttivi, artigianali e industria leggera**

Le zone produttive sono destinate ad attività artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, comprensivi anche della loro commercializzazione, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti. E' consentita la realizzazione di laboratori, autorimesse e di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo, etc.). Sono inoltre consentite attività espositive e di commercializzazione dei beni prodotti.

*Modalità di attuazione:*

il P.R.G. si attua a mezzo di Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa comunale esteso all'intera zona e singole concessioni per i fabbricati previsti nel P.I.P.

*parametri edilizi:*

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 2,00 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 2,50 mc/mq.
- Numero max. dei piani fuori terra: n.2
- Altezza max. all'estradosso dell'ultimo solaio: H.max= 9,50 mt. (esclusi i volumi tecnici)
- Rapporto di copertura max.: 1/2 dell'area
- Lunghezza massima del front: 30 mt.
- Distacco dai confini: 0,00-7,50 mt.
- Distacco da pareti finestrate: 15,00 mt.
- Distanza dalle strade: secondo art. 9 del D.l. n. 1444 del 2/4/1968

*Prescrizioni particolari:*

Il 10% dell'intera superficie complessiva deve essere destinata a spazi pubblici e/o parcheggi (escluse le sedi viarie), con un minimo di n. 5 posti macchina per ogni unità produttiva.

L'altezza massima si intende per i soli edifici produttivi, esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici che non hanno limitazione di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle vigenti norme



sismiche. Gli indici di zona di cui sopra, qualora ve ne sia l'esigenza, potranno essere modificati dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione del P.I.P. pur mantenendo i volumi massimi insediabili.

### **ARTICOLO 73 - ZONE "E" agricole**

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole., a pascolo e le zone improduttive. Sono ammessi esclusivamente gli interventi necessari per la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree coltivate. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del Piano ed autorizzate ai sensi della legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016. Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione strettamente connesse alle attività primarie. Sono consentiti insediamenti ricettivi con tipologia di turismo rurale e agriturismo.

#### *Prescrizioni comuni alle sottozone:*

La copertura dovrà essere con tetto a falde non spezzate e tegole, con pendenza massima del 35%. L'altezza massima dei tetti, misurata al colmo non potrà superare i mt. 1,50. Nelle sottozone "E1" ed "E2" non possono rilasciarsi concessioni edilizie per fabbricati agricoli residenziali che non abbiano una superficie utile di almeno 28 mq., fermi restando i parametri urbanistici di zona e il rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. Non è ammessa l'edificazione in aderenza, né a confine seppure a parete cieca.

### **ARTICOLO 74 - Zone "E1": verde agricolo**

Ambiti destinati esclusivamente all'esercizio delle attività connesse con l'uso agricolo dei fondi, e per il pascolo, aventi produttività non intensiva e riservata alla conduzione diretta del fondo.

#### *Attività consentite:*

Sono consentite tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo. Pertanto sono ammessi esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole. Strutture di servizio quali ricoveri per l'attività zootecnica, brada o transumante. Opere di raccolta di acque, in qualsiasi modo disponibili, mediante la costituzione di una rete di piccoli invasi collinari.

#### *Interventi e trasformazioni consentite:*

Le costruzioni esistenti nelle zone omogenee "E1", possono essere oggetto di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, salvo che per gli edifici individuati nella cartografia del P.R.G. e definiti di interesse antropologico per i quali non è consentita la demolizione.

Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti destinati ad abitazioni, nella misura max. del 15% dei volumi preesistenti, purché vengano rispettate le distanze dai confini e le altezze max. per tale zona. Nel caso in cui gli edifici sopradetti - la cui esistenza deve



essere documentata catastalmente, con riferimento al catasto storico- abbiano una superficie utile inferiore a mq. 20,00, l'ampliamento suddetto è ammesso nella misura del 50% dei volumi preesistenti.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate rispettando i caratteri tipologici dell'esistente e così pure negli interventi di ristrutturazione si dovrà tenere conto delle preesistenze tipologiche, anche per quanto attiene all'impiego dei materiali di costruzione e alle finiture. E' consentita l'applicazione dell'art. 23 della L.R. n. 71/78 nei limiti e nei modi più avanti prescritti. Nell'ambito di aziende agricole si possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 o/o della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

Non sono consentiti movimenti di terra che determinino trasformazioni dei caratteri orografici dei terreni, ad eccezione di quelli riservati agli scavi di fondazione.

Non sono inoltre ammessi pavimentazioni di fondi, slarghi e strade con superfici impermeabili superiori a 100 mq.

