

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 - Contenuti e finalità del P.R.G.

1.1.1 - Il P.R.G. e le Norme d'Attuazione

Il Piano Regolatore Generale organizza e disciplina tutto il territorio comunale e costituisce un quadro di riferimento vincolante per ogni attività che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Le presenti Norme Tecniche integrano e rendono attuative le previsioni contenute nelle tavole di Piano; hanno carattere prescrittivo se gli obiettivi da raggiungere possono essere ottenuti soltanto attraverso la strumentazione tecnico-operativa da essa imposta; hanno invece carattere indicativo se gli stessi obiettivi possono essere raggiunti anche con strumentazioni alternative ed equivalenti.

1.1.2 - Richiamo alla legislazione vigente

Per la vastità e complessità della materia non è possibile né opportuno esporre, sotto forma di quadro sistematico ed esauriente, tutte le disposizioni legislative ed i regolamenti che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia; verranno richiamati nel corso della presente trattazione ogni qualvolta l'argomento in esame richiederà uno specifico e preciso riferimento.

1.1.3 - Elaborati del P.R.G.

1. Corografia generale (1:25.000)

Individuazione delle interrelazioni con i Comuni limitrofi e Piani territoriali.

2. Territorio comunale (1:10.000)

Previsioni del P.R.G. e interrelazioni con gli strumenti urbanistici dei Comuni limitrofi.

3. Stato di fatto (1:2.000)

Centro urbano.

4. Progetto di Piano (1:5.000)

Territorio comunale.

5. Progetto di Piano (1:2.000)

Il Centro urbano - Zonizzazione.

6. Progetto di Piano (1:2.000)

Strumenti attuativi esistenti e di progetto.

7. Progetto di Piano (1:1.000)

Tessuti edificati - Tavola sostitutiva della strumentazione esecutiva.

8. Progetto di Piano (1:1.000)

Zone d'espansione - Comparti d'intervento urbanistico preventivo.

9. Progetto di Piano (1:2.000)

Zone per insediamenti industriali e artigianali – Comparti d'intervento

10. Piano dei servizi (1:2.000)

11. Tipologie edilizie

12. Sezioni stradali

13. Relazione

14. Norme tecniche d'attuazione

15. Regolamento edilizio comunale

1.2 – Strumenti esecutivi del P.R.G.

1.2.1 - Elenco degli strumenti esecutivi

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 56/80 gli strumenti esecutivi del P.R.G. sono:

- a) Piano particolareggiato;
- b) Piano di recupero;
- c) Piano di lottizzazione;
- d) Concessione edilizia.

1.2.2 - Piano particolareggiato

Il Piano particolareggiato (in seguito indicato soltanto con le iniziali P.P.) istituzionalmente definito e regolamentato dalla L.U. n. 1150 del 17.8.1942 (e successive modifiche ed integrazioni) nonché dalla L.R. n. 56/80 (artt. 19-20-21) è finalizzato:

- a) a definire sotto l'aspetto tecnico ed a rendere operative le previsioni del P.R.G.,

anche mediante ricorsi all'espropriazione delle aree necessarie;

b) a regolamentare le attività edificatorie nell'ambito dell'area interessata.

Le procedure sono quelle prescritte dall'art. 21 della L.R. n.56/80.

Le norme per le operazioni di cui alla precedente lettera a) hanno efficacia limitata nel tempo; le norme relative agli interventi della lettera b) non hanno scadenze.

Quando gli interventi contemplati nel Piano hanno come destinazione l'attività industriale e/o artigianale gli stessi vengono definiti come Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.); sono istituiti e regolamentati dall'art.27 della L. n. 865/71 che li equipara, sia come contenuti che per gli effetti, al P.P..

I Piani di zona per l'acquisizione di aree destinate all'edilizia sociale sono anch'essi equiparati al P.P. anche se hanno destinazione specifica. Le disposizioni di leggi statali fondamentali che precisano contenuti, procedure ed effetti, sono: la L. n. 167/62 (e successive modifiche ed integrazioni), la L. n. 10/77 e la L. n.865/71, oltre alle varie disposizioni a livello regionale.

1.2.3 - Piano di recupero

E' previsto dalla L. n. 457/78 e dalla L.R. n. 56/80 (artt. 22-23-24).

Il Piano di recupero (P.d.R.) precisa e rende attuative le previsioni del P.R.G. riguardanti i singoli immobili o complessi edilizi più o meno estesi, per i quali gli interventi sono finalizzati alla conservazione, al risanamento, al recupero ed alla ristrutturazione.

Il Piano di recupero può essere di iniziativa pubblica o privata ed è disciplinato dalla L. n.457/78 al Titolo IV e dall'art.21 della L.R. n.56/80.

1.2.4 - Piano di lottizzazione

Il Piano di lottizzazione (P.L.) può considerarsi un Piano particolareggiato di iniziativa privata e non è solo richiesto ed autorizzato per la trasformazione urbanistica di nuovi insediamenti in zone d'espansione, ma anche per il completamento e la ristrutturazione di ambiti insediativi esistenti.

L'equiparazione, sia come contenuti che come procedure, tra P.L. e P.P. è esplicitamente riconosciuta dalla L.R. n.56/80 in quanto sono gli stessi articoli 19-20-21 che regolamentano sia l'uno che l'altro.

1.2.5 - Concessione edilizia

Si rimanda a quanto disposto nel Regolamento edilizio comunale (cfr. Titolo I - Capo II) per quanto concerne gli interventi e le attività soggetti a concessione edilizia, onerosa o gratuita, e sulle procedure relative.

