



**COMUNE DI TOSSICIA**  
(Provincia di Teramo)

**PIANO REGOLATORE ESECUTIVO**

**Norme Urbanistiche – Edilizie**

**IL TECNICO COMUNALE**

**Geom. Carlo PARTITI**

## **INDICE GENERALE**

<b>Premessa</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>Norme urbanistiche</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>Norme edilizie</b>	<b>Pag. 46</b>

## **INDICE NORME URBANISTICHE**

### **TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI**

- ART. 1 - Contenuti e validità del piano
- ART. 2 - Elaborati del P.R.E.
- ART. 3 - Inserimento nel piano delle prescrizioni di altri strumenti
- ART. 4 - Edifici, strade e manufatti esistenti
- ART. 5 - Stato di fatto fisico e giuridico
- ART. 6 - Parametri urbanistici edilizi
- ART. 7 - Interventi previsti e loro modalità di attuazione

### **TITOLO II : ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

- ART. 8 - Modalità di attuazione del P.R.E.
- ART. 9 - Contenuti e criteri della gestione
- ART. 10 - Interventi per la protezione dell'ambiente

### **TITOLO III : USI DEL TERRITORIO**

- ART. 11 - Classificazione degli usi ammessi
- ART. 12 - Parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e parcheggi privati P2 connessi con gli edifici

### **TITOLO IV : ARTICOLAZIONE IN ZONE**

- ART. 13 - Distinzioni del territorio comunale ai fini degli insediamenti urbanistici ed edilizi

### **CAPO I - ZONE RESIDENZIALI**

- ART. 14 - Insediamento di antica formazione
- ART. 15 - Insediamento di recente formazione-urbanizzato
- ART. 16 - Insediamenti di nuovo impianto

### **CAPO II - ZONE PRODUTTIVE**

- ART. 17 - Commerciale-direzionale
- ART. 18 - Turistica ricettiva
- ART. 19 - Turistica ricreativa
- ART. 20 - Turistica parco attrezzato per il tempo libero
- ART. 21 - Artigianale-Industriale

ART. 22 - Produttive Agricole

**CAPO III - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE  
PUBBL I CO**

ART. 23 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

ART. 24 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di interesse locale

ART. 25 - Aree per impianti tecnici e tecnologici

ART. 26 - Zone destinate alla viabilità

ART. 27 - Zone di rispetto stradale interno ai centri abitati

ART. 28 - Zona per servizi specializzati della mobilità

ART. 29 - Aree destinate a verde privato

ART. 30 - Aree urbane

ART. 31 - Perimetro territorio comunale

## **TITOLO I: NORME PRELIMINARI**

### **CAPO I - NORME PRELIMINARI**

ART. 1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

ART. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

### **CAPO II - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI**

ART. 3 - Manutenzione ordinaria

ART. 4 - Manutenzione straordinaria

ART. 5 - Restauro conservativo

ART. 6 - Risanamento igienico-edilizio

ART. 7 - Ristrutturazione edilizia

ART. 8 - Ristrutturazione urbanistica-edilizia

ART. 9 - Interventi di nuova costruzione

ART. 10 - Interventi di demolizione

ART. 11 - Interventi di ampliamento

ART. 12 - Interventi di variazione della destinazione d'uso

ART. 13 - Interventi di edilizia sperimentale

ART. 14 - Interventi diversi o per opere minori

### **CAPO III - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

ART. 15 - Lavori eseguibili d'urgenza

ART. 16 - Manufatti provvisori

ART. 17 - Rilevamento del Patrimonio Edilizio

## **TITOLO II: NORME DI PROCEDURA**

### **CAPO I - ASPETTI GENERALI**

ART. 18 - Dichiarazione Urbanistica

ART. 19 - Immobili e aree sottoposti a vincoli

### **CAPO II - CAVE E TORBIERE**

ART. 20 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

### **CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE**

ART. 21 - Il preprogetto

ART. 22 - Domanda di permesso di costruire

ART. 23 - Documentazione a corredo delle domande

ART. 24 - Controllo partecipativo

ART. 25 - Intervento sostitutivo per il rilascio del permesso di costruire

ART. 26 - Validità del permesso di costruire

## **CAPO IV - ESECUZIONE, CONTROLLO E USO DELLE OPERE**

- ART. 27 - Inizio lavori
- ART. 28 - Ultimazione lavori
- ART. 29 - Ordine di cantiere
- ART. 30 - Occupazione temporanea di suolo pubblico
- ART. 31 - Visite di controllo, termini e modalità
- ART. 32 - Norme particolari per cantieri edili

## **TITOLO III: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E DEI PARAMETRI**

- ART. 33 - Parametri urbanistici
- ART. 34 - Parametri edilizi

## **TITOLO IV : NORME MORFOLOGICHE**

### **CAPO I - NORME GENERALI SULLE DISTANZE**

- ART. 35 - Distanze tra edifici e dai confini

### **CAPO II - DIMENSIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**

- ART. 36 - Classificazione locali
- ART. 37 - Requisiti Sugli alloggi
- ART. 38 - Requisiti particolari di alloggi e locali, derivanti da norme di igiene edilizia
- ART. 39 - Piani interrati
- ART. 40 - Piani seminterrati
- ART. 41 - Sottotetti

### **CAPO III - EDIFICI E LOCALI A DIVERSE DESTINAZIONI**

- ART. 42 - Caratteristiche di edifici e locali a destinazioni diverse

## **TITOLO V: NORME TECNOLOGICHE**

### **CAPO I - REQUISITI GENERALI**

- ART. 43 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- ART. 44 - Requisiti relativi alla fruibilità

### **CAPO II - NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA**

- ART. 45 - Isolamento termico
- ART. 46 - Isolamento acustico

ART. 47 - Isolamento dall'umidità

### **CAPO III - IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE**

ART. 48 - Salubrità del suolo

ART. 49 - Requisiti ecologici degli edifici

ART. 50 - Costruzioni rurali

ART. 51 - Scarichi e classificazioni delle acque

### **CAPO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

ART. 52 - Norme generali sulla sicurezza degli edifici

ART. 53 - Prescrizioni antisismiche

ART. 54 - Prescrizioni antincendio

## **TITOLO VI: NORME PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO UNICO - ASPETTO DEI FABBRICATI**

ART. 55 - Decoro degli edifici

ART. 56 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

ART. 57 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi

ART. 58 - Pitture figurative sulle facciate

## **TITOLO VII: NORME PER L'AMBIENTE URBANO E PER LA VIABILITÀ PEDONALE E CARRABILE**

### **CAPO I - AMBIENTE E ARREDO URBANO**

ART. 59 - Antenne radiotelevisive o di telecomunicazioni

ART. 60 - Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica

ART. 61 - Numero civico degli edifici

ART. 62 - Elementi aggettanti e tende mobili

ART. 63 - Mobilità pedonale (marciapiedi, porticati, e percorsi pedonali)

### **CAPO II - VIABILITÀ, PARCHEGGI E RECINZIONI**

ART. 64 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

ART. 65 - Recinzione e cancelli

ART. 66 - Parcheggi

ART. 67 - Le strade

## **TITOLO VIII : NORME TRANSITORIE E FINALI**

ART. 68 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

ART. 69 - Regolizzazione dei depositi all'aperto

ART. 70 - Disciplina edilizia

ART. 71 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio.

**INDICE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER IL RECUPERO E LA**  
**VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO DELLE FRAZIONI**

ART. 17 - Ristrutturazione Edilizia di Tipo “A e B” (riformulato)

ART. 23 - Materiali (riformulato)

ART. 24 - Scale esterne (riformulato)

**INDICE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER IL RECUPERO E LA**  
**VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO DI TOSSICIA**

E - Ristrutturazione Conservativa (riformulato)

## *P R E M E S S A*

Il presente fascicolo si articola In due diverse e specifiche parti :

- NORME URBANISTICHE
- NORME EDILIZIE

Le due discipline fanno corpo unico e compongono la **NORMATIVA URBANISTICA-EDILIZIA** che, ai sensi della vigente legge Regionale 18/83 unitamente alle planimetrie prescrittive del P.R.E. regolano tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.

# **NORME URBANISTICHE**

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1 - CONTENUTI E VALIDITÀ DEL PIANO**

Ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28.1.1977, n. 10 e della legge regionale n. 18 del 12.4.1983 e successive modificazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del piano Regolatore Esecutivo si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle norme urbanistiche-edilizie e delle planimetrie di cui al successivo articolo.

Con quanto sopra il P.R.E. governa in modo diretto l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento e di demolizione di trasformazione degli usi, nonché di realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comunque comporti modificazioni del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotti ai fini produttivi agricoli.

Il P.R.E ha validità temporale di 10 anni dalla data di approvazione, l'attuazione è regolata da un programma di intervento triennale, che contiene le indicazioni delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare nel quinquennio.

Il P.R.E può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge per quello che riguarda le previsioni e prescrizioni, mentre per quello che riguarda il programma di intervento l'Amministrazione comunale può procedere ad adottare specifiche modifiche contestualmente all'approvazione dei bilanci annuali e pluriennali.

In tal caso il programma diventa esecutivo con l'apposizione del visto di legittimità di cui all'articolo 130 della Costituzione.

#### **ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.E.**

Gli elaborati del Piano Regolatore Esecutivo sono i seguenti:

ELABORATO - A - RELAZIONE GENERALE;  
B - RELAZIONE SOCIO-ECONOMICA E DEMOGRAFICA  
C - NORME URBANISTICHE-EDILIZIE;  
D - DESTINAZIONE D'USO DI DETTAGLIO;  
E - RELAZIONE GEOLOGICA.

Inoltre, fanno parte integrante del presente P.R.E. i Piani Particolareggiati Attuativi redatti in base al Piano Regolatore Generale vigente, come appresso specificato:

-Piano Particolareggiato Zona Artigianale-Industriale;

-Piano di Lottizzazione "I.C.E.I.S. srl, di Tudini e Costantini;

-Studio e progetto di prefattibilità per il recupero e la valorizzazione del centro storico di Tossicia e delle Frazioni, delle emergenze monumentali e delle aree d'interesse archeologico, redatto dalla Comunità Montana del Gran Sasso zona "0" Tossicia, e adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 26 del 14 aprile 1991.

TAV. 1.0 - Inquadramento territoriale sc. 1/100.000

- 2.1 - Stato di fatto del suolo 1/10 000
- 2.2 – Stato di fatto delle aree urbane  
(Tossicia) 1/2000
- 2.3 – Stato di fatto delle aree urbane  
(Frazioni) 1/2000
- 3.1 – Destinazione d'uso del suolo 1/10.000
- 3.2 – destinazione d'uso delle aree urbane  
(Tossicia) 1/2.000
- 3.3 - destinazione d'uso delle aree urbane  
(Frazioni) 1/2.000

In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.

L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario (Ut o Uf) corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altro permesso di edificare sulla superficie stessa tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area con destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno rispettati sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.

Gli edifici esistenti, alla data di adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.E., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.E., purché legittimamente costruiti all'atto dell'approvazione delle presenti norme, aventi una superficie edificabile o cubatura complessiva superiori a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile o cubatura complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione (salvo specifiche prescrizioni contrarie agli articoli seguenti) a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti. Sono ammessi modesti spostamenti della sagoma qualora sia possibile il miglioramento delle distanze dalle strade ovvero sia possibile il rispetto delle distanze dai confini e tra edifici.

Relativamente agli immobili esistenti –indipendentemente dalla zonizzazione e ad esclusione

delle zone agricole- regolarmente assentiti alla data di approvazione delle presenti norme è possibile il mutamento di destinazione d'uso ancorchè siano completamente esauriti gli indici edilizi-urbanistici. Le variazioni in parola, sia funzionali che strutturali, sono consentite alla condizione che le destinazioni fissate dal P.R.E. consentano le utilizzazioni d'uso richieste. Resta fermo che il mutamento di destinazione non potrà attuarsi attraverso incremento edificatorio (completamento e/o sopraelevazione) e che tale mutamento dovrà comunque osservare il rispetto degli standards (dotazione di parcheggio, strade e verde). In ogni caso tali variazioni d'uso daranno luogo al pagamento in favore del Comune degli oneri concessori.

Per gli edifici residenziali esistenti nel territorio comunale alla data di approvazione delle presenti norme, ad esclusione di quelli ricadenti in ambiti del territorio comunale, compresi i centri storici, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, piani di recupero, comparti di progettazione unitaria e nelle aree gravate da vincolo espropriativo, aventi un solo piano abitabile fuori terra, regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione (per massimo un piano) in deroga ai parametri urbanistici stabiliti per ciascuna zona. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro l'altezza massima consentita per ciascuna zona ed entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente. E' fatta eccezione per l'eventuale nuovo vano scale che, comunque, dovrà rispettare le previste distanze dai confini. E' fatta salva l'applicazione del D.M. 1444/68.

In ogni caso, tale sopraelevazione esclude la possibilità di cumulo degli indici edificabili di zona per il lotto di pertinenza.

Le agevolazioni di cui al punto precedente trovano applicazione in tutte le zone del territorio comunale ad eccezione delle zone agricole per le quali sono applicabili fino alla concorrenza dei limiti imposti dall'art. 70 della L.R. 18/83 nel testo vigente.

Nel rispetto della dotazione globale degli standards urbanistici, le ripartizioni delle aree ed attrezzature pubbliche possono essere intercambiabili o modificabili al loro interno in relazione agli effettivi fabbisogni, previa delibera di Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.E.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.E. è subordinata a permesso di costruire o autorizzazione da parte del Dirigente o Responsabile del Servizio.

Il rilascio dei singoli permessi di costruzione nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione.

Il rilascio del permesso di costruire nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

### **ART. 3 - INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI.**

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamenti amministrativi;
- previsioni dei piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nelle disposizioni finali e transitorie delle presenti norme;
- previsioni di piani sovracomunali adottati ed approvati.

I piani urbanistici attuativi, approvati alla data di adozione del presente Piano, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

Dalla scadenza di efficacia dei piani attuativi subentra a tutti gli effetti la normativa del P.R.E..

Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano attuativo e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici C) di uso pubblico.

Nel caso che il P.R.E. preveda, per gli spazi pubblici già ceduti al comune, destinazione diversa da quella stabilita dal Piano attuativo le previsioni del P.R.E. prevalgono su quelle del Piano Attuativo stesso.