*modalità di attuazione ed Indici di zona:*

Il Prg si attua con interventi diretti secondo le modalità di cui alla legge regionale n. 16/2016.

a) Per la residenza:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$
- Altezza max:  $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ mt.}$
- Distacco dai confini:  $7,50 \text{ mt.}$
- Distanze tra pareti finestrate:  $10,00 \text{ mt.}$
- Numero max. piani f.t.  $2$

b) Locali di servizi destinati ad uso agricolo (magazzini, stalle, depositi, etc.).

- Superficie coperta secondo un rapporto di copertura non superiore all'1% dell'area di proprietà proposta per l'insediamento con un massimo di superficie coperta di mq. 500.
- Altezza massima: può essere fissata caso per caso, in ragione della funzione della costruzione, con un massimo di mt. 4,50.
- Numero dei piani f.t. n.  $1$
- Dalla zona sono escluse le attività moleste e nocive di prima e seconda classe, classificata ai sensi del relativo D.M 12/2/1971.

**ARTICOLO 75 - ZONA "E2": verde agricolo produttivo (torrente Granita)**

Ambiti destinati esclusivamente all'esercizio delle attività agricole, a pascolo e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio ed il recupero ed il miglioramento della produttività dei fondi agricoli al fine di favorire l'insediamento e l'adeguamento tecnologico ed organizzativo di aziende agricole.

*Attività consentite:*

Sono consentite tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo. Pertanto sono ammessi esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori



diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo quanto disposto dall'art. 22 della L.R. n. 71/78. Strutture di servizio quali ricoveri per l'attività zootecnica, brada o transumante. Opere di raccolta di acque, in qualsiasi modo disponibili, mediante la costituzione di una rete di piccoli invasi collinari.

*Interventi e trasformazioni consentite:*

Le costruzioni esistenti nelle zone omogenee "E2", possono essere oggetto di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione. Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti destinati ad abitazioni, nella misura max. del 15% dei volumi preesistenti, purché vengano rispettate le distanze dai confini e le altezze max. per tale zona. Nel caso in cui gli edifici sopradetti - la cui esistenza deve essere documentata catastalmente, con riferimento al catasto storico - abbiano una superficie utile inferiore a mq. 20,00, l'ampliamento suddetto è ammesso nella misura del 50% dei volumi preesistenti. Le nuove costruzioni devono essere realizzate rispettando i caratteri tipologici dell'esistente e così pure negli interventi di ristrutturazione si dovrà tenere conto delle preesistenze tipologiche, anche per quanto attiene all'impiego dei materiali di costruzione e alle finiture. E' consentita l'applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 71/78 nei limiti e nei modi più avanti prescritti.

- Modalità di attuazione: Il P.R.G. si attua per intervento diretto a mezzo Permesso o Autorizzazione edilizia e con le procedure di cui alla legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016:

- Parametri edilizi:

- a) Per la residenza

- Indice di fabbricabilità fondiaria If 0,03 mc/mq.
- Altezza max. Hmax 7,00 mt.
- Distacco dai confini: 7,50 mt.
- Distanza tra pareti finestrate: 10,00 mt.
- Numero max. piani f.t. 2

- b) Locali di servizi destinati ad uso agricolo (magazzini, stalle, depositi, ed impianti produttivi)

- Superficie coperta secondo un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di proprietà proposta per l'insediamento con un massimo di superficie coperta di mq. 500.
- Altezza massima: può essere fissata caso per caso, in ragione della funzione della costruzione, con un massimo di mt. 4,50.
- Numero dei piani f.t. n. 1
- Lunghezza max. del fronte: mt. 25,00
- Dalla zona sono escluse le attività moleste e nocive di prima e seconda classe, classificata ai sensi del relativo D.M. 12/2/1971.



### **ARTICOLO 76 - ZONA "E3": Verde agricolo di rimboschimento**

Sono aree di interesse naturale e di particolare pregio ambientale limitrofe al bosco esistente. In queste zone non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali, quali l'apertura di cave, l'installazione di impianti tecnologici, né alcuna nuova edificazione.

#### *Destinazioni di zona e prescrizioni particolari:*

In queste zone è prescritto il rimboschimento con essenze arboree autoctone per incrementare le zone boschive esistenti o per dare vita a nuove zone alberate per il consolidamento di pendii e aree in dissesto idro-geologico o soggette a movimenti franosi.