Gli indici e i parametri edilizi dei Piani Attuativi vanno determinati con i criteri e le modalità fissati dalle attuali Norme Tecniche Aggiornate, a condizione che non vengano modificate il dimensionamento globale dei Piani Attuativi e le dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico in essi previsti.

### **ART. 4 - EDIFICI, STRADE E MANUFATTI ESISTENTI.**

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

Comunque gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.E. aventi una superficie utile o cubatura complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie utile a cubatura complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione (salvo specifiche prescrizioni contrarie agli articoli seguenti) a condizione che le sagome e i profili e gli ingombri a terra siano contenute nell'ambito di quelli preesistenti

Inoltre al fine di permettere una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale tutti gli edifici esistenti possono essere soggetti ad ampliamento *in tantum* nei casi e nei modi previsti nelle varie zone del P.R.E.

In caso di nessuna indicazione in merito tali ampliamenti non sono assentibili.

## **ART. 5 - STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO.**

Le tavole del Piano riportano gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale nonché le licenze, le concessioni edilizie e le autorizzazioni assentite.

Gli elaborati del Piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o dei progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

## **ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI.**

Per quanto riguarda la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano il processo di trasformazione e riqualificazione del territorio nelle varie zone previste dallo strumento urbanistico si fa specifico riferimento a quanto riportato al TITOLO III delle norme edilizie di seguito riportate.

## **ART. 7 - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ DI ATTUAZIONE.**

Per la classificazione degli interventi previsti con il presente strumento urbanistico e le modalità per l'attuazione si fa specificamente riferimento al CAPO III e IV del TITOLO I delle Norme edilizie di Seguito riportate.

# **TITOLO II**

## **ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

### **ART.8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.**

Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n°18/83 il P.R.E. si attua attraverso concessione edilizia diretta, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano.

Le prescrizioni esecutive del P.R.E. costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati, dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani insediamenti produttivi (industriali, artigianali commerciali, turistici) e dei Piani di Recupero di cui rispettivamente, alle leggi statali n. 1150/1942, n. 167/1962, n. 865/1971, n. 457/1979, nei testi vigenti.

Le prescrizioni ed i grafici del piano, individuano le unità minime di intervento, e le modalità specifiche di attuazione ed iniziativa pubblica o privata.

Le prescrizioni e i grafici del P.R.E. specificano e delimitano anche gli ambiti di intervento di iniziativa privata entro i quali il rilascio delle concessioni singole è subordinato alla formazione di un comparto unitario ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 18/83.

In tal caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e la eventuale cessione al Comune delle aree relative, saranno assunte a cura e spese dei privati facenti parte del comparto, con apposito atto di obbligo o convenzione.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

## **ART.9 - CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE**

### **9.1-Disciplinazione dei parcheggi**

I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1 Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2 Parcheggi privati di competenza degli edifici.

I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza e la loro previsione, come graficizzate nelle tavole di Piano, in opportuno raggio di accessibilità e quantità prefissate dal D.M. 12/4/68 n° 1444.

Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi di urbanizzazione primaria sono individuati negli Elaborati Grafici del Piano.

Nei Piani urbanistici di dettaglio essi sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona ed eventualmente dagli Elaborati Grafici del Piano.

I parcheggi di competenza degli edifici sono parcheggi privati di tipo P2, la quantità viene fissata come previsto dalla legge 1150/42 e successive modificazioni, in rapporto ai diversi usi del territorio, previsti dalle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento di ristrutturazione e per i cambiamenti di destinazione d'uso.

I parcheggi di competenza degli edifici diversi dalla residenza sono parcheggi privati di uso pubblico.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero i parcheggi P2 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione e per i cambiamenti di destinazione d'uso, che non riguardano i centri di antica formazione del capoluogo e delle frazioni.

Essi, siano ricavati al coperto come autorimesse, oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati o privati di uso pubblico.

### **9.2- Piani urbanistici di dettaglio.**

Nell'ambito dei comparti delimitati dal P.R.E. Per il piano urbanistico di dettaglio e prima

dell'approvazione di questa, nel caso di edifici la cui Destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona o che tale divenga in seguito agli interventi proposti, sono ammessi interventi, per singole autorizzazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ai fini dell'esecuzione di opere di adeguamento igienico, statico e tecnologico.

Salvo diverse prescrizioni contenute nelle Norme di Zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso previste dalle Norme di zona e compatibilmente con altri eventuali vincoli sono ammessi altresì gli interventi di recupero e di ristrutturazione

Per realizzare tali ultimi interventi i proprietari devono preliminarmente impegnarsi a partecipare pro quota al redigendo Piano urbanistico attuativo del comparto di cui l'immobile fa parte, qualora si tratti di piano di dettaglio di iniziativa privata, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita del Piano.

### **9.3 - Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio.**

Per gli edifici di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **9.4 - Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria**

Dalla data di adozione del presente strumento urbanistico, l'utilizzazione completa dell'indice fondiario corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del presente strumento urbanistico il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme alla zona oggetto dell'intervento.

## **ART.10 INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE**

### **10.1 - Protezione del territorio dagli inquinamenti.**

Il P.R.E. persegue obiettivi di assoluta protezione del territorio da ogni forma di inquinamento o compromissione ambientale.

Le azioni di protezione antinquinamento riguardano in particolare:

- 1) inquinamento da emissioni aereiformi e da rumore;
- 2) inquinamento da scarichi liquidi.

## **1) Protezione del territorio da emissioni aereiformi e da rumore.**

In tutto il territorio, le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aereiformi in atmosfera, comunque derivanti da processo produttivo devono attenersi alle norme vigenti in materia (L. 615/66).

Le emissioni rumorose dovranno essere contenuti nei limiti dei 50 db e pertanto le attività che presentano cicli rumorosi più elevati si dovranno dotare di impianti di insonorizzazione.

## **2) Protezione del territorio da scarichi liquidi.**

In tutto il territorio la disciplina degli scarichi è regolata:

- dalla L. 319/76 e successive modifiche e integrazioni nonché dai relativi allegati;
- dalle norme edilizie di seguito riportate;
- da tutte le altre disposizioni di leggi vigenti in materia.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi delle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo sono tenuti a richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico ai sensi della L. 319/76 e successive modifiche e integrazioni.

Per tutti gli scarichi devono essere rispettati i limiti di inquinamento previsti nella relativa autorizzazione e comunque con i limiti di accettabilità stabiliti dalla legge stessa.

Valgono in materia inoltre quanto altro specificato nelle norme edilizie di seguito riportate.

## **10.2 - Tutela ambientale del territorio. Divieto di discarica e di deposito di materiali extra agricoli.**

Lo strumento urbanistico tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali del territorio.

Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curate e conservate.

Le alberature di valore monumentale-paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle presenti norme.

In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessario per il deperimento della stessa o per qualsiasi altra causa di forza maggiore, tali operazioni devono comunque essere sottoposte alla normativa di cui al successivo articolo.

Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.

Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione. Per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito dei progetti di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattiva, con gli accorgimenti e le limitazioni del caso.

Inoltre, per particolari documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali sicuramente privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito all'aperto dei materiali; tale autorizzazione:

a) non può essere rilasciata su aree classificate come zona agricole di rispetto dell'abitato (b) ai sensi di quanto previsto all'art. 21 punto 8, e dalle zone agricole di qualunque tipo sottoposte a specifiche prescrizioni di salvaguardia per i vincoli 1, li, III, IV, V dell'Art. 21 punto 11.

b) non può consentire la realizzazione di edifici e di altre opere edilizie o di pavimentazione, né di recinzioni che non abbiano carattere precario, leggero;

c) non può essere rilasciata per un periodo superiore a cinque anni, salvo rinnovo;

d) viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito, nel quale viene previsto fra l'altro:

- il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;

- la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio, nonché le alberature necessarie a garantire un risultato estetico-ambientale accettabile;

- gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari, e gli altri provvedimenti per un corretto esercizio del deposito.

e) L'autorizzazione viene rilasciata sulla base di una convenzione regolarmente stipulata, nella quale il richiedente si impegna fra l'altro

- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;

- a restituire il terreno, alla scadenza, alla sua destinazione agricola, ripristinandone le caratteristiche originarie;

- a evitare qualsiasi danneggiamento alle infrastrutture, alle reti irrigue e scolanti, agli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché alle colture agrarie circostanti;

- a provvedere ad una congrua schermatura visiva dei materiali in deposito circondando il deposito stesso di un adeguato filare di alberi con siepe sottostante;

- agli oneri ed alle garanzie finanziarie pattuiti fra le parti.

### **10.3 - Alberature. Arredo urbano**

L'abbattimento di alberi ad alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale paesaggistico ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto ad autorizzazione, e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:

- le essenze che risultano trapiantabili;
- gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
- gli aceri, i lecci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, i pioppi cipressini e le altre specie assimilabili, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 mt. dal piano di campagna, inferiore a mt. 0,40;
- i pioppi ed i pioppi ibridi di qualsiasi diametro.

Nei casi in cui per qualsiasi motivo l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate.

Entro un anno dall'approvazione dello strumento urbanistico, il Comune provvede ad elaborare un "Programma per la sistemazione dell'arredo e del verde urbano", sia gli elementi di sistemazione del verde di arredo delle aree e degli spazi di carattere pubblico, sia gli elementi di regolamentazione per la sistemazione delle aree private di pertinenza degli interventi sottoposti a concessione edilizia.

### **10.4 - Demolizioni**

Negli elaborati grafici del piano sono individuati gli interventi di demolizione necessari al miglior assetto funzionale ed ambientale del territorio comunale.

Gli interventi di demolizione sono in ogni caso sottoposti alla procedura e modalità stabilite nelle norme di seguito riportate.

## **TITOLO III**

### **USI DEL TERRITORIO**

#### **ART. 11 - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AMMESSI**

Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi urbani ed agricoli del territorio che, opportunamente combinate insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone dallo strumento urbanistico.

Per gli specifici usi di seguito elencati vengono previsti nel successivo articolo 12 i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 e i parcheggi privati P2, come definiti nel precedente articolo 9.1.

### **11.1 - Uso agricolo ( A ).**

Utilizzazione del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, secondo la seguente articolazione:

A.1-Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);

A.2-Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;

A.3-Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alla produzione zootecnica;

A.4-Interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo.

### **11.2 - Uso forestale ( F ).**

Utilizzazione del territorio boscato per attività tese alla conservazione, al miglioramento ed al taglio culturale dei boschi, secondo la seguente articolazione:

F.1-Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica, difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, e antincendio, forestale e riforestazione;

F.2-Interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio culturale;

F.3-Interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

### **11.3 - Uso Pascolivo ( P )**

Utilizzazione del territorio per attività zootecniche o finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei pratipascoli, secondo la seguente articolazione:

P.1-Ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;

P.2-Razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

P.3-Miglioramento di prati, praterie, pascoli, e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.

### **11.4 - Uso ricettivo-turistica ( R )**

Utilizzazione del territorio a fini ricreativi, per il tempo libero e per scopi scientifico-culturali, secondo la seguente articolazione:

R.1- Infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, percorsi attrezzati. maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;

R.2-Infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;

R.3-Strutture ricettive, bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agroturistici, ostelli etc.;

R.4-Strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

R.5-Strutture scientifico-culturali: comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici;

R.6-Orti botanici;

R.7- Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel residences e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, etc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.) sia spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, etc.).

## **11. 5 - Uso urbano (U)**

Utilizzazione del territorio a fini residenziali, turistici e produttivi, secondo la seguente articolazione:

U.1- Residenze e servizi ad esse strettamente connessi, con l'esclusione di: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie e laboratori produttive che producono rumore ed odori molesti, mattatoi, stalle, scuderie, porcilaie e pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale;

U.2- Centri commerciali, mercati, autostazioni, servizi generali etc.;

U.3- Edifici produttivi (artigianali, industriali), magazzini di stoccaggio e deposito, impianti per la grande distribuzione. L'apertura di spacci aziendali per la vendita e l'esposizione dei prodotti, max del 30% di Su dell'attività principale.  
L'abitazione per il personale di servizio max 150 di mq/Su.

U.4- Parcheggi attrezzati di uso pubblico che comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccoli attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della Superficie Utile esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra;

## **11.6 - Servizi sociali di quartiere (S).**

Comprendono tutti gli usi di cui all'Art. 3 del D.M. 2/4/68 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi.

- S.1- I servizi per l'istruzione comprendono scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport;
- S.2-Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, etc.;
- S.3-Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali. canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport;
- S.4-Le zone a verde pubblico attrezzato sono destinate alla creazione ed alla conservazione di aree verdi per il gioco e per il tempo libero e verranno sistemate con alberature, piante ornamentali, panchine etc. avendo cura di riservare la maggior parte degli spazi alle attrezzature per il gioco dei bambini;
- S.5-attrezzature per il verde che comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate a verde pubblico e a verde sportivo. Esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte, ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto;
- S.6-Sedi cimiteriali che comprendono tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico;
- S.7-Sono quelle zone destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale alla protezione e conservazione dei valori ambientali (il paesaggio) e al ripopolamento faunistico. inoltre, la loro utilizzazione per le caratteristiche sopra citate consentono un naturale e salutare rapporto tra uomo e ambiente;
- S.B- Distributori di carburante che comprendono tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica. Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge;

## **11.7 - Uso tecnologica (T).**

Utilizzazione del territorio per fini tecnologici ed infrastrutturali, secondo la seguente articolazione:

- T.1-impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione;
- T.2-Strade poderali, interpoderali ed entra urbane;
- T.3-Elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci e antenne, impianti di telecomunicazioni e impianti idroelettrici.

## **11.8 - Uso estrattivo (E)**

E.1-Utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della L.R. 26 luglio 1983, n° 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché per la lavorazione e trasformazione del materiale.

## **11.9 - Usi assimilabili per analogia.**

Ove si presenti la necessità di costruire edifici o di organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi per analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

## **ART. 12 - PARCHEGGI PUBBLICI "P1" DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARCHEGGI PRIVATI "P2" DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

La quantità di aree per parcheggi pubblici P.1 di urbanizzazione primaria sono graficizzate nelle tavole di Piano e la quantità di aree per parcheggi privati P2, così come definiti Dal'art. 9.1 delle presenti norme, fissate per gli specifici usi consentiti nelle varie zone dallo strumento urbanistico, sono riportate nella seguente tabella.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni oltre alle aree di parcheggio, nella quantità specificata all'art. 41 della legge urbanistica modificata (30 mq. ogni 100 mq. di Su), vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli. Tali spazi potranno essere ricavati sulle aree destinate alla edificazione residenziale di pertinenza dell'edificio e/o nelle costruzioni stesse, 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.