#### *Sono prescritte e/o consentite in particolare:*

- la tutela, conservazione, miglioramento e utilizzazione del patrimonio arboreo ove esistente;
- la protezione dell'assetto naturale e il consolidamento delle caratteristiche geomorfologiche originarie;
- opere di rimboschimento, interventi di avvicendamento e di utilizzazione controllata del patrimonio forestale e impianti connessi (vivai, legnaie, ecc.);
- opere connesse con la regolamentazione idrologica (briglie, argini, terrazzamenti, invasi, etc.);
- la disciplina del patrimonio fieristico e faunistico;
- apertura e protezione di sentieri pedonali per turismo itinerante;
- apertura di piste carrabili in terra battuta, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. solo per agevolare gli interventi di prevenzione e di protezione dagli incendi;
- opere stradali da attuarsi con modalità non pregiudizievoli per le caratteristiche di zona e per la conservazione del paesaggio, da sottoporre a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- la ristrutturazione edilizia, restauro conservativo, ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

Le opere sopraelencate potranno essere consentite sotto l'osservanza delle prescrizioni dell'art. 15 della L.R. n. 78 del 12/6/1976 e delle altre norme a tutela delle zone boschive.

Viene consentita la sistemazione delle trazzere e delle strade esistenti e il potenziamento dei sentieri esistenti per favorire le escursioni a piedi o a cavallo e per la formazione di itinerari per il trekking. Tutti gli edifici sono destinati ad abitazione, e a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo rurale e l'agriturismo.

Nelle more degli interventi di rimboschimento è ammessa altresì l'utilizzazione agricola di tali zone senza nuove edificazioni e nel rispetto delle colture e delle destinazioni agricole esistenti, sempre nel più rigoroso rispetto ambientale e in particolare del patrimonio arboreo. E' ammessa anche la costituzione di boschi cedui da coltivare e sfruttare ai fini produttivi nei modi e nei termini consentiti, con il taglio programmato, lo sfoltimento e l'impianto di nuove essenze.

#### *Modalità di attuazione:*

intervento diretto nel caso di restauro conservativo o di risanamento dei singoli edifici con le modalità di cui alla legge regionale n. 16/2016



## **CAPITOLO 7**

### **ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSA GENERALE**

#### **ARTICOLO 77 - ZONE "F"- Spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale.:**

Le aree comprese in questi ambiti sono destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale soddisfacenti gli standard di cui al comma 5 dell'articolo 4 del D.M 1444/68.e smi. e comunque non rientranti tra le attrezzature di standard urbano di cui all'articolo 3 dello stesso DM1444/68. Si articolano nelle seguenti categorie tipologiche e funzionali, con destinazione specifica. Le aree comprese in tali zone potranno mantenere la destinazione agricola con l'esclusione di qualsiasi nuova edificazione fino all'attuazione delle previsioni del presente Piano Regolatore Generale.

##### *modalità di attuazione:*

Per tali destinazioni il PRG si attua a mezzo di Piani Particolareggiati di Settore di iniziativa privata o pubblica, salvo quanto specificamente previsto nelle prescrizioni e nelle norme di ogni sottozona. In caso di iniziativa privata il Piano dovrà prevedere apposita convenzione da stipulare tra il promotore dell'attività e il Comune, per stabilire i tempi, le modalità di esecuzione, la fruizione e la durata della convenzione.

##### *Prescrizioni particolari:*

Sono rispettati i limiti di volumetria di cui alla L..R. n. 78/76. Gli edifici privati esistenti in queste zone al momento dell'adozione del presente Piano in contrasto con le presenti norme non possono essere modificati ed ampliati mentre sono ammessi solamente lavori ed opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### **ARTICOLO 78 - ZONA "F1"**

##### **Parco pubblico di interesse ambientale e storico-archeologico**

E' un ambito del territorio ad elevato interesse naturalistico per la presenza di emergenze naturali di notevole valore quali il corso del Torrente Gallodoro e le gole che attraversa, per le rocce emergenti e la presenza di fitta macchia mediterranea. Si estende ad ovest dell'abitato di Gallodoro, fino a comprendere l'asta fluviale del Torrente Gallodoro e Monte Castellaccio con le aree limitrofe.

Presenta pertanto valore testimoniale dei caratteri del paesaggio panoramico e storico-archeologico contestuale alla Valle del Ghiodaro.

Al fine della realizzazione del parco pubblico attrezzato urbano e territoriale, è esclusa qualsiasi edificazione salvo quanto espresso nel successivo comma.

Sono ammesse esclusivamente opere di tutela del territorio, per la salvaguardia e il mantenimento del suolo, della flora, della macchia mediterranea e della fauna; sono altresì possibili opere di restauro conservativo di edifici esistenti e la conduzione di scavi archeologici sotto la diretta conduzione e/o sorveglianza della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Sono ammesse altresì opere di presidio del territorio, di sistemazione idraulico-forestale, di regimentazione delle acque, nel rispetto della naturalità dei luoghi e delle preesistenze.



*Modalità di attuazione e prescrizioni particolari:*

In questa zona l'attività edilizia e l'attrezzatura delle aree è subordinata alla redazione ed approvazione prevista di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

In sede di redazione del piano particolareggiato esecutivo, si disciplinerà il mantenimento totale o parziale dell'attività agricola; tale mantenimento dovrà comunque consentire la concreta attuazione delle finalità del Parco". L'attività edilizia, in tale caso specifico di destinazione agricola, è consentita limitatamente alla stretta finalità agricola e ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento tecnologico ed igienico, con la esclusione di ogni nuova edificazione, per qualsiasi destinazione. Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rurali o in stato di abbandono e di non completamento, i quali potranno essere restaurati e recuperati per le finalità del Parco. I parcheggi a servizio del parco saranno, salvo particolari condizioni orografiche e paesistiche del territorio, da prevedere all'interno e ai margini dell'area del parco stesso e avranno una capienza di 20 posti- macchina per ogni ettaro di parco; i parcheggi saranno sempre alberati con almeno una pianta di alto fusto autoctona ogni 30 mq. di parcheggio. I proprietari di immobili ed edifici del Parco possono richiedere il mantenimento della proprietà con apposita convenzione stabilita in sede di redazione del Piano Particolareggiato esecutivo.

**ARTICOLO 79 - ZONA "F2"- Zona per attrezzature eliportuali e di protezione civile.**

E' un area localizzata in località Sciarra, posta in prossimità del centro urbano e servita da viabilità adeguata. E' destinata alla realizzazione di un eliporto di 3" classe, a piccolo traffico e per elicotteri di piccole dimensioni, destinato a servizio di pronto soccorso, di protezione civile e per i servizi forestali; viene prevista l'edificazione di piazzole per l'atterraggio e di impianti a terra di servizio ed attrezzature afferenti alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. come da normativa vigente in materia.

*prescrizioni particolari:*

In tale zona è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi natura e tipo, incluso ogni genere di opere edilizie.

Sono consentite solamente quelle opere che la destinazione specifica richiederà, nonché tutti quei manufatti atti ad ospitare attrezzature e servizi necessari alla destinazione d'uso della zona, secondo quanto previsto dalle leggi e dai regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia. Eventuali costruzioni e/o impianti da realizzare in aree o zone limitrofe dovranno riportare il parere favorevole e il nullaosta delle autorità competenti soprarichiamate.

L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento diretto.

**ARTICOLO 80 - ZONA "F3"**

**Area sportiva per il raduno ed il decollo di deltaplani e parapendii.**

La zona in argomento è localizzata in contrada Ercia, a confine con il territorio comunale di Letojanni. Tale zona è utilizzata per l'attività sportiva specifica del decollo di deltaplani e parapendio. Sono prescritti interventi volti alla valorizzazione e per la realizzazione di dispositivi di messa in sicurezza della stessa attività.





E' esclusa qualsiasi edificazione salvo locali per il deposito delle attrezzature, servizi igienici, edifici per il ristoro e la sosta, piattaforme e piste per il lancio nella misura strettamente necessaria all'esercizio della suddetta attività sportiva.

*Modalità di attuazione e prescrizioni particolari:*

In questa zona l'attività edilizia e l'attrezzatura dell'area sarà soggetta e subordinata alla approvazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o privata, esteso all'intera zona omogenea "F3".

La realizzazione potrà essere affidata, dopo le prescritte approvazioni del piano esecutivo di cui sopra, anche a singoli privati o ad associazioni sportive che ne avanzassero richiesta, con vincolo inderogabile dei manufatti all'uso previsto e consentito.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà stabilire, tra l'altro, la durata, i tempi di realizzazione e le modalità di fruizione da parte degli sportivi.

## **ARTICOLO 81 - ZONA "F4"**

### **Area ed impianti per gli sports equestri ed attività sperimentali rurali connesse**

Si tratta di un'area di servizio ed attrezzature per il turismo rurale, il tempo libero, l'escursionismo e il trekking, da utilizzarsi nell'ambito di un più vasto piano programmatico per lo sviluppo e l'esercizio dell'agriturismo.