In ogni caso deve essere garantito uno spazio minimo adibito a parcheggio P.2 in misura di 18 mq. per ogni unità immobiliare.

## TIPO D'INTERVENTO PARCHEGGIO TIPO P2 PRIVATI

---

### TIPI D'USO RECUPERO NUOVA EDIFICAZIONE

	(Ristrutt.e mod. destinaz.d'uso) mq/100 mq.di Su	(compr. demol. con ricostr.) mq/100 di Su
- Residenziale e servizi(U1)	--	30
- Supermarket,centri di vendita o altri insediamenti commerciali di dimensioni superiori a quelli di quartiere (U2)	50	50
- impianti industriali o artigianali (U3)	40	40
- Parcheggi attrezzati (U4)	--	--
- Insediamenti alberghieri ristoranti e affini (R3, R7)	40	40
- Servizi per l'istruzione (Si)	40	40
- Servizi di interesse comune (S2, SU)	40	40
- Attrezzature sportive (S5)	40	40
- Attrezzature cimiteriali (S6)	40	40
- Servizi della mobilità (SO)	40	40
- impianti produttivi nei suoi li agricoli W)	1/20 di Sc.	1/20 di Sc.

Nel caso di impianti scoperti o comunque non chiusi (cinema, pista da ballo, campi da gioco ecc.) al fine dell'applicazione del Presente Articolo deve essere conteggiata come superficie utile Marea riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.

## TITOLO IV

### ARTICOLAZIONE IN ZONE

#### **ART. 13 - DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI.**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale viene distinto nelle planimetrie in:

##### **1) ZONE RESIDENZIALI**

- A) Insedimento di antica formazione (interessa i vecchi nuclei dei capoluogo e delle Frazioni) ove si intende salvaguardare l'esistente patrimonio storico e artistico;
- B) Insedimento di recente formazione urbanizzato (intervento sul patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione urbanistica, nuove costruzioni);
- C) Insedimento di nuovo impianto (riguarda zone inedificate limitrofe agli insediamenti esistenti e collegati con gli stessi sia per l'aspetto morfologico che al funzionale)

##### **2) ZONE PRODUTTIVE**

D) Insedimenti a carattere produttivo

- turistica ricettiva;
- turistica ricreativa;
- turistica-parco attrezzato per il tempo libera;
- commerciale-direzionale;
- artigianale-industriale;

E) Territorio agricolo produttivo e improduttivo

- agricola A1;
- agricola A2;
- agricola B1;
- agricola C1;
- agricola normale;
- agricola di rispetto dell'abitato;
- emergenze architettoniche nel territorio.

##### **3) ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o DI INTERESSE PUBBLICO**

F) Aree per attrezzature pubbliche d'interesse generale:

- cimiteriali;
- sportive.

G) Aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse locale (standards urbanistici, art.3 D.M. 1444/18):

- interesse comune;
- istruzione;
- parcheggi;
- verde pubblico attrezzato.

H) Aree per attrezzature di interesse tecnologico:

- servizi tecnologici;
- servizi della mobilità;
- viabilità di tipo C - D - E;

I) Aree sottoposte a vincoli preordinati:

- vincolo di rispetto dei corsi d'acqua e delle caratteristiche fisiche del territorio;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo di rispetto cimiteriale;
- vincolo di rispetto idrogeologico;
- vincolo di rispetto dei beni culturali, ambientali ed archeologici e uso civico.

## **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE**

### **CAPO I**

#### **ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali del Piano sono concepite come zone prevalentemente residenziali, costituite cioè da presenze abitative vere e proprie, a cui si integrano ragionatamente attività produttive e di servizio complementari.

Gli usi come definiti nei precedenti articoli, complessivamente ammessi previsti e compatibili nelle zone residenziali sono i seguenti:

- Residenze e servizi annessi (U.1);
- Parcheggi attrezzati (U.4);
- Servizi per l'istruzione (S.1);
- Servizi di interesse comune (S.2, S.3);
- Servizi della mobilità (S.8);
- Strutture scientifico-culturali (R.5).
- Strutture ricettive (R 3)
- Strutture ricettive (R 7)

Nelle singole zone di cui ai successivi articoli vengono definiti gli usi previsti zona per zona; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco di cui sopra ma non richiamati nei diversi articoli successivi, essi sono da ritenersi compatibili con la zona solo in quanto eventualmente preesistenti, mentre non ne è prevista la possibilità di nuovo insediamento. Per tali ultimi usi sono quindi consentiti gli interventi di recupero.

## **ART- 14 - INSEDIAMENTO DI ANTICA FORMAZIONE – ZONA A - CENTRO STORICO**

La zona interessa il vecchio nucleo urbano e gli edifici adiacenti più significativi, che con esso concorrono alla formazione di un unico insieme di valore storico, architettonico ed ambientale.

Gli interventi ammessi saranno: restauro conservativo, risanamento igienico-statico e interventi di ristrutturazione e completamento (trasformazione di coperture Piane a falde inclinate, ricostruzione di edifici fatiscenti o demoliti ed eventuali ampliamenti) al fine di riqualificare e valorizzare sotto il profilo storico-architettonico funzionale e ambientale.

Gli usi consentiti sono: U.1, S.1, S.2, S.3,S.4,R.5, R.7, R3

Gli interventi ammessi e gli usi previsti sono quelli indicati nei "Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, parti integranti del P.R.E.

## **ART. 15 - INSEDIAMENTO DI RECENTE FORMAZIONE URBANIZZATO - ZONA "B" - COMPLETAMENTO**

Riguarda le zone già urbanizzate quasi completamente insediate.

In tali zone è predominante la presenza di edifici singoli mono o plurifamiliari, che hanno già definito l'assetto complessivo delle località stesse con destinazione residenziale e attività varie di servizio complementari alla residenza.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,333 mq/mq;
- D = distacco tra edifici = ml. 10,00;
- D = distacco dai confini = ml. 5,00;
- D = distacco dai cigli stradali = ml. 5,00 o in allineamento di edifici preesistenti per distanze inferiori);
- D = distacchi dai confini urbanistici = ml. 5,00 ed in aderenza alla fascia di rispetto stradale, verde privato e alle zone agricole);
- H = altezza massima dell'edificio = ml. 7,50;
- P2= parcheggio minimo = mq. 30 ogni 100 mq/Su;
- P = numero di piani = 2 più seminterrato.
- Vc = Verde condominiale = 10 mq./33 mq di Se.

Gli interventi possono avvenire per singola proprietà oppure unitariamente ed estesi a più proprietà limitrofe quando si vuole rideterminare un nuovo organismo edilizio e particellare, inoltre, è consentito l'accorpamento dei volumi e la costruzione in aderenza fino ad un fronte max di ml. 50,00.

Per gli edifici esistenti o parti di esso, ad un piano (fuori terra o rialzato o parzialmente interrato) regolarmente autorizzati o condonati, realizzati prima del 15/04/1992, è ammessa la sopraelevazione per massimo un piano e per gli edifici a due piani con copertura piana è consentita la copertura a falde inclinate, in deroga ai parametri edilizi sopra stabiliti. E' altresì consentita, per gli edifici a due piani (terra o rialzato e 1° piano) la sopraelevazione di quelle parti di edificio ad un solo

piano, con l'esclusione degli aggetti. Tali sopraelevazioni devono essere contenute entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile relativamente alle distanze dai fabbricati e dai confini di proprietà.

Usi previsti: U.1, U.4, S.1, S.2, S.3, S.4, S.8, R.5, R3 (limitatamente a bar e ristoranti); R7 (limitatamente a pensioni e locande).

Le parti non residenziali incompatibili con la destinazione residenziale, possono essere ristrutturate, senza incrementi della Superficie edificabile e della volumetria fatti salvi gli adeguamenti igienico funzionali.

## **ART. 16 - INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO - ZONA "C" - ESPANSIONE**

Riguarda zone inedificate limitrofe agli insediamenti già esistenti e collegati con gli stessi sia per quello che riguarda l'aspetto morfologico che funziona

Vengono individuate quattro diverse zone residenziali con comparto:

- 1 -Residenziale privato e pubblico Tossicia centro "comparto A";
- 2 -Residenziale privato Azzinano "comparto B";
- 3 -Residenziale privato Petrignano "comparto C".

Gli interventi sono del tipo diretto, tramite comparto, con l'applicazione degli indici specificatamente riportati per le quattro zone.

I lotti (unità) minimi di intervento sono quelli indicati nelle cartografie del piano, e sono accorpabili, per un massimo di due allorquando si ravveda la necessita motivata da specifiche esigenze.

Le zone a comparto possono essere oggetto di modifiche da parte del consorzio dei proprietari per quello che riguarda la distribuzione delle aree, pubbliche e/o private, fermo restando le quantità delle stesse.

Parimenti, in caso di eccessiva polverizzazione delle proprietà o di complessa attuazione possono eseguirsi interventi per ambiti funzionali e la convenzione ridotta agli ambiti delle nuove proposte. L'individuazione dei sub – comparti è approvata dalla Giunta Comunale.

In tal caso la nuova proposta insediativa sarà sottoposta all'esame dell'Amministrazione comunale che, previo parere della C.E.U., se istituita, e comunque su base istruttoria del competente Ufficio Tecnico, la sottoporrà all'approvazione del Consiglio.

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in queste zone sono così regolati:

### **16.1 - Residenziale privato con comparto "B"-"C"** (Azzinano - Petrignano)

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,333 mq/mq.;
- D = distacco tra edifici ml. 10,00;

- D = distacco dai cigli stradali = ml. 5,00 dalla strada statale ml. 10,00 );
- D = distacco dai confini urbanistici ml. 5,00;
- D = distacco dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 7,50;
- P2= parcheggio minima mq.30 ogni 100 mq/Su;
- Vc = Verde condominiale = 10 mq./33 mq di Se.

Usi previsti : U.1, U.4, S.1, S.2, S.3, S.4, R.7, R.3, R.5.

Per il lotto di recente formazione ricadente all'interno del comparto "C" si attua la normativa per le zone "insediamento di recente formazione - urbanizzato.

I Parametri urbanistici edilizi di dettaglio Elaborato fa parte integrante del presente articolo.

## **16-2 - Residenziale privato con comparto A** (Tossicia Centro)

- Ut= indice di utilizz.ne territoriale = 0,50 mq/mq.
- D = distacco tra edifici =ml. 10,00;
- D = distacco dai cigli stradali = ml. 5,00 dalla strada statale ml. 10,00 );
- D = distacco dai confini urbanistici ml. 5,00;
- D = distacco dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edifici = ml. 12,50;
- P2= parcheggio minimo = mq. 30 ogni 100 mq/Su;
- Uf= indice di utilizz.ne fondiaria lotti nn°1 e 2 1,40 mq/mq;
- Uf= indice di utilizz.ne fondiaria lotti nn° da 3 a 12 = 0,50 mq/mq;
- Uf= indice di utilizz.ne fondiaria lotta n° 13 = 0,833 mq/mq, con destinazione turistica ricettiva, si rimanda all'art. 18.
- Vc = Verde condominiale = 10 mq./33 mq di Se.

Usi previsti : U.1, U.4, S.1, S.2, S.3, R.5, R.7, S.4, R.3.

I lotti nn° 1 e 2 del comparto "A" sono destinati all'Edilizia Economica e Popolare, con una Su non superiore al 20% da destinarsi alle attività connesse con la residenza.

I parametri urbanistici edilizi di dettaglio Elaborato fa parte integrante del presente articolo.

## **CAPO II**

### **ZONE PRODUTTIVE**

Le zone produttive risultano dislocate in diverso modo sul territorio, tanto da risultare a volte integrate con il tessuto urbano residenziale e a volte collocate in zone specifiche secondo la loro particolarità.

Gli interventi e gli usi nelle varie zone produttive sono normati dai seguenti articoli

## **ART. 17 - ZONA COMMERCIALE - DIREZIONALE**

Sono aree semi urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (insediamenti terziari quali le attrezzature commerciali, sedi per operatori economici e relativi servizi, trasporti e residenze di servizio ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi edificatori consentiti sono demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,666 mq/mq;
- D = distacco tra edifici ml. 10,00;
- V1= Indice visuale libera 0,5 m/m;
- D = distacca dai cigli stradali = ml.5,00 (dalla strada statale ml. 10,00 );
- D = distacco dai confini urbanistici ml. 5,00;
- D = distacca dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 10,50;
- P2= Parcheggio minimo = mq. 50 ogni 100 mq/Su;
- Sm= superficie minima d'intervento per i frazionamenti successivi all'adozione del P.R.E. = mq. 1000;
- P = numero di piani = 3 più seminterrato.

Usi Previsti : U.1 (per una quantità pari a 150 mq. di Su per ogni unità insediata e mai superiore alla superficie destinata all'attività principale), U.2, U.4.

Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione (per massimo un piano) in deroga ai parametri edilizi sopra stabiliti con un premio di Su max del 30% dell'esistente. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente, fatte salve le norme del Codice Civile.

## **ART. 18 - ZONA TURISTICA RICETTIVA**

Sono delle aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (alberghi, pensioni, ristoranti, sale-gioco, attrezzature culturali-spettacolo, sportive ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Le zone a comparto possono essere oggetto di modifiche per quello che riguarda la distribuzione delle aree, pubbliche e/o private, fermo restando le quantità delle stesse.

Zona turistica ricettiva di Tossicia Centro è inserita all'interno del comparto "A" di attuazione, elaborato di dettaglio "D", con i seguenti parametri:

Gli interventi edificatori consentiti sono : demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,933 mq/mq.;
- D = distacca tra edifici ml. 10,00;
- V1= Indice visuale libera 0,5 m/m;
- D = distacca dai cigli stradali = ml.5,00 dalla strada statale ml. 10,00 );
- D = distacco dai confini urbanistici ml. 5,00;

- D = distacco dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 12,50;
- P2= parcheggio minima = mq. 40 ogni 100 mq/Su;
- Sm= superficie minima d'intervento mq. 3000;

Usi previsti R.5, R.7.