*Destinazione d'uso:*

In questa zona è possibile realizzare un nucleo di servizi ed attrezzature per l'agriturismo, il tempo libero, l'escursionismo naturalistico, anche a scopo scientifico, integrato a servizi di ristoro e rifugi temporanei con l'esclusione assoluta di strutture residenziali se non di tipo ricettivo. Potranno essere realizzate stalle per equini, maneggi, piste in terra battuta per gli sport equestri, recinti, scuderie ed eventuale impostazione per il turismo verde escursionistico. Sono inoltre consentite attività finalizzate alla sperimentazione tecnico-scientifica connessa agli sport ed alle attività in esso praticate.

L'edificazione dovrà avvenire sempre e comunque nella massima salvaguardia delle caratteristiche naturali del territorio ed in particolare delle alberature esistenti, non superare l'altezza di un piano abitabile fuori terra (metri 3,70) e la volumetria complessiva di 1.000 mc. per la permanenza e la ricezione. Non sono pertanto ammesse modifiche dell'orografia dei luoghi.

*Modalità di attuazione:*

A seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica:

- a) convenzione con l'Amministrazione comunale per la determinazione delle attività consentite e delle eventuali attrezzature annesse;
- b) Permesso di Costruire per le eventuali opere edilizie o SCIA ai sensi dell'articolo 10, comma 3, punto della legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016.

*Prescrizioni particolari:*

Per le costruzioni su aree di proprietà demaniale o comunque di enti pubblici, l'edificazione stessa dovrà avvenire mediante Permesso di Costruire a termine dell'area di pertinenza, con esclusione della privatizzazione dell'area. Deve essere applicata la L.R. n. 78 del 12/6/1976.





## **CAPITOLO 8**

### **ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI DI STANDARD**

#### **ARTICOLO 82 - ZONE "S": standards residenziali, attrezzature ed impianti di servizio**

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, suddivise nelle seguenti categorie con riferimento al D.M. 2/4/1968 n.1444 e indicate con la stessa simbologia nelle tavole grafiche del P.R.G.:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi pubblici.

Nelle tavole grafiche del P.R.G. sono indicati i servizi esistenti e di progetto. Ove non specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di azionamento del P.R.G. i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone S sono così definiti, ai sensi dell'art. 3 del D.L. 2/4/1968 n. 1444, per le categorie di cui al primo comma:

- a) mq. 4,50 per ogni 100 mc. di volume edificabile;
- b) mq. 2,00 per ogni 100 mc. di volume edificabile;
- c) mq. 9,00 per ogni 100 mc. di volume edificabile;
- d) mq. 2,50 per ogni 100 mc. di volume edificabile.

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed Enti Pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi o regolamenti l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

#### **ARTICOLO 83 - ZONA "Vp": verde privato**

Sono aree del territorio comunale esclusivamente a ridosso o inserite nel centro edificato, libere e già tenute a verde di servizio alle residenze, giardini, orti, etc.

##### *Destinazione d'uso:*

In queste zone è prescritto il mantenimento della destinazione a verde a servizio diretto della residenza. E' esclusa ogni edificazione e sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono ammessi, altresì, interventi tendenti ad incrementare le alberature, ma solamente con piante ed essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, la sistemazione di vialetti, percorsi pedonali, luoghi di sosta, panchine e fontane di piccola entità. Le opere di cui sopra non



dovranno comportare sbancamenti eccessivi e modifiche sostanziali all'orografia dei luoghi, sono ammessi terrazzamenti e livellamenti sempre di limitata entità.

Le opere edilizie, quando strettamente necessarie, dovranno essere ridotte al minimo e realizzate con materiali naturali locali, prediligendo l'uso di muretti in pietrame disposto a secco o con poca malta o l'uso del cotto locale. I vialetti, i sentieri i percorsi in genere saranno lastricati o pavimentati in acciottolato.

E' consentita esclusivamente la sistemazione temporanea e stagionale di strutture aperte, ad una sola elevazione e limitatamente all'altezza (utile netta) di mt. 2,40, realizzate con strutture precarie, provvisorie e smontabili, in legno, quali gazebi, pergolati e pannelli frangisole, tende da sole, sempre nel rispetto del decoro e dell'igiene.

Le superfici coperte da tali strutture non potranno eccedere il 10% dell'area libera interessata e di pertinenza dell'edificio, con un massimo assoluto di 80 mq.

Per aree a verde di pertinenza con estensione inferiore a mq. 50, la superficie temporaneamente coperta è elevabile al 15% dell'intera zona a verde. Le aree libere dovranno essere piantumate. Sono preferibili le strutture in legno naturale destinate al sostegno di piante rampicanti (pergolati e simili).

Sono ammesse, infine, piccole strutture per serre e giardini d'inverno, in legno, smontabili e chiusure trasparenti in polycarbonato, vetro o simili, di carattere privato e mai per fini produttivi. Le dimensioni massime di dette strutture non potranno eccedere i mq. 20,00.

L'eventuale realizzazione di posti auto privati, all'aperto in dette zone, sarà consentita a patto che avvenga su aree scoperte da alberare o su aree copribili con pergolati e con pavimentazione in lastricato, acciottolato o mattonelle in calcestruzzo autobloccanti forate, disposte anche con la fuga per dare la possibilità di insediare il prato o lasciar crescere naturalmente l'erba (inerbimento delle fughe).

## **CAPITOLO 9 TUTELE AMBIENTALI ED ETNOANTROPICHE**

### **ARTICOLO 84 - Edifici di interesse storico, monumentale o ambientale**

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali già vincolati ai sensi della Legge n.1089/39 e segnati nelle planimetrie del P.R.G. e/o quelli anche non individuati ma segnalati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. competente e quelli che lo sono diventati in base a norme scaturenti da leggi in vigore.

#### **• Interventi ed usi consentiti**

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui sopra e indicati in planimetria sono consentiti esclusivamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e il restauro conservativo, che ne rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari. E' consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente. Per gli edifici che non sono di proprietà pubblica demaniale, l'Amministrazione comunale



promuoverà le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.

*modalità di attuazione:*

Intervento diretto con autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i BB.CC.AA.

### **ARTICOLO 85**

#### **valorizzazione turistico-ricettiva di edifici ed immobili rurali di interesse etno-antropologico**

Sono interessati agglomerati di edifici rurali, antichi casali, masserie etc., in disuso e di interesse o dichiarate di pregio storico-artistico o vincolate ai sensi della legge n. 1089/39, all'interno di aree agricole l'Amministrazione Comunale promuove, le opportune convenzioni con gli Enti od i singoli proprietari degli edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.

*Attività consentite:*

Tutte quelle connesse con l'utilizzazione agricola e per le attività complementari, a supporto del turismo verde itinerante. E' consentito l'adattamento alla permanenza temporanea di ospiti, alla ristorazione ed allo svago e alla partecipazione alle attività contadine tradizionali.

*Interventi edilizi consentiti:*

Gli immobili esistenti nelle zone agricole possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Le attività anzidette devono essere attuate rispettando i caratteri tipologici dell'esistente anche per quanto attiene all'impiego dei materiali di costruzione e alle finiture.

*modalità di attuazione:*

intervento diretto nel caso di restauro conservativo o di risanamento dei singoli edifici con le modalità di cui alla legge regionale n. 16/2016

*Prescrizioni particolari:*

E' consentita l'applicazione dell'art. 23 della L.R. n. 71/78 nei limiti e nei modi più avanti prescritti. Nel caso in cui gli edifici sopradetti - la cui esistenza deve essere documentata catastalmente, con riferimento al catasto storico - abbiano una superficie utile inferiore a mq. 20,00, è consentito l'ampliamento nella misura del 50% dei volumi preesistenti. Sempre allo stesso fine agriturismo, i fabbricati esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

### **ARTICOLO 86 – aree boschive e fasce di rispetto**

Sono le zone del territorio comunale situate lungo il confine settentrionale del Comune e coperte da vegetazione boschiva, secondo l'individuazione e la perimetrazione effettuata nell'ambito dello studio agricolo-forestale. Sono zone di grande valore naturalistico e



paesaggistico con essenze arboree di antico impianto. La salvaguardia e la valorizzazione di tali zone è l'obiettivo prioritario del P.R.G.

*Destinazione di zona e prescrizioni particolari:*

Sono prescritte e/o consentite:

- la tutela, conservazione, miglioramento e utilizzazione del patrimonio boschivo;
- la protezione dell'assetto naturale e il consolidamento delle caratteristiche geomorfologiche originarie;
- opere di rimboschimento, interventi di avvicendamento e di utilizzazione controllata del patrimonio forestale e impianti connessi (vivai, legnaie, segherie, ecc.);
- opere connesse con la regolamentazione idrologica (briglie, argini, terrazzamenti, invasi, etc.);
- la disciplina del patrimonio fieristico e faunistico,
- apertura e protezione di sentieri pedonali per turismo itinerante,
- apertura di piste carrabili in terra battuta, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. solo per agevolare gli interventi di prevenzione e di protezione dagli incendi.
- opere stradali da attuarsi con modalità non pregiudizievoli per le caratteristiche di zona e per la conservazione del paesaggio, da sottoporre a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale
- la ristrutturazione edilizia, restauro conservativo, ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

Le opere sopraelencate potranno essere consentite sotto l'osservanza delle prescrizioni dell'arte delle altre norme a tutela delle zone boschive.