Oneri di urbanizzazione e modalità di attuazione come da comparto di espansione residenziale Tossicia centro.

Zone turistiche ricettive delle frazioni sono localizzate all'interno o nelle adiacenze del tessuto edilizio esistente, e si attuano con i seguenti parametri:

Gli interventi edificatori consentiti sono : demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,666 mq/mq.;
- D = distacco tra edifici ml. 10,00;
- VI= Indice visuale libera 0,5 m/m;
- D = distacco dai cigli stradali = ml. 5900 dalla strada statale ml . 10, 00
- D = distacco dai confini urbanistici = ml. 5.00;
- D = distacco dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 10,50;
- P2= parcheggio minimo mq. 40 ogni 100 mq/Su;
- Sm= superficie minima d'intervento intera area;

Usi previsti : R.5, R.7.

## **ART. 19 - ZONA TURISTICA RICREATIVA**

Tale zona dovrà tendere nel suo insieme a costituire i centri di appoggio collinare itinerante.

Gli interventi edificatori consentiti sono demolizione, ricostruzione ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione. e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- Ut= indice di utilizz.ne territoriale = 0,080 mq/mq;
- Uf= indice di utilizzazione fondiaria = 0,110 mq/mq;
- D = distacca tra edifici ml. 10,00;
- VI= Indice visuale libera 0,5 m/m;
- D = distacco dai cigli stradali = ml. 5,00 (dalla strada statale ml, 10,00 );
- D = distacca dai confini urbanistici = ml. 5,00;
- D = distacco dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edificio = ml. 4,50;
- P2= parcheggio minimo = mq. 40 ogni 100 mq/Su;
- Sm= superficie minima d'intervento intero comparto;
- P = numero di piani =1.

Usi previsti: R.2, R.3, R.4, R.5.

I parametri urbanistici edilizi di dettaglio Elaborato "D" fa parte integrante del presente articolo.

## **ART. 20 - TURISTICA PARCO ATTREZZATO PER IL TEMPO LIBERO**

Tale zona comprende le aree periferiche del capoluogo, di iniziativa pubblica, e sono destinate alla realizzazione di fiere, mercati all'aperto, attività ricreative e in generale connesse con il tempo libera, quali bar, ristoranti, sedi di attività sportive, ricreative, culturali e campings.

Gli interventi edificatori consentiti sono demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,166 mq/mq;
- D = distacco tra edifici ml. 10,00;
- VI= Indice visuale libera 0,5 m/m;
- D = distacco dai cigli stradali = ml. 5,00 (dalla strada statale ml. 10,00);
- D = distacco dai confini urbanistici ml. 5,00;
- D = distacco dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edifici = ml. 7,50;
- P2= parcheggio minimo mq. 40 ogni 100 mq/Su;

Usi previstiR.1, R.2,R.3, R.4,R.5.

## **ART. 21 - ZONA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE**

Trattasi di aree in gran parte infrastrutturate per la parte urbanizzazioni primarie. Sono aree destinate in modo specifico a queste attività e ad attività ad esse complementari.

Gli interventi edificatori consentiti sono demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolate dai seguenti indici e parametri:

E' consentita inoltre la commercializzazione dei prodotti derivanti dall'attività di produzione propria o ad essa connessi. Sugli edifici esistenti potranno essere confermate eventuali attività commerciali purchè in regola con l'iscrizione alla Camera di Commercio alla data di approvazione delle presenti norme.

- D = distacca tra edifici ml. 10,00;
- Vi= Indice visuale libera 0,5 m/m;
- D = distacco dai cigli stradali = ml. 5,00 (dalla strada statale ml. 10,00);
- D = distacco dai confini urbanistici ml. 5,00;
- D = distacco dai confini di proprietà ml. 5,00;
- H = altezza max dell'edifici = m. 8,50 con l'esclusione dei volumi tecnici;
- P2= parcheggio minimo = mq. 40 ogni 100 mq/Su;
- Sm= superficie minima d'intervento = mq.1.000;

Usi previsti: U.3, T.3.

Gli interventi ammessi e gli usi previsti sono quelli indicati nel "Piano Industriale-Artigianale

Particolareggiato" che fa parte integrante del presente articolo. Gli indici e gli usi di cui sopra si applicano solo in caso di variante al Piano Particolareggiato vigente.

Per gli edifici esistenti destinati ad attività artigianali, regolarmente autorizzati o condonati e costruiti in data precedente l'adozione del presente P.R.E., situati nelle altre zone del territorio comunale, in deroga ai parametri edilizi, è consentito una-tantum un incremento del 30% della superficie utile esistente destinata all'attività artigianale.

## **ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE**

22.0 – Trasposizione di vincoli e prescrizioni del P.T.P.

### **art.5 - aree ed oggetti di interesse biologico:**

Le aree e gli oggetti sono ricondotti alle seguenti categorie: -boschi ed aree boscate; -aree ripariali e zone umide; -biotopi;

In tali aree, quando risultino coincidenti con le zone agricole, oltre alle disposizioni di ciascuna zona e sottozona valgono e prevalgono le seguenti prescrizioni:

-Al fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa. Si ritengono compatibili solo gli interventi finalizzati alla conservazione con valorizzazione dei biotopi, comportanti l'uso ricreativo e scientifico culturale. La realizzazione di linee di comunicazione (viaria, ferroviaria), di impianti a rete o puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei rifiuti, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime, è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione e programmazione nazionali, regionali o provinciali e di altri enti locali, ed in ogni caso alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto di quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale.

Nei boschi e nelle aree boscate sono ammessi, nel rispetto di quanto disposto dai Piani pluriennali di assestamento forestale di cui alla L.R. n°38/82, esclusivamente:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica ed interventi di forestazione protettiva;
- le normali attività silvicolture (tagli colturali e di produzione);
- le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.

Nei boschi di alto fusto gli interventi silvicolture dovranno favorire le specie spontanee autoctone. È fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale, di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco entro una fascia di ml. 100 dai confini dell'area boscata. Saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti esistenti qualora ammissibili con le finalità di tutela del bosco.

Entro gli alvei regimati o in evoluzione delle aree ripariali e zone umide sono in particolare esclusi:

- i restringimenti dell'alveo dovuti ad attraversamenti di infrastrutture se non subordinati alla contestuale realizzazione di opere di compensazione dei volumi persi;
- gli interventi di canalizzazione ed impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde;
- l'escavazione e l'attività di prelaborazione di inerti.

Nelle aree ripariali e zone umide dovranno essere prioritariamente attuati:

- l'eliminazione e rilocalizzazione delle attività e dei manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità del presente comma;
- interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi interni e costieri;
- la rinaturalizzazione dei tratti fluviali artificializzati attraverso l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di difesa idrogeologica, limitati alle zone di effettivo rischio, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica (contenimento morbido, briglie selettive, controllo apporto detritico) e, comunque, difese trasversali a quelle spondali;
- la redistribuzione ed asportazione dei sedimenti eccedenti conseguenti al sovralluvionamento con riduzione del volume di alveo utile di piena. Le alluvioni asportate dovranno essere prioritariamente utilizzate per il ripascimento dell'alveo di pertinenza ed il riempimento delle eventuali cave dismesse nei terrazzi connessi all'asta; solo dopo detti ripristini funzionali potranno essere utilizzate a scopi estrattivi.

Sono inoltre ammessi:

- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione la realizzazione di parchi fluviali con l'esclusione di attrezzature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione della realizzazione di manufatti ed opere fisse, e purché non comportino rischi inquinanti per le falde;
- gli attraversamenti infrastrutturali purché esclusivamente trasversali e nel rispetto delle prescrizioni generali del presente articolo.

Le previsioni di Parchi fluviali saranno attuate mediante Piani guida d'Area dalla Provincia e/o da comuni in forma associata, oppure Piani Particolareggiati Attuativi promossi da singoli comuni.

Gli interventi di escavazione ed estrazione di materiali litoidi, di captazione e sbarramento delle acque dovranno essere controllati e regolamentati attraverso Progetti guida di Settore relativi alle singole aste fluviali predisposti dagli Enti competenti sul demanio fluviale, o indicati dalla Regione.

I progetti di ripristino delle aree di cava dismesse o revocate come incompatibili saranno finalizzati alla creazione di biotopi artificiali (aree umide), di boschi ripariali, opere di sicurezza idraulica (casce di espansione) o anche di aree turistico-ricreative se esterne agli alvei ed alle fasce di esondazione.

#### **Art.9 - aree ed emergenze di interesse paesaggistico-ambientale:**

In dette aree, gli indirizzi dettati dal P.T.P. saranno attuati attraverso l'istituzione di Parchi Regionali, Piani guida d'Area, formule di "campagna-parco" sostenute da Piani Particolareggiati Attuativi o Piani di sviluppo aziendale.

In assenza di detti strumenti di attuazione saranno consentiti:

- l'uso agricolo, limitatamente all'ordinario utilizzo colturale ed alla creazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti all'art. 24 delle N.T.A del P:T:P e delle presenti N.T.A del P.R.E.;
- l'attività zootecnica aziendale ed interaziendale di tipo estensivo, limitatamente alle aree già utilizzate a pascolo. La previsione di ampliamento o di nuova costruzione di stalle e manufatti connessi sarà comunque subordinata ad uno studio di compatibilità ambientale che definisca, in riferimento all'entità ed alla localizzazione dell'insediamento, il rispetto della qualità delle acque, dei limiti di accettabilità ecologica, e garantisca il minimo impatto percettivo;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
- le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Dovrà comunque essere garantita:

- la salvaguardia degli impianti (boschi, macchie, pinete, ecc.) e degli equipaggiamenti (alberature lungo cigli stradali e fossi, filari, ecc.) vegetazionali esistenti; gli interventi sui complessi vegetazionali dovranno tendere alla conservazione ed alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, attraverso la diffusione di specie spontanee autoctone;
- la conservazione ed il ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856, dalla cartografia del P.T.P. relativa a "Manufatti e siti di interesse archeologico, storico, culturale e testimoniale", dalla cartografia I.G.M. di primo impianto. La viabilità storica va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze;
- la conservazione e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e le strutture insediative, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati, le emergenze percettive costituite dalle preesistenze storico-architettoniche individuate nelle planimetrie 1:25.000;
- il rispetto, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dei caratteri del paesaggio rurale; in particolare dei materiali tradizionali e delle tipologie delle coperture, il restauro e a valorizzazione dei dettagli architettonici quali cornici, lesene, colonne, ecc.

In queste aree sono vietati:

- nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della L.U.R. n° 18/83 nel testo vigente;
- allevamenti di tipo intensivo e relative strutture.

#### **Art.24 - aree agricole di rilevante interesse economico:**

In tali aree non sono ammessi impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale né allevamenti di tipo intensivo.

L'unità minima aziendale deve essere superiore ad ettari tre.

### **22.1 - Zone agricole**

Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, etc.).

### **22.2 - Unità di intervento.**

In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e di comuni limitrofi e classificati come zona agricola di qualunque tipo, secondo i criteri specificatamente previsti dalla L.R. 19/93.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda destinata a zona di rispetto stradale, di rispetto cimiteriale, di rispetto archeologico e di rispetto idrogeologico, cioè di tutti i terreni ad uso aziendale.

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio della concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la

disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.

L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie edificabile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di Permesso di Costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa, (secondo le modalità previste dall' 80 comma dell'art. 60 della L.R. 18/83) e dell'iscrizione al Pubblico Registro Immobiliare (ai sensi del 70 comma dell'art. 70 della L.R. 19/83).

### **22.3 - Classificazione delle zone agricole.**

La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso agricolo, alle esigenze di tutela delle risorse naturali. nonché ai vincoli di natura urbanistica.

Le zone agricole del territorio comunale sono soggette a due diverse classificazioni, corrispondenti a diversi ordini di problemi di utilizzo del territorio agricolo. Tali classificazioni si sovrappongono, ed hanno validità ciascuna per il tipo di insediamento o d'uso del suolo a cui si riferiscono.

La prima classificazione, di tipo generale, riguarda l'individuazione di ambiti territoriali diversamente classificati rispetto ai problemi di svolgimento delle attività agricole e suddivide tutto il territorio agricolo in tre zone:

- a) Zona agricola A1, A2, B.1, C1, definita come zona di tutela ai sensi della legge 1497/39, 431/95 e della L.R. n° 51/65 del 29.07.1987 e successive modificazioni;
- b) Zona agricola di rispetto dell'abitato, definita come zona produttiva agricola con funzioni di connessione ambientale tra territorio agricolo e organismo urbano;
- c) Zona agricola normale, definita come zona destinata al più generale sviluppo delle attività agricole e non compresa tra quelle precedentemente classificate a) e b).

La seconda classificazione di tipo specifico, riguarda l'individuazione di particolari porzioni di territorio sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia in relazione a fattori specifici, e precisamente:

- i) Vincolo di rispetto stradale, in base alla classificazione delle strade afferenti, ai sensi del D.M. n.1404/68 e del D.L. n. 295/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- II) Vincolo di rispetto cimiteriale, ai sensi del D.P.R. n. 803/75;
- III) Vincolo di rispetto dei beni culturali ed ambientali, dei beni archeologici e usi civici ;
- IV) Vincolo di rispetto delle caratteristiche fisiche forestali, etc.;
- V) Vincolo di rispetto delle zone e corsi d'acqua.

### **22.4 - Zona agricola “A1”**

Comprende la zona agricola di rispetto ambientale (alvei dei fiumi), definita come zona

agricola in cui esistono particolari problemi di salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

1. Ai fini della tutela, dell'azione di recupero e riqualificazione delle risorse ambientali e del paesaggio, gli alvei dei fiumi sono considerati quali sistemi ambientali e unità di riferimento per l'azione integrata di tutela e riqualificazione.
2. Detta azione si sostanzia negli interventi necessari per la tutela e la ricostruzione del corso dei fiumi stessi e delle loro sponde, nonché sulla porzione della vegetazione spontanea e dell'eventuale fauna che la caratterizza.

Sono inoltre soggette a tutela le acque stesse, mediante rigoroso controllo degli scarichi di qualsiasi natura e dei prelievi da chiunque effettuati.

Interventi ammessi : tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti alla relativa classificazione; non sono ammessi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti competenti.

Usi ammessi : sono ammessi gli usi agricoli esistenti ed inoltre gli usi R.6, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale A.1, F.1, F.2, T.3.

## **22.5 - Zona agricola "A2".**

Comprende la zona agricola da destinare ad attività silvo-pastorali, definita come zona dotata di particolari vocazioni ai fini della forestazione e dell'allevamento di tipo estensivo, definita come zona da riservare alla conservazione e valorizzazione del patrimonio forestale ed integrata alla precedente.

Interventi ammessi : tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti alla relativa classificazione; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Usi ammessi sono ammessi gli usi agricoli esistenti ed inoltre gli usi A.1, R.6, e qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale A.2, F.1, F.2, P.1, T.3.

## **22.6 - Zona agricola "B1"**

Comprende il territorio extra urbano la maggior parte del territorio agricolo ove si intende conservare e riqualificare l'esercizio dell'agricoltura.

Interventi ammessi : tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, interventi di nuova costruzione.

Usi ammessi : sono ammessi gli usi agricoli esistenti ed inoltre gli usi F.3, P.2, P.3, R.6, A.1 con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli impianti di elettrificazione, FA con verifica di compatibilità ambientale limitatamente agli interventi di difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, inoltre qualora positivamente verificati attraverso lo studio di Compatibilità ambientale A.2, A.4, F.2, P.1, T.2, T.3.

## **22.7 - Zona agricola "C1".**

Riguarda il territorio extra urbano destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, ecologico e naturale.

Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, interventi di nuova costruzione.

Usi ammessi: Sono ammessi tutti gli usi agricoli esistenti e gli usi A.1, A.2, A.3, A.4, F.1, F.2, F.3, P.1, P.2, P.3, e qualora positivamente verificati attraverso lo Studio di compatibilità ambientale T.2, T.3, inoltre E.1 compatibilmente con le previsioni e prescrizioni previste in tali zone dal Piano Regionale Paesistico.

## **22.8 - Zona agricola di rispetto dell'abitato.**

Comprende il territorio extra urbano, ed in tale zona é consentita l'utilizzazione edificatoria residenziale per residenze strettamente connesse alla conduzione dei fondi; pertanto sono consentite nuove costruzioni nonché il recupero e l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti nel rispetto degli indici e parametri fissati nel successivo articolo (22. 12. 1)

Gli edifici esistenti, con destinazione d'uso in contrasto con quelle del presente articolo possono conservare le destinazioni e le volumetrie attuali. Ad essi si applicano inoltre le procedure e le norme di cui al successivo comma.

Eventuali edifici rurali, esistenti da più di dieci anni (a far data del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità), dei quali è dimostrabile che non sono più utilizzabili ai fini agricoli, previo accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, possono subire trasformazione d'uso per quelle destinazioni che non siano in contrasto con le esigenze di tutela ambientale.

Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, interventi di nuova costruzione.

Usi ammessi: sono ammessi tutti gli usi agricoli esistenti e gli usi A.1, A.4, R.6, T.2, T.3.

## **22.9 - Zona agricola normale.**

Comprende il territorio extra urbano altamente produttivo, definita come zona agricola in cui le caratteristiche morfologiche e pedologiche dei suoli consentono o possono consentire la presenza di una attività agricola ad elevata produttività.

Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Usi ammessi: sono ammessi tutti gli usi agricoli esistenti e gli usi A.1, A.2, A.3, A.4, F.1, F.2, F.3, P.1, P.2, P.3, T.2, T.3.

## **22.10 - Emergenze architettoniche nel territorio (Zone Agricole).**

Particolari edifici esistenti nelle zone agricole sono classificati dal P.R.E. nel seguente modo:

- A) Edifici a carattere tipologico, ambientale e monumentale religiosi;
- B) Altri edifici che non rientrano nel precedente tipo A agricoli.

Tale classificazione ha lo scopo di articolare maggiormente, per il migliore recupero e utilizzo del patrimonio edilizio esistente di valore storico artistico, le indicazioni riguardanti le modalità di riutilizzo, criteri di intervento e destinazioni d'uso ammissibili per i diversi tipi di edifici.

I risultati, le modalità d'uso e i metodi di recupero della classificazione suddetta sono riportati sugli elaborati grafici del Piano di Recupero delle "Emergenze architettoniche nel territorio" di cui fa parte integrante del presente articolo.

Negli edifici, eventualmente esistenti da più di dieci anni (a far data dal rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità), dei quali è dimostrabile che non sono utilizzabili a fini agricoli, non individuati sulle planimetrie del P.R.E., sono ammessi gli stessi interventi e usi di cui al Piano di Recupero sopra indicato, previo accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale e Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

## **22.11 - Zone agricole sottoposte a vincoli di salvaguardia specifici.**

Gli interventi e gli usi ammessi in base alla classificazione in zone agricole di tipo a, b e c, di cui ai precedenti punti 4, 5, 6, 7, 8 e 9 possono risultare limitati, dalla compresenza, sulla zona stessa di particolari vincoli di salvaguardia recanti specifiche prescrizioni, senza tuttavia escludere la possibilità di computare le superfici vincolate ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.

Tali previsioni, che si sovrappongono a quelle relative alle zone Agricole: a, b, c, risultano in particolare:

D) Vincolo di rispetto stradale: restano escluse le nuove costruzioni ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti; gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo Art. 22.12.1.

Tali interventi, in deroga alle distanze dai cigli stradali, possono essere realizzati in allineamento con i fabbricati esistenti e sempre che non determinino un avanzamento del corpo di fabbrica verso il fronte stradale.

Per gli edifici rurali esistenti, ad un solo piano (terra o rialzato), che: siano regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione di un solo piano a l'ampliamento del 30% del volume esistente sul fronte strada in allineamento con l'edificio esistente e sempre che non determini un avanzamento del corpo di fabbrica verso il fronte stradale e che non intralci la visuale stradale, in deroga ai parametri e indici di cui al successiva Art. (22.12.1), fermo restando che la volumetria complessiva dell'edificio, ad intervento avvenuta, non superi gli 800 mc.

Nelle zone di rispetto stradale sono consentite la segnaletica pubblicitaria e stradale, oltre alla sistemazione degli ingressi poderali e recinti prov-visori.

Per quanto riguarda gli usi ammessi negli edifici esistenti e negli ampliamenti ammessi, si fa

riferimento agli usi previsti per le zone agricole di appartenenza.

La zona vincolata non è individuata cartograficamente all'esterno dei centri abitati, dove automaticamente si intende delimitata sulla base del D.M. del 1968 secondo la classificazione delle strade fissate dal P.R.E. e/o vigente.

II) Vincolo di rispetto cimiteriale restano escluse le nuove costruzioni è consentita la posa di manufatti in precario adibito a chioschi per la vendita di fiori etc., previa stipula di convenzione con il concessionario che si impegna a rimuovere in qualsiasi momento e senza nessun indennizza, l'opera stessa.

Gli usi ammessi sono quelli esistenti, nel rispetto del D.P.R. n°803/75.

III) Vincoli di rispetto dei beni culturali ed ambientali: sono consentiti i manufatti e le destinazioni d'uso compatibili con la presente normativa di P.R.E. nel rispetto della legge 1497/39, 431/85 e del Piano Regionale Paesistico (L.R. n°51/65 del 29.7.1987) e successive modificazioni.

Vincolo archeologico: sono consentiti gli usi e gli interventi esistenti e previsti, dal P.R.E., previa autorizzazione della Soprintendenza dei beni archeologici per l'Abruzzo.

Vincolo uso civico: sono consentiti i manufatti e le destinazioni d'uso esistenti e previsti dal presente P.R.E., nelle varie zone, previa autorizzazione del Commissario regionale per gli Usi Civici per l'Abruzzo.

IV) Vincolo di rispetto delle risorse fisiche (idrogeo-logico): sono consentiti i manufatti e le destinazioni d'uso esistenti e previsti dal presente P.R.E., nelle varie zone, previo specifico parere dell'Ispettorato ripartimentale Agricoltura e Foreste di Teramo.

V) Vincolo di rispetto dei corsi o Specchi d'acqua:

sono le zone occupate da corsi o specchi d'acqua e delle aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e dei torrenti. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ed usi connessi con le attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua. In tale zona è esclusa la destinazione di manufatti architettonici residenziali o produttivi, nel rispetto degli art. 79 e 90 della L.R. 18/83 e della L.R. n° 51/65 del 29.07.1987 e successive modificazioni.

## **22.12 - Parametri urbanistici-edilizi da applicarsi per gli usi agricoli**

### **22.12.1 - Abitazioni agricole (A.4)**

- Uf= Indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq.;
- Sm= Unità minima aziendale = ha = 1,00 (calcolata secondo quanto previsto al punto 2 del presente articolo); Nel caso in cui la zona agricola ricade in ambito di aree agricole di rilevante interesse economico, di cui all'art. 24 delle N.T. del P.T.P., l'unità minima aziendale è elevata ad ha 3,00;
- Se= Superficie edificabile massimo per ogni azienda mq 266,66;
- V = Volume massimo per ogni azienda = mc. 800;
- D = Distacco dai confini = ml. 10,00;
- D = Distacco tra edifici = ml. 10,00;
- D = Distacco dai confini stradali come da D.M.n.1404/1969 e D.L. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni secondo le classificazioni delle strade;

- H = Altezza massima dell'edificio = ml. 7,50.

Valgono altresì tutte le prescrizioni di cui al 2, 3, 4, 5, 6, e 9 comma dell'articolo 70 L.R. 18/83, come di seguito riportata:

2) Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini.

3) Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza.

4) Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2.3.1979 n.12.

Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione.

5) I benefici di cui al precedente comma 3 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

6) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente normativa possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola o, nel caso della non più esigenza di utilizzo a tale destinazione, trasformati e per utilizzazioni delle categorie ricettive turistiche e per usi urbani U3, per piccole attività produttive.

7) Per gli edifici residenziali esistenti in zona agricola, non più finalizzati alla conduzione del fondo, ai fini di far fronte alle esigenze elementari dell'abitazione, è consentito un incremento *in tantum* del 30% della superficie edificabile esistente, fermo restando il limite massimo di 800 mc. della volumetria complessiva dell'edificio.

### **22.12.2 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo (A.2).**

- Uf = utilizzazione fondiaria = 0,015 mq/mq., fino ad un massimo di 600 mq.; (non vengono computati e non sono soggetti a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture);

- Sm = unità minima aziendale = ha 1.00;

- D = Distacco dai confini di proprietà = ml. 10,00;

- D = Distacco tra edifici ml. 10,00 (per le stalle mt. 20,00 dalle abitazioni e mt. 100,00 dalle zone urbane)

- H = Altezza massima dell'edificio = ml. 8,50 (escluso volumi tecnici).

L'accorpamento dei fondi non contigui è riservato esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale come definiti dalla L.R. n. 18 del 12/04/1983, art. 70 comma 4.

### **22.12.3 - Impianti produttivi nei suoli agricoli (A.3).**

- Sc= Superficie Coperta = 1/4 del lotto di pertinenza che a sua volta non potrà superare 1/20 della superficie aziendale;
- Sm= Unità minima aziendale = ha 1,00;
- D = Distacco dai confini = ml. 10,00, tra edifici ml. 20,00 e dai cigli stradali come da D.M. 1044/68 e D.L. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- H = Altezza massima dell'edificio = ml. 7,50;
- P2= Parcheggio minimo = 1/20 della Sc.;
- D = Distanza da insediamenti abitativi (zone urbane) ml.300. Tale distanza deve essere elevata a ml. 500 per allevamenti suinicoli.

## **CAPO III**

### **ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO**

#### **ART. 23 - AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (STANDARDS URBANI E COMPENSATORIALI)**

Le zone per attrezzature generali di tipo pubblico esistenti e di nuovo insediamento comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico che non fanno parte dei servizi pubblici di quartiere), quali attrezzature sociosanitarie, campi sportivi per competizioni, aree cimiteriali e parchi pubblici etc.

Gli usi previsti sono regolati dai seguenti indici e parametri:

1) limitatamente agli usi R.5 (strutture scientifico-culturali).

- Uf= Utilizzazione fondiaria = 0,833 mq/mq;
- D = Distacco dai confini = ml. 5,00;
- V1= Indice di visuale libera = 0,50 m/m;
- D = Distacchi dai cigli stradali = ml. 5,00;
- D = Distacchi dai confini urbanistici = ml. 5,00;
- H = Altezza massima dell'edificio = ml. 10,50 (escluso volumi tecnici).

2) Per gli usi S.5 (attrezzature sportive).

- Uf= Utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq (limitatamente alle attrezzature coperte)
- D = Distacco dai confini = ml. 5,00;
- D = Distacco dai cigli stradali = ml. 5,00;
- D = Distacco dai confini urbanistici = ml. 5,00;
- H = Altezza massima dell'edificio = ml. 10,50 (escluso volumi tecnici);
- P2= Parcheggio minimo = 40 mq/100mq ( limitatamente alle attrezzature per lo spettacolo sportivo ).

3) Per gli usi S.6 (cimiteri).

Per i cimiteri esistenti sono ammessi interventi di recupero e di ampliamento, nelle aree di

rispetto, secondo le norme di legge e regolarmente vigenti in materia.

## **ART.24 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE ( STANDARDS RESIDENZIALI E/O DI QUARTIERE )**

Le zone sono destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse locale complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona secondo quanto indicato nelle tavole del P.R.E. con la relativa simbologia, tali servizi si articolano in:

- Servizi scolastici fino all'obbligo;
- Attrezzature di interesse comune sociali e religiose;
- Verde pubblico e attrezzato;
- Parcheggi di Urbanizzazione primaria (P1).

Per scuola materna, Scuola elementare, scuola media e asilo nido si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di attrezzature complementari e delle relative aree verdi destinati al gioco e allo sport; le attrezzature di interesse sociale riguardano le attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali (quali: servizi per gli anziani e giovani, unità dei servizi sanitari, etc.), e le attrezzature civiche, cioè quelle attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili; per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementari ad esso.

Le zone a verde pubblico attrezzato sono destinate alla conservazione e creazione di parchi pubblici e di attrezzature per il verde di quartiere; in tali zone devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione, e più in generale sviluppato l'impianto del verde con i relativi servizi.

Le zone a parcheggio (P1) sono quelle da infrastrutturare per il reperimento dello standards di cui al D.M. del 2.4.68 n. 1444.