Viene consentita la sistemazione delle trazzere e delle strade esistenti, e il potenziamento dei sentieri esistenti per favorire le escursioni a piedi o a cavallo e per la formazione di itinerari per il trekking.

La fascia di rispetto a larghezza costante di 200 mt. dal limitare del bosco individuata in osservanza dell'art. 15 lettera (e) della L.R. n. 78 del 12/6/1976.

In tale zona, così come segnata nelle cartografie del P.R.G., è vietata ogni intervento edilizio. Sono consentite, invece, tutte le attività previste e ammesse nella zona boschiva di cui all'articolo precedente, oltre al rimboschimento e all'utilizzazione agricola dei terreni.

**ARTICOLO 87 - fasce di rispetto ed inedificabilità e/o arretramento**

Comprendono le aree previste a rispetto delle strade, degli impianti tecnologici vari che lo richiedano, del cimitero, dei torrenti e dei corsi d'acqua principali.

E' prescritta, altresì, una fascia di inedificabilità di 50,00 mt. di profondità, dall'area individuata nel Piano per la discarica dei rifiuti solidi urbani.

Tali aree sono inedificabili e sono ammesse esclusivamente recinzioni, attrezzature ed impianti tecnologici a rete, opere di infrastrutturazione del territorio a servizio dell'agricoltura. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzati, altresì, opere necessarie a garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante e relativi accessori per il soccorso



immediato degli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Le opere suddette debbono poter essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade. Tale obbligo deve essere specificamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione. Sono consentite sistemazioni a verde, piste ciclabili, percorsi pedonali, allacciamenti stradali e il mantenimento dell'attività agricola con l'esclusione di qualsiasi tipo di edificazione. Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di rispetto stradale, dovranno, ove è possibile, essere poste ad una distanza di almeno 10,00 mt. dal ciglio stradale. Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei terreni interessati. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti.

### **ARTICOLO 88**

#### **prescrizione particolare per l'edificazione in prossimità delle faglie e contatti tettonici**

Per le nuove edificazioni da realizzare in prossimità delle faglie così come individuate nelle tavole del P.R.G., secondo lo studio geologico-tecnico annesso allo stesso, (vedi tavola n. 8 e articolo 9.2, ultimo paragrafo a pagina 85 della relazione geologica), si dovrà avere particolare cura nella scelta della tipologia strutturale d'intervento. In proposito, in aggiunta agli obblighi previsti dalle leggi vigenti e agli elaborati tecnici indicati nell'apposito articolo 11 del Regolamento Edilizio allegato, sono prescritti i seguenti adempimenti:

- menzione della particolare ubicazione e giacitura dell'edificio progettato nella relazione tecnica di accompagnamento del progetto, sia strutturale che architettonico;
- stralcio della planimetria soprarichiamata di cui alla tavola 8, da sottoporre alla specifica attenzione dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio.

### **CAPITOLO 10**

#### **ATTREZZATURE TECNOLOGICHE, CIMITERIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

#### **ARTICOLO 89 - impianti ed attrezzature tecnologiche**

Sono i siti destinati ad impianti ed attrezzature tecnologiche localizzate nelle tavole di azionamento del P.R.G. con i relativi simboli. Comprendono le relative area di pertinenza, esistenti e di progetto.

L'utilizzo di tali aree è subordinato al Permesso di Costruire per tutte le edificazioni e la realizzazione di impianti e alla convenzione fra l'Amministrazione Comunale e l'Ente concessionario, nella quale si stabiliscono i termini tecnici, economici e temporali della realizzazione e della gestione degli impianti e delle attrezzature.



Ove tali impianti siano localizzati in prossimità o in vista di zone di interesse storico, artistico o ambientale, gli impianti stessi dovranno essere realizzati nella salvaguardia dei valori naturali ed ambientali delle zone sopramenzionate.

### **ARTICOLO 90 – infrastrutture per la mobilità**

I siti viari comprendono:

- le sedi stradali;
- i parcheggi pubblici e la rete stradale non normata nelle norme specifiche di zona.