Previa delibera del Consiglio Comunale, si può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici del presente articolo, purché siano comunque garantite, a livello di quartiere o di centro abitato, la dotazione minima inderogabile di standards di quartiere previste dai vari decreti e leggi vigenti.

Gli interventi edificatori in tale zona sono regolati dai seguenti indici e parametri :

### 1) Per servizi scolastici. attrezzature di interesse comune 1 parcheggi

- $U_f$  = Utilizzazione fondiaria 0,666 mq/mq;
- D = Distacco dai confini ml. 5,00;
- D = Distacco tra edifici ml. 10 00;
- VI = Indice visuale libera 0,5 m/m;

- D = Distacchi dai cigli stradali = ml. 5,00;
- D = Distacchi dai confini urbanistici = ml. 5,00;
- H = Altezza massima dell'edificio = ml. 10.50;
- P2= Parcheggio minima = mq. 40 ogni mq./Su.

## 2) Per il verde pubblico attrezzato

- D = Distacchi dai confini = ml. 5,00;
- D = Distacchi tra edifici = ml. 10,00;
- D = Distacchi dai cigli stradali = ml. 5,00;
- D = Distacchi dai confini urbanistici = ml. 5,00;
- H = Altezza massima dei manufatti in precario ml.3,50.

E' consentito la posa di piccoli manufatti in precario ad uso ricreativo (chioschi e servizi igienici).

### Gli usi previsti-sono:

1) Per servizi scolastici e attrezzature di interesse comune : U.4, S.1, S.2, S.3.

2) Per il verde pubblico attrezzato S.4.

## **ART. 25 - AREE PER IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI**

Le zone destinate a servizi tecnici e tecnologici hanno specifica usa per scarica di rifiuti solidi urbani e per impianto di depurazione degli scarichi liquidi, cabina ENEL , SIP, serbatoi acquedotti, etc. (uso T.1), sono consentiti nelle aree urbane di cui all'art. 30 previa delibera di assenso del Consiglio Comunale.

I parametri edilizi e le specifiche caratteristiche degli interventi edificatori saranno stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti tenendo conto di tutte le disposizioni vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi urbani.

## **ART. 26 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

Le zone destinate alla viabilità comprendono

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- C) i parcheggi.

L'indicazione grafica, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

I progetti esecutivi approvati costituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del P.R.E. senza che ciò comporti variante al P.R.E..

In assenza di progetto esecutivo l'indicazione del P.R.E. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

a) Le strade sono classificate come segue

- C)-Strade secondarie di media importanza quali strade statali, strade provinciali e comunali (non urbane) aventi larghezza di sede superiore a m. 10,50, sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade di interesse locale che dovranno distare tra loro almeno 500 m., previa documentazione giustificativa per distanze inferiori.
- D)-Strade di interesse locale quali strade provinciali e comunali non comprese tra quelle del punto precedente, sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne.
- E)-Strade locali, con funzione prevalentemente urbana a agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare precedenza.
- F)-Strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli. La sezione minima per le strade residenziali a onda cieco non potrà essere inferiore a m. 6,00 ivi compresa la cunetta e il marciapiede.
- G)-Ciclabili o pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,25 con un minimo di m. 2,50. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi, di m. 1,50 .

Le norme sulle modalità di immissioni Sulle strade, sopra descritte, sono vincolanti solo per le strade di nuova costruzione. Per quelle esistenti valgono le norme previste dagli Enti proprietari delle stesse.

Le strade di cui ai punti C, D, corrispondono nelle zone esterne all'abitato, alle distinzioni di cui al D.M. 1.4.69. Le presenti norme si applicano in base alla classificazione data dalle previsioni di piano alle singole strade, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni.

Le strade di cui al punto E, con funzione prevalentemente urbana e agricola, le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale in ml. 6,00.

b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

c) I parcheggi Pubblici della rete stradale primaria e secondaria e di interesse locale sono riportati nelle tavole di P.R.E.

In sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

## **ART. 27 - ZONE DI RISPETTO STRADALE INTERNO AI CENTRI ABITATI**

La zona di rispetto stradale è destinata all'ampliamento delle strade esistenti e alla protezione della rete stradale nei confronti della edificazione e viceversa.

In tale zona sono escluse nuove costruzioni fermo restando la possibilità del recupero e di ampliamento una tantum nei casi specifici e nei limiti già previsti dalle presenti norme.

Le zone di rispetto stradali sono considerate zone pubbliche e come tali espropriabili,

limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione dell'impianto viario che può prevedere anche la ubicazione laterale di parcheggi di urbanizzazione secondaria.

E' ammesso nelle zone di rispetto stradale opere murarie per la sistemazione dei vari accessi nonché la segnaletica pubblicitaria e stradale.

## **ART. 28 ZONA PER SERVIZI SPECIALIZZATI DELLA MOBILITÀ**

Trattasi di area destinata ad attrezzature di servizio per la viabilità quali distributori di carburante, motel etc.

L'uso-previsto è il seguente : S.8.

Gli interventi edificatori sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

- Uf= Utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq;
- D = Distacco dai confini = ml. 5,00;
- D = Distacco tra edifici = ml. 10,00;
- VI= Indice visuale libera 0,5 m/m;
- D = Distacchi dai cigli stradali ml. 10,00;
- D = Distacchi dai confini urbanistici = ml. 5,00;
- H = Altezza massima dell'edificio = ml. 10,50.
- P2= Parcheggio minimo = mq. 40 ogni 100mq/Su.

## **ART. 29 - ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO**

Le aree a verde privato sono poste a servizio degli edifici esistenti. In tali aree sono imposte il mantenimento e il potenziamento delle alberature e del verde.

E' comunque possibile la realizzazione di strutture di servizio per copertura di posti auto con tettoie a strutture intelaiate in legno e/o metallo e la realizzazione di garage interrati, anche parzialmente se organicamente inseriti nel contesto dell'area.

## **ART. 30 - AREE URBANE.**

Le aree urbane sono quelle dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge 29/09/1964 nO 947, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, del telefono e del gas, quando esiste la rete primaria, e nuclei elementare di verde secondo le percentuali ed i criteri specifici fissati dalle presenti norme oltre che dalle opere di urbanizzazione secondaria necessaria al tipo di insediamento richiesto.

Delle aree urbane fanno parte, anche, le aree di espansione residenziale, produttive e servizi previste dal Piano Regolatore Esecutivo.

## **ART. 31 - PERIMETRO TERRITORIO COMUNALE.**

L'intera territorio comunale è disciplinato dal presente strumento urbanistico ed individuato da un puntinato nero del diametro di mm. 3,5, nelle tavole planimetriche dello stato di fatto e destinazione d'uso del suolo in scala 1:10.000.

# **NORME EDILIZIE**

## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **CAPO I**

#### **NORME PRELIMINARI**

#### **ART. 1 - CONTENUTI E LIMITI DELLE NORME EDILIZIE**

Tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, previste negli allenati, nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico. sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nelle presenti norme edilizie.

#### **ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

Disponendo l'art. 971 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali (ora norme edilizie), per quanto non specificatamente indicato nelle presenti norme edilizie si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **CAPO II**

#### **TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi edilizi sono classificati, ai sensi del D.P.R. 06.06.01, n. 380 s.m.i. e dell'art. 30 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente, nel modo seguente:

#### **ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione senza modifica delle caratteristiche esistenti di infissi esterni, grondaie, pluviali, balaustre, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- 2) la ripresa parziale degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne con la conservazione di materiali e delle tinte preesistenti;
- 3) la riparazione e il rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci, tinteggiature e rivestimenti interni;
- 4) la riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

## **ART. 4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) il rifacimento totale di intonaci, di rivestimenti di tinteggiature esterne;
- 2) parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- 3) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali:
  - architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazioni delle quote di im-posta e/o calpestio delle strutture stesse;
- 4) demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- 5) destinazione o riattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;
- 6) rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, recinzioni, cornici, zoccolature, pavimentazioni, ecc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno;
- 7) rifacimento di infissi e vetrine esterne che comportano anche il cambiamento di disegno, materiali e tipi di aperture.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica:

- della forma e della posizione delle aperture esterne;
- della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

## **ART. 5 - RESTAURO CONSERVATIVO**

Sono di restauro conservativo gli interventi che riguardano:

- 1) consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi;
- 2) consolidamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni delle murature, rifacimento di tetti e coperture -grande e piccola armatura- con quote e materiali identici a quelli originari;

- 3) demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- 4) riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme tecniche di lavorazione originari e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;
- 5) demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- 6) realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

## **ART. 6 - RISANAMENTO IGIENICO-EDILIZIO**

Sono di risanamento igienico-edilizio gli interventi che riguardano: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

## **ART. 7 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Sono ammessi:

- aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumento della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito e precisato dagli strumenti urbanistici comunali;
- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra;
- rialzare la linea di gronda di un'altezza variabile fino ad un massimo di cm. 30 per permettere la

costruzione di un cordolo o di un aumento della muratura portante per consentire l'appoggio della nuova struttura del tetto;

## **ART. 8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, 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.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse storico e/o artistico.

## **ART. 9 - NUOVA COSTRUZIONE**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

## **ART. 10 - DEMOLIZIONE**

Per intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

## **ART. 11 - AMPLIAMENTO**

Per intervento di ampliamento si intende il complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando lo spazio supplementare sia in orizzontale che in verticale.

## **ART. 12 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Sono variazione di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari.

## **ART. 13 - INTERVENTI DI EDILIZIA SPERIMENTALE**

Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare, in difformità rispetto alle norme vigenti, manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

Tali interventi sono ammissibili mediante autorizzazione purchè le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente ad esclusivo titolo di sperimentazione e successivamente demolite.

## **ART. 14 - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI**

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro Urbano:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura.

### **CAPO III**

#### **OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Valgono le norme del D.P.R. 380/2001, alle quali si rimanda anche per la relativa classificazione degli interventi.

## **ART. 15 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, a persone e cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro giorni dieci la domanda di permesso di costruire.

## **ART. 16 - MANUFATTI PROVVISORI**

Gli interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a mesi dodici sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente con spese a carica dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione

di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

## **ART. 17 - RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

I fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale.

Il rilevamento e' volto a valutazioni di carattere edilizio ed urbanistico e riguarda: le unità edilizie nel loro complesso, le singole unità immobiliari e singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.

Interessa inoltre le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione del costruito.

Il rilevamento di cui sopra e' raccolta in apposita scheda.

Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, e' tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; e' tenuto, altresì a comunicare all'Amministrazione comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non e' necessaria il Permesso di Costruire..

Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'Amministrazione comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo criteri e modalità da essa dettati.

## **TITOLO II**

### **NORME DI PROCEDURA**

#### **CAPO I**

#### **ASPETTI GENERALI**

## **ART. 18 - DICHIARAZIONE URBANISTICA**

L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, che l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente prevista nel Programma pluriennale di attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificato rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può

emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

## **ART. 19 - IMMOBILI E AREE SOTTOPOSTI A VINCOLI**

Per immobili o aree soggetti a tutela ai fini delle presenti norme edilizie, si intendono quelli per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato in base a specifiche leggi, al preventiva nulla-osta da parte degli Enti preposti ad assicurare il rispetto dei vincoli stessi.

### **CAPO II**

#### **CAVE E TORBIERE**

## **ART. 20 - AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ ESTRATTIVE IN CAVE E TORBIERE**

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune secondo le modalità previste dal presente articolo e/o da altre specifiche leggi successivamente emanate.

La domanda di Permesso di Costruire, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario o altro soggetto avente titolo in base a apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

I documenti da presentare al Comune sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'Autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- eventuale copia della denuncia di esercizio presentato a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9.4.59 n. 128;

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

- a) estratto di mappa catastale in data non anteriore a mesi sei;
- b) planimetria in scala 1:25.000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico ambientale di consolidamento degli abitanti, demaniale, rispetto ai corsi d'acqua;
- c) relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologiche, tettoniche, (giacitura e deformazioni) idrogeologiche, idrologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
- d) piano di coltivazione costituito da:
  - relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e discarico;

- rilievo planoaltimetrico, con congrua numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;

e) progetto di sistemazione paesaggistica, Costituita da:

- relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi, le modalità e il costo delle opere di sistemazione a fine della determinazione delle garanzie finanziarie;
- carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:200, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
- carta della destinazione del suolo a sistemazione ultimata, estesa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1:2000, con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;

f) programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc.. Il programma economico finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;

g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, rilascia apposita ricevuta, separatamente per la domanda di autorizzazione dell'esercizio dell'attività estrattiva e per eventuali domande di autorizzazione.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Regione - Assessorato competente:

Le procedure per il rilascio di rinnovo di autorizzazione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

### **CAPO III**

#### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

##### **ART. 21 - IL PREPROGETTO**

Coloro i quali intendono dare corso a interventi di notevole complessività, soggetti a Permesso di Costruire possono presentare al Comune un preprogetto.

Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche

urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti specifici articoli;
- planivolumetrie di massima correlate al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- eventuali proposte di convenzionamento urbanistica o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

Il Comune comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto del parere espresso dal Responsabile del Procedimento. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di Permesso di Costruire, pur non costituendo titolo per il rilascio dello stesso.

## **ART. 22 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

La domanda di permesso di costruire in bollo, compilata su modello del Comune, completa di ogni parte, corredata della copia della lettera di incarico al professionista per la redazione del progetto, controfirmata per l'accettazione dal professionista stesso, va indirizzata al Dirigente o al Responsabile del Servizio Urbanistico Comunale insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto esecutivo costituiti da tipi riducibili in formato UNI, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal Committente, se in possesso dei requisiti di legge (titolo abitativo legittimo);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal Committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

L'esecutore dei lavori e il direttore dei lavori, devono essere indicati o nella domanda di permesso di costruire o nella comunicazione di inizio dei lavori con allegato anche i documenti alla ditta riferiti: dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica; dichiarazione relativo al contratto collettivo, stipulato dalle organizzazioni sindacali, applicato ai lavoratori; certificati di regolarità contributiva (D.U.R.C.);

Gli stessi sono tenuti a firmare gli elaborati di progetto, se indicati nella domanda di Permesso di Costruire, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito e presa visione del progetto approvato.

L'esecutore dei lavori e' anche tenuto a segnalare al Comune il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative all'esecuzione dell'opera, se lo ritiene,

presso lo stesso direttore dei lavori.

## **ART. 23 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE**

I documenti da presentare, in quattro copie, a corredo delle domande di permesso di costruire, sono differenziati secondo il tipo di intervento edilizio-urbanistico ed elencati nei diversi punti del presente articolo:

### **23.1 - Interventi di manutenzione straordinaria**

La domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Copia stralcio dello strumento urbanistico generale, e dello strumento urbanistico di dettaglio, se esistente;
- Planimetria generale in scala 1:1000 - 1.2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- Progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- Eventuale documentazione fotografica a colori dello stato attuale;
- Dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario e di chi ne ha titolo e di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

### **23.2 - Interventi di restauro**

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Copia stralcio della tavola dello strumento urbanistico generale, e dello strumento urbanistico di dettaglio se esistente;
- Una a più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
- Rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché indicazioni sulle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
- Ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
- Documentazione fotografica a colori;
- Progetto di restauro con piante, prospetti e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in

scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

- Schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
- Ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

### **23.3 - Interventi di risanamento igienico-edilizio**

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Copia stralcio della tavola dello strumento urbanistico generale, e dello strumento urbanistico di dettaglio se esistente;
- Una a più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- Rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendente planimetrie e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture ai volumi tecnici, nonché indicazioni nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
- Eventuale documentazione fotografica a colori;
- Documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- Progetto di risanamento igienico-edilizio (pianche, prospetti e sezioni in scala 1:50), differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori della costruzione;
- Schema degli impianti tecnologici;
- Ogni altro elaborato richiesto da norme di legge e di regolamenti.

### **23.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia**

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Copia stralcio della tavola dello strumento urbanistico generale, e dello strumento di dettaglio se esistente;
- Una a più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- Rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni nei limiti dell'intervento

proposto, sulle finiture;

- Eventuale documentazione fotografica a colori;
- Documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- Progetto di ristrutturazione (piante, prospetti, sezioni in scala 1:50) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- Schemi degli impianti tecnologici;
- Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

### **23.5 - Interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia**

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Copia stralcio della tavola dello strumento urbanistico generale e di quello di dettaglio se esistente;
- Una o più planimetrie generali in scala 1: 500 e 1:2000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- Rilievo dello stato di fatto delle eventuali costruzioni esistenti nell'area interessata comprendenti planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
- Eventuale documentazione fotografica a colori dello stato attuale;
- Documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso delle eventuali costruzioni preesistenti;
- Planimetrie generali orientate, in scala 1:500 e 1:1000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti nella zona;
- Eventuali planimetrie in scala 1:200 corredate dalle verifiche della conformità del progetto alle prescrizioni di piani urbanistici, di regolamenti e di leggi specifiche;
- Eventuale progetto in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano delle costruzioni, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutti i frontespizi con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori previsti, dimensioni delle aperture e indicazioni dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, e' consentita la presentazione di piante generali 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

In particolare la pianta del piano terreno delle eventuali costruzioni previste e/o pianta della sistemazione generale dell'area sempre in scala 1:100, deve riportare:

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
- b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b;
- d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa;
- e) particolari costruttivi e architettonici delle facciate eventuali costruzioni e delle altre opere edilizie previste in scala 1:20 con le relative piante e sezioni con indicazione sui materiali impiegati e loro colore;
- f) schema in scala 1:100 degli impianti tecnologici previsti;
- g) completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con il profilo delle opere da eseguire;
- h) progetto di sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- i) la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
- l) relazione illustrativa recanti i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica ed urbanistica del progetto ed eventualmente la descrizione degli elementi strutturali delle opere di fondazione e di elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento, e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico gas, etc.);
- m) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti o specificatamente richiesto dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **23.6 - Interventi di nuova costruzione**

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Copia stralcio della tavola dello strumento urbanistica generale vigente, e della tavola di eventuale piano di dettaglio esistente;
- Estratto autentico di mappa in data non anteriore a sei mesi;
- Una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- Planimetrie in scala 1:200 corredata dalle verifiche delle conformità del progetto alle

prescrizioni di piani urbanistici, di regolamenti e di leggi specifiche.

- Progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, e volumi tecnici, i prospetti di tutti i frontespizi con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori previsti, dimensioni delle aperture e indicazione delle canne fumarie, di pluviali, e degli scarichi; nel caso di edifici costruiti da ripetizione di cellule tipo, e' consentita la presentazione di piante generali 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

In particolare la pianta del piano terreno deve riportare:

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
- b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b;
- d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, le strutture esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- e) particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni con indicazione sui materiali impiegati a loro colore;
- f) schema in scala 1:100 degli impianti tecnologici;
- g) completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con il profilo dell'edificio da realizzare;
- h) progetto di sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- i) la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
- l) relazione illustrativa recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ect.);
- m) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

### **23.7 - Interventi su aree scoperte**

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con

l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati o, quando sono autonomi mediante autorizzazione.

### **23.8 - Demolizioni**

La domanda di autorizzazione deve essere corredata:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2000 intese a rappresentare la collocazione dell'edificio nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione a concessione per interventi sull'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

### **23.9 - Variazione di destinazione d'uso**

La domanda di Permesso di Costruire per la variazione di destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il manufatto nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con la nuova destinazione d'uso, secondo le norme di legge, di piani urbanistici generali e di regolamenti.

La domanda di Permesso di Costruire per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

### **23.10 - Interventi di edilizia sperimentale**

La domanda di autorizzazione per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata dalla documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie.

Per l'uso temporaneo di manufatti ed edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

### **23.11 - Interventi diversi o per opere minori**

La domanda di Permesso di Costruire o la D.I.A. per gli interventi diversi deve essere

corredata dai seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:2000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- progetto dell'opera (piante, prospetti, sezioni in scala opportuna non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti.

## **ART. 24 - CONTROLLO PARTECIPATIVO**

Chiunque ha diritto di prendere in visione, presso gli Uffici Comunali, dei Permessi di Costruire ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

I Comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è reso noto al pubblico con l'affissione all'Albo Pretorio per 15(quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio della concessione edilizia.

## **ART. 25 - INTERVENTO SOSTITUTIVO PER MANCATO RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

In assenza di intervenuta decisione in ordine alla richiesta di Permesso di Costruire nei termini di legge previsti, l'interessato si potrà avvalere di quanto contenuto nell'art. 63 della L.R. 18/83.

## **ART. 26 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.**

Come previsto dall'art. 60 della L.R. 18/83:

- decorso un anno dal rilascio del Permesso di Costruire senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere un nuovo Permesso di Costruire su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda del rinnovo;
- le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dall'inizio dei lavori;
- per gli edifici residenziali mono-bifamiliari, costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentita la proroga di due anni per l'ultimazione;
- per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuovo Permesso di Costruire relativamente alla parte non ultimata, ai sensi del D.P.R. 380/2001, nel testo vigente.

## **CAPO IV**

### **ESECUZIONE, CONTROLLO E USO DELLE OPERE**

#### **ART. 27 - INIZIO DEI LAVORI**

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale e' tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può iniziare i lavori, previa comunicazione inviata al Comune a mezza raccomandata, nella quale saranno esplicitati i capisaldi e gli allacci di cui al primo comma.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; tale verbale costituisce inizio dei lavori.

#### **ART. 28 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Comune per iscritto l'avvenuto completamento dei lavori.

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine fissato dal D.P.R. 380/2001 nel testo vigente.

Alla scadenza di tale termine il Sindaco è tenuto a svolgere i necessari accertamenti.

#### **ART. 29 - ORDINE DI CANTIERE**

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori.

#### **ART. 30 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO**

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il

deposito cauzionale viene restituita per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

## **ART. 31 - VISITE DI CONTROLLO, TERMINI E MODALITA'**

Il Permesso di Costruire ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine del opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

Il Comune esercita il controllo e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni del Permesso di Costruire, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti.

## **ART. 32 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI**

Si richiamano espressamente:

- Le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- Le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- L'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa, etc.);
- La responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti Uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

## **TITOLO III**

### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **CAPO UNICO**

#### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

##### **ART. 33 – PARAMETRI URBANISTICI.**

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti indici urbanistici e dalle seguenti definizioni:

##### **1) St = Superficie territoriale.**

Per superficie territoriale, espressa in mq., si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole di P.R.E., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa.

La superficie territoriale, comunque, va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal P.R.E. ed al lordo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### **2) Sf = Superficie fondiaria.**

Per superficie fondiaria, espressa in mq., si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) ed altre eventuali superfici, come previsto al punto 1, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

In pratica si individua come la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore a quanto stabilito nel piano urbanistico.

##### **3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

La S1, espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici destinate alle strade residenziali, alla sosta e al parcheggio, alle fognature, rete idrica rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e al verde attrezzato, secondo quanto elencato all'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847.

##### **4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**

La S2, espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici destinate agli spazi pubblici e per attività collettive, elencati all'art. 44 della legge 22/10/71 n. 865, nel caso di insediamenti

residenziali, all'art. 5/1 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel caso di insediamenti produttivi ed all'art. 5/2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 nel caso di insediamenti commerciali e direzionali.

#### **5) $S_m$ = Superficie minima o lotto minimo di intervento.**

E' la superficie minima, espressa in mq., richiesta dalle norme di zona per la superficie fondiaria ( $S_f$ ) di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale ( $S_t$ ) di ogni Piano Urbanistico di Dettaglio.

Contribuiscono a formare la  $S_m$ , le aree di proprietà ricadenti nelle fasce indicate come zona a <<Verde di rispetto stradale>> consentendone la commutabilità ai fini degli indici (Utilizzazione fondiaria) nonché la possibilità di edificare anche a confine delle stesse.

#### **6) $U_t$ = Indice di utilizzazione territoriale.**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq./mq., tra la superficie edificabile dei fabbricati ( $S_e$ ) e la superficie territoriale ( $S_t$ ).

#### **7) $U_f$ = Indice di utilizzazione fondiaria.**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq./mq., tra la superficie edificabile di un fabbricato ( $S_e$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

### **ART. 34 - PARAMETRI EDILIZI**

#### **1) $S_e$ = Superficie edificabile.**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici utili di tutti i piani interamente fuori terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso, con la esclusione delle parti aggettanti aperte come i balconi, sporti di gronda e simili.

Rimangono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- i porticati al piano terra aventi, fatte salve le strutture portanti, almeno due lati completamente aperti e la superficie utile contenuta entro il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio;
- le logge ai piani superiori aventi, fatte salve le strutture portanti, un lato completamente aperto e la superficie utile contenuta entro il limite del 15% della superficie del piano di appartenenza;

i locali al piano terra, ovvero al piano seminterrato o interrato, quando risultino di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti, siano contenuti all'interno della proiezione planimetrica dei piani superiori e l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia inferiore a mt. 2,40, sempreché non fuoriescano dalla sagoma del soprastante fabbricato nel qual caso concorrono alla formazione della superficie coperta  $S_c$ ;

le parti di edificio al piano terra, ovvero sovrastanti i seminterrati o interrati, qualora risultino

pertinenze quali ripostigli, cantine, garages e simili e siano contenute entro il limite del 15% della Se residenziale e/o a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.);

- i sottotetti non utilizzabili secondo le norme riportate al successivo punto 21 del presente articolo;

i vani scala, i vani ascensore e montacarichi.

La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi edilizi, divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:  $Se/Sf \leq Uf$ ;

## **2) Su = Superficie utile.**

E' la superficie di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, artigianali-industriali, ecc., delle superfici relative ai servizi ed accessori valutate al 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne.

Sono servizi ed accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali a stretto servizio della residenza;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi non aggettanti.

## **3) Sc = Superficie coperta.**

La superficie di ingombro degli edifici, espressa in mq., è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali fuori terra, escluse le parti aggettanti aperte come i balconi, sporti di gronda, bow-windows e simili.

## **4) V = Volume della costruzione.**

E' il volume calcolato moltiplicando le superfici edificabili (Se) per l'altezza lorda dei relativi piani della costruzione, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio soprastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile.

## **5) N = Numero dei piani.**

E' il numero dei piani abitabili o agibili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie edificabile (Se), così come definita nel precedente punto 8.

## 6) H = Altezza della costruzione.

E' la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e con:

- a) l'estradosso del solaio di copertura, nel caso di copertura orizzontale, anche se con parapetto purché avente altezza inferiore a mt. 1,20;
- b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a m. 1,20 (decurtato di ml. 1,20 di cui al punto a);
- c) le quote esterne di imposta del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) se le falde hanno una pendenza inferiore al 35%;
- d) il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 35%.

Per "piano di intradosso orizzontale virtuale" si intende il piano orizzontale passante nel punto dove si individua l'altezza media (non inferiore a ml. 2,70), del locale stesso.

L'altezza media si ottiene dalla semisomma tra l'altezza minima prevista per un locale abitabile dalle presenti norme (ml. 1,80) e l'altezza massima del locale stesso.

Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente necessari: vano scala, impianti tecnologici e abbaini, questi ultimi entro i limiti del 5% dell'area della falda di appartenenza.

## 7) D = Distanze tra edifici e dai confini.

Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici (con l'esclusione delle zone agricole, verde privato e verde pubblico di rispetto stradale), o dal confine stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

I bow-windows si possono realizzare in deroga alle distanze dai confini sopra indicati solo in caso di intervento urbanistico preventivo e purché non superiori alle seguenti dimensioni:

- superficie max. della parete verticale = 1/4 della superficie della parete verticale della facciata interessata;
- sporgenza orizzontale = max. ml. 1,20.

Detti bow-windows sono esclusi ad altezza inferiore a ml. 2,40 dal piano di sistemazione esterna.

Ai fini delle distanze di cui sopra, gli aggetti dei balconi aperti, delle pensiline o tettoie a sbalzo, delle logge e delle scale a giorno, non possono superare 1/3 della distanza minima, fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio ed i confini di proprietà, i confini urbanistici (con l'esclusione delle zone agricole, verde privato e verde pubblico di rispetto stradale) e i confini

stradali.

### **8) Ui = Unità immobiliare.**

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio appartamento, negozio, laboratorio artigiano, etc.).

### **9) Unf = Unità fondiaria.**

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

### **10) Lunghezza massima dei prospetti.**

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

### **11) Allineamento.**

E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è facoltativa nel caso che ciò sia previsto dalle norme dello strumento urbanistico generale o attuativo, e rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza, ecc.).