L'indicazione grafica della viabilità nelle tavole del P.R.G. ha valore conformativo limitatamente alla superficie impegnata. Ai fini delle procedure d'esproprio per la nuova viabilità e per l'ammodernamento e la riqualificazione delle strade esistenti. La superficie vincolata ad esproprio deve intendersi estesa oltre i mt 20 dal limite del margine esterno del nastro stradale. Classificazione delle strade:

Le strade, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche, vengono così distinte:

- a. strade extraurbane di media importanza: strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a mt. 10,50;
- b. strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle di cui al punto 1);
- c. strade locali con funzione di distributori locali accessibili con normali immissioni anche dai singoli lotti edificabili. La sezione minima complessiva (compresi i marciapiedi) è di mt. 9,00;
- d. strade interne e di accesso ai singoli lotti edificabili; per le strade residenziali anche a fondo cieco, la sezione minima non potrà essere inferiore a mt. 6,00 compreso il marciapiede se non servono più di 10.000 mc. di volume edificabile, non inferiore a mt. 8 se destinate a servire più di
- e. 10.000 mc. di volume edificato;
- f. le strade interne alla zona artigianale-industriale e alla zona commerciale non potranno avere larghezza della sede inferiore a mt. 7,00 al netto di eventuali marciapiedi laterali;
- g. viabilità rurale e percorsi agrituristici; la larghezza della sede sarà non inferiore a mt. 3,00. Il fondo stradale non sarà mai asfaltato, ma semmai lastricato a pavimentato con acciottolato e meglio ancora, potranno essere realizzate solamente le carraie centrali. Le opere di tutela e di presidio saranno ridotte al minimo strettamente necessario e dovranno essere sempre eseguite con il massimo rispetto per la naturalità dei luoghi, utilizzando materiali naturali che ben si integrano con il paesaggio, secondo i le più attuali tecniche di ingegneria naturalistica.



## **PARTE TERZA**

### **DISPOSIZIONI FINALI**



## **TITOLO 5**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **ARTICOLO 91 - salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature**

Nell'attuazione del P.R.G. dovrà essere prioritariamente salvaguardata e potenziata la esistente di alberature, cespugli, sistemazione a verde, principalmente all'interno del centro urbano.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi urbani e delle attrezzature territoriali e urbane dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità. Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Non è consentito utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altre attività che siano in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;
- b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;
- c) negli appezzamenti e nei lotti edificabili dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n. 5 piante per ogni 100 mq. di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di quattro gruppi per ogni 100 mq. di superficie non coperta.

La inosservanza delle norme previste dal presente articolo comporterà la revoca del titolo abitativo o il diniego al rilascio del certificato di conformità e abitabilità.

#### **ARTICOLO 92 - norme speciali relative agli edifici di interesse storico-artistico.**

Per gli edifici tutelati a norma delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e per tutti gli altri edifici riconosciuti di rilevante interesse storico-artistico o divenuti tali per effetto di leggi speciali o decreti, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione,





consolidamento statico e restauro conservativo come definiti dall'art. 20 della Legge Regionale n.71/78. In ogni caso gli interventi sono soggetti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e con le procedure di cui alla legge regionale n.16/2016

Gli edifici sopraindicati e in special modo quelli individuati nelle tavole del P.R.G. nonché nella relazione generale allegata al Piano dovranno essere recuperati e destinati ad utilizzazioni compatibili con la dignità e le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio stesso, sentito il preventivo parere della Soprintendenza competente.

Le nuove edificazioni dovranno distanziarsi non meno di mt. 5,00 dagli edifici come sopra individuati. Gli spazi di isolamento così costituiti dovranno essere lasciati liberi e tenuti in maniera decorosa a cura e spese dei proprietari.

Per essi non è ammessa nessuna nuova edificazione in aderenza, salvo che non si tratti di intervento pubblico o di iniziativa pubblica tendente al riuso e all'adeguamento alle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e per l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici; in ogni caso sarà soggetto al preventivo nullaosta della Soprintendenza competente.

Le stesse prescrizioni sono da osservarsi per le nuove edificazioni in prossimità di edifici pubblici, anche se gli stessi non possiedono le caratteristiche storico-artistiche di cui alle leggi soprarichiamate. Restano salve e da osservare le distanze tra pareti finestrate.

### **ARTICOLO 93 - APPLICAZIONE LEGGI URBANISTICHE**

Si considerano applicate tutte le leggi vigenti in materia urbanistica e tutte quelle che verranno emanate dopo l'approvazione delle presenti Norme, si intendono recepite.