L'allineamento sul fronte strada, piazza, ecc., è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

- a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;
- b) congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare.

Nel caso di lotto confinante con più spazi pubblici, l'allineamento può essere utilizzato anche su più fronti.

### **12) Piani interrati.**

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio.

I locali dei piani interrati salvo casi particolari previsti dalle specifiche norme urbanistiche per le varie destinazioni d'uso previste dal P.R.E. possono essere utilizzati esclusivamente quali locali accessori. Per tali locali deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

### **13) Piani seminterrati.**

Sono locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede e l'intradosso del soffitto a un livello più alto del marciapiede stesso.

I seminterrati possono essere abitabili e/o agibili e destinati ad abitazioni, uffici, etc., qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

### **14) Sottotetti.**

Sono i locali ricavati sotto le falde del tetto e possono essere classificati come utilizzabili e non utilizzabili.

Sono considerati utilizzabili ai fini residenziali quando danno luogo ad una superficie di almeno mq. 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media uguale o maggiore di ml. 2,70 con un minimo nel punto più basso di ml. 1,80.

Concorrono per il 60% alla determinazione della "Se"; come pertinenze della residenza quando danno luogo ad una superficie di almeno mq. 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media uguale o maggiore a ml. 2,40 con un minimo nel punto più basso di ml. 1,80.

### **15) Disposizioni minime di arredo urbano e della qualità architettonica**

Le presenti disposizioni si applicano in linea di principio su tutto il territorio comunale, salvo diverse e specifiche indicazioni di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, in modo prescrittivo sul territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Gran Sasso Monti della Laga.

#### **Are di pertinenza degli edifici**

Devono essere curate e soprattutto periodicamente liberate dalla vegetazione infestante e da disordine residuo; possono essere pavimentate con ciottoli o lastre di pietra locale.

Sono tassativamente vietate coperture, pareti e simili in elementi plastici, metallici o affini, collegate, appoggiate, staccate o comunque di ingombro agli spazi stessi.

#### **Recinzioni**

L'altezza di ogni recinzione non deve superare m. 2,00, compreso l'eventuale basamento.

E' prescritto l'uso tradizionale del legno naturale o del ferro; è ammessa l'eventuale costruzione di un basamento di sostegno purchè non in C.A. a vista. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può, altresì, vietare l'uso stesso delle recinzioni o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. Tali norme si applicano a tutti i casi di recinzione privata con le seguenti eccezioni:

- in caso di appartenenza a Zone A, in cui la recinzione è vietata salvo dichiarate motivazioni tecnico-funzionali;

- in caso di recinzione di fondo agricolo o di bosco ove è prescritto l'uso del solo legno naturale e senza il basamento continuo a vista;

- in caso di situazioni specifiche che richiedano l'uso di paletti e reti metalliche, nel qual caso di colore scuro, ovvero accettazione di specifiche prescrizioni da parte dell'ufficio tecnico comunale;

- in caso di zone produttive in cui, ferma restando la presente tipologia, per necessità motivata è data facoltà sia di alzare il limite massimo delle recinzioni oltre m. 1,30, sia di permettere recinzioni realizzate con materiali diversi dal legno quali muri in pietra o in mattoni legati con malta cementizia.

Le recinzioni esistenti, realizzate con materiali diversi da quelli indicati possono rimanere purché sia garantita la normale manutenzione. In caso di sostituzione, tali recinzioni devono essere realizzate secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

### **Aree non edificate e con ruderi**

Eventuali ruderi esistenti sul territorio comunale, a meno di diversa e specifica destinazione urbanistica rilevabile dalla cartografia, se non demoliti per scelta del proprietario (in tal caso la demolizione annulla la superficie fondiaria ad essi corrispondente) e purché catastalmente censiti, possono essere ricostruiti o inglobati in volumi esistenti lasciando comunque in vista eventuali parti architettoniche significative. A prescindere dal numero dei piani originari, la ricostruzione dovrà avvenire limitatamente al piano terra, nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie.

Per i ruderi presenti in zona agricola sono invece derogabili le norme relative al numero dei piani, purché in fase di recupero siano mantenute le caratteristiche costruttive, le dimensioni e le destinazioni d'uso originarie.

### **Muri a secco**

Tutti i muri a secco vanno mantenuti, curati, consolidati e valorizzati ovunque si trovino: sia all'interno degli insediamenti, sia nelle zone agricole e lungo qualsiasi tipo di strada. E' ammessa deroga per la loro demolizione soltanto per motivata pubblica utilità. Il loro eventuale consolidamento o rifacimento deve essere effettuato con tecniche simili alla lavorazione antica locale.

## **16) Disposizioni minime di qualità architettonica**

Fino all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentiti gli organi territorialmente competenti, di elaborati tematici contenenti indicazioni progettuali di riferimento per le singole iniziative costruttive, su tutto il territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga ad eccezione degli ambiti in cui il P.R.E. si attua a mezzo di strumenti urbanistici preventivi - saranno applicate le seguenti prescrizioni di carattere generale sia in caso di nuova edificazione che di interventi su edifici esistenti.

### **Composizione architettonica**

Sugli edifici la cui data certa di costruzione è antecedente al 1950, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

Ampliamenti, nei limiti fissati per le singole zone omogenee, sono ammessi solo per le costruzioni accessorie, nel rispetto della tipologia dell'edificio principale, e per eventuali completamenti di edifici già all'origine predisposti per essere ampliati, purché tale predisposizione sia indicata da segni evidenti sulle strutture ed a condizione che – anche in tal caso – si rispettino le tipologie originarie.

I nuovi edifici e gli ampliamenti ammessi su edifici la cui data certa di costruzione è posteriore al 1950, sempre nel rispetto dei limiti fissati per le singole zone omogenee, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- volume isolato con planimetria semplice a forma quadrata o rettangolare rapportato, per dimensione, a quello degli edifici circostanti;
- sono vietate le soluzioni a terrazzo e ammesse le rientranze rispetto alla superficie ideale della facciata.

## **Coperture**

Su tutti gli edifici – sia esistenti che di nuova costruzione – è prescritta la copertura di tipo tradizionale a due o quattro falde, livello di gronda costante, manto in coppi o tegole marsigliesi di colore chiaro, pendenza compresa tra il 30% ed il 40%.

Sono vietati tetti piani, falde sbalzate ed asimmetriche, falde con pendenza inferiore o superiore a quelle previste, tetti a mansarda, sporgenze delle falde superiori a cm. 75.

Nel rifacimento con materiali moderni, sono ammessi solo cornicioni di forma e sagoma tradizionale.

Non sono consentiti abbaini, eccezion fatta per quelli esistenti che, invece, devono essere ripristinati e valorizzati.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture, e cioè comignoli, antenne e sovrastrutture tecniche varie, devono essere risolti architettonicamente, eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici e realizzati in accordo estetico con l'intero edificio: forme semplici, volumi essenziali, colori uguali in accordo e secondo le tipologie locali.

Possono essere ammesse coperture ispirate agli indirizzi della più avanzata architettura contemporanea, purché di ottimo e convincente risultato compositivo, compatibile comunque con i dati metrici prescritti.

## **Facciate e coloriture esterne**

Tutti gli edifici di epoca di costruzione anteriore al 1950 devono mantenere il colore originario. In caso di rifacimento, le facciate devono confermare materiali e colorazioni originarie; la lavorazione deve comunque essere semplice con esclusione del graffiato rialzato di qualsiasi tipo; qualora la tinta originaria sia di difficile lettura, il rifacimento deve avvenire tramite campionatura sottoposta all'approvazione degli uffici tecnici comunali.

Non sono ammesse facciate in cemento grezzo o interamente costituite da mattoni a vista. Sono ammesse, invece, facciate preferibilmente intonacate ovvero paramenti in pietra locale listata o murature miste fresate.

Sono, comunque, da salvaguardare e valorizzare elementi in pietra locale – quali cornici, sopraporte, soglie, mensole ecc. Non è ammesso l’inserimento di rivestimenti lignei esterni oltre quelli preesistenti.

### **Aperture di porte e finestre**

Tutte le porte e finestre esistenti su edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 1950 devono essere ripristinate o ricostruite secondo identico modello originale. Tale prescrizione è valida anche in caso di nuove aperture, la cui realizzazione è subordinata alla funzionalità dell’edificio. Non sono ammessi serramenti metallici o di altro materiale che non sia il legno in sostituzione o aggiunta di quelli attuali. E’ ammessa l’utilizzazione di strutture metalliche solo se rivestite con la parte esposta in legno. Nel caso in cui permangano serramenti metallici è prescritta la loro verniciatura con tinte scure.

Sono ammesse aperture a vetro in soluzioni geometriche regolari nella forma e nella disposizione; è, altresì, ammesso l’uso del ferro battuto a protezione del vetro solo in forme semplici ed in linee regolari. Le cornici di porte e finestre, dove esistono, costituite da elementi in pietra, devono essere mantenute ed evidenziate e - se sostituite - devono avere le stesse caratteristiche di quelle precedenti. Nel caso in cui sussistano effettive esigenze di illuminamento naturale o per miglioramenti igienico-funzionali, le eventuali nuove finestre devono mantenere il ritmo e la sagoma identica o proporzionale a quelle esistenti; la diversità di misura è possibile solo sui lati e sul retro delle strutture. Possono essere ampliate porte per garages, magazzini e simili a condizione che siano realizzate in legno naturale e purché la superficie esterna risulti lavorata a bugnato semplice o a parete secondo disegni verticali. Sono vietate aperture in metallo a vista ed in qualsiasi altro materiale a vista che non sia il legno. Nel caso in cui si realizzino nuove aperture per garages, le stesse - possibilmente - dovranno essere posizionate su facciate non prospicienti la strada.

Per gli edifici la cui epoca di costruzione è posteriore al 1950 e per i nuovi edifici, le porte e le finestre devono avere contorni semplici, possibilmente rettangolari, ed in accordo con le finiture circostanti preesistenti. E’ vietato l’uso di qualsiasi forma di avvolgibile e di elementi metallici a vista diversi dalle inferriate. Le finestre possono essere protette con scuri o comunque con soluzioni lignee secondo disegni verticali o diagonali in legno naturale. Gli scuri possono essere anche interni ed in tal caso eseguiti a bugne regolari. Le cornici possono essere costituite da lastre in pietra o in cemento purché levigato. Anche per le nuove costruzioni e per il rifacimento di quelle di epoca recente, sono da applicarsi le regole prescritte per gli interventi su garages, magazzini e simili delle costruzioni risalenti al periodo antecedente al 1950.

Tutte le ringhiere ed i parapetti devono essere in legno naturale o ferro purché lavorato in figure geometriche semplici. Sono ammessi poggiali o terrazzini solo nel caso in cui le relative strutture si concludano entro il limite del perimetro del tetto e siano costituite da elementi in pietra o cemento armato opportunamente sagomato e levigato

In caso di elementi metallici il disegno deve essere realizzato secondo linee verticali; nell’ipotesi che sia utilizzato il legno naturale, gli elementi devono essere disposti in listelli verticali o incrociati secondo modelli e forme della tradizione locale. Devono essere mantenute le scale esterne realizzate in pietra sugli edifici esistenti, specie in quelli la cui epoca di costruzione è antecedente al 1950. Eventuali nuove scale esterne sono ammesse solo per colmare il rialzo tra il piano d’ingresso e il piano di campagna e per accedere ad eventuali locali parzialmente o totalmente interrati. In caso di intervento su edifici antecedenti al 1950 è obbligatorio procedere alla rimozione di tutte le parti incongrue aggiunte in epoca successiva ed alla riproposizione di elementi architettonici originali sia nelle forme, sia nelle dimensioni, sia nella qualità dei materiali.

## TITOLO IV

### NORME MORFOLOGICHE

#### CAPO I

#### NORME GENERALI SULLE DISTANZE

#### ART. 35 - DISTANZE TRA EDIFICI E DAI CONFINI

##### **- Distanze minime fra i fabbricati.**

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, salvo l'applicazione delle norme dei Piani Particolareggiati e Piani di Recupero.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete è finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo.

Nelle zone urbanistiche individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/78, nei lotti prospicienti aree su cui insistono fabbricati regolarmente autorizzati con distanze inferiori a mt. 5,00 dal confine di proprietà, è consentito edificare a distanza inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Tale edificazione potrà avvenire in sopraelevazione per un numero massimo di due piani, compreso il piano terra, sempre che la distanza minima tra pareti non sia inferiore a mt. 3,00 e la distanza minima dai confini di proprietà non sia inferiore a mt. 1,50.

Nel caso, invece, di nuove costruzioni e/o ampliamenti orizzontali, la distanza minima dal confine di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5,00 e l'altezza dell'edificio non può mai superare i 3/2 dello spazio intercorrente tra pareti prospicienti.

L'accorpamento tra due o più edifici di lotti confinanti risulta in tutti i casi possibile, previo accordo tra le parti.

##### **- Distanze minime fra i fabbricati tra i quali siano interposte strade.**

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, fatte salve diverse prescrizioni riportate nelle singole zone omogenee, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato per le strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 ed i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

Qualora le distanze fra i fabbricati, computate come sopra prescritto, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono aumentate fino alla misura corrispondente

all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo.

#### **- Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.**

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà della propria altezza con un minimo di ml. 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo.

#### **- Distanze minime delle recinzioni e dei cancelli dai confini stradali.**

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e quelle indicate dalle presenti Norme Tecniche. Devono, inoltre, essere conformi alle caratteristiche ed alle distanze prescritte dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, con arretramento minimo di ml. 1,20, salvo diverso allineamento imposto dall'ufficio tecnico comunale.

Le recinzioni prospettanti la viabilità esterna all'abitato, sono sottoposte alle limitazioni del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e s.m.i.

I cancelli d'ingresso prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico devono, ove possibile, essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.

#### **- Altezze.**

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

Le altezze massime indicate dalla presente normativa per ogni singola zona urbanistica, vanno misurate dal piano post-operam dell'edificio fino al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto.

Nel caso in cui la base dell'edificio risulti giacente su piani inclinati, l'altezza massima è data dalla sommatoria delle superfici delle singole facciate divisa per la lunghezza del perimetro.

Possono essere escluse dal calcolo delle facciate le maggiori altezze derivanti da scivoli di accesso a locali interrati o seminterrati quando la loro larghezza sia contenuta in ml. 6,00.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, salvo diverse prescrizioni relative alla zona storica.