1.3 - Disposizioni varie

1.3.1 - Misure di salvaguardia

Le misure di salvaguardia previste dalla L. n. 1902/52 si applicano sia al P.R.G. e sia agli strumenti urbanistici esecutivi e sono disciplinate dagli artt. 17 e 32 della L.R. n. 56/80.

1.3.2 - Schede di controllo

Le deliberazioni comunali di adozione e di approvazione dei Piani esecutivi devono essere corredate da una scheda di controllo, compilata secondo un modello stabilito, dalla quale risultino i contenuti dei pareri eventualmente espressi dagli enti, commissioni ed uffici, di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/80, e tutti gli elementi per un riscontro della conformità dei Piani medesimi alle prescrizioni ed alle disposizioni di leggi e regolamenti.

1.3.3 - Deroghe

Sono ammesse deroghe al P.R.G. nei casi previsti dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi contenute. Il permesso di costruire in deroga al P.R.G., pertanto, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui al Capo 2 delle presenti norme tecniche, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

1.3.4 - Variazioni d'uso

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità funzionale è soggetta, anche se non comporti l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia, o alla denuncia di inizio di attività nei casi previsti dall'art. 9 comma 7 del D.L. n. 154/96. Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

1.4 - Indici urbanistici ed edilizi

1.4.1 - St = Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva di un intervento urbanistico attuativo ed è comprensiva:

- a) della superficie fondiaria destinata all'edificazione;
- b) delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non sono computabili le aree destinate alla viabilità generale urbana (esistente o prevista dal P.R.G. e comprensiva delle sedi stradali, snodi ed aree di rispetto) che circoscrive o allaccia l'ambito insediativo alla restante parte del territorio urbano; né sono computabili le aree e gli spazi già di uso pubblico.

1.4.2 - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

E' il rapporto tra il volume globale massimo realizzabile (comprensivo anche dell'esistente), qualunque sia la sua destinazione, e la superficie territoriale computata come al precedente punto 1.4.1.

1.4.3 - Sf = Superficie fondiaria (mq.)

E' l'area destinata alla edificazione; si ottiene detraendo dalla superficie territoriale dell'intervento le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria complessiva è di norma ripartita in lotti che rappresentano la minima unità di intervento; in tal caso il lotto è tutto utilizzabile.

Nella prassi ciò si verifica, a meno che non esistano porzioni di lotto la cui edificabilità è stata trasferita al lotto contiguo dello stesso proprietario o al lotto, sempre contiguo, in proprietà di terzi ai quali l'edificabilità è stata ceduta mediante convenzione opportunamente trascritta.

Per contro, al lotto in questione, possono essere aggregate porzioni di aree fabbricabili di lotti contigui, purché venga stipulata un'apposita convenzione con i proprietari di detti lotti.

Nel caso di lotti confinanti su un cortile comune o gravanti su proprietà indivisa, si può considerare area edificabile la quota parte di essi che compete loro secondo un atto pubblico o, in caso di sua assenza, la quota risultante dai rapporti percentuali dei volumi costruiti, ovvero delle superfici abitate, ovvero la quota parte del terreno immediatamente prospiciente.

1.4.4 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

E' il rapporto tra il massimo volume edilizio realizzabile e la superficie fondiaria.

Così definito, l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito all'intero intervento coincide con l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al singolo lotto.

1.4.5 - De = Densità edilizia (mc./mq.)

E' il rapporto tra il volume edilizio esistente e ancora disponibile per raggiungere il valore massimo realizzabile e la superficie fondiaria.

Tale rapporto acquista significato e portata diversi secondo che venga riferito alla superficie fondiaria dell'intero intervento (compresi quindi anche i lotti ancora ineditati) oppure alla superficie fondiaria dei soli lotti edificati (interamente o parzialmente) oppure ancora al singolo lotto.

Pertanto andranno specificati, caso per caso, i termini del rapporto.

1.4.6 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale (%)

E' il rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

1.4.7 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

E' il rapporto tra la superficie lorda complessiva di pavimento costruibile e la superficie fondiaria.

1.4.8 - Sc = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti

edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronde e simili.

Sono comprese invece le verande chiuse su tre lati quando la lunghezza è inferiore al doppio della profondità.

1.4.9 - Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto così come definita al punto 1.4.3.

1.4.10 - Sl = Superficie lorda di pavimento (mq.)

E' la superficie racchiusa entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, ivi compresi i bow-windows, ma esclusi gli aggetti aperti, le verande, anche se chiuse su tre lati, ed i porticati.

1.4.11 - Slc = Superficie lorda complessiva di pavimento (mq.)

E' la sommatoria delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione e, in genere, tutti i locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone.

Sono escluse le superfici adibite a ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso, nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti.

Sono escluse altresì le superfici adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici del fabbricato.

Sono infine escluse le terrazze, i balconi, le logge, i porticati, i sottotetti non abitati ed i volumi tecnici.

1.4.12 - Hv = Altezza virtuale (ml.)

L'altezza virtuale di interpiano si pone convenzionalmente uguale a ml. 3,30 indipendentemente dall'altezza effettiva e dallo spessore del solaio.

1.4.13 - V_c = Volume convenzionale (mc.)

E' il prodotto della superficie lorda di pavimento di ogni piano per la relativa altezza, intesa come altezza virtuale di interpiano pari a ml. 3,30 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

1.5 - Interventi edilizi**1.5.1 - Intervento di nuova costruzione**

Comprende le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area libera, intendendo per tale anche un'area risultante da demolizione, effettuata prima dell'adozione del P.R.G., di altra costruzione preesistente.

1.5.2 - Intervento di demolizione

E' l'abbattimento, totale o parziale, di una costruzione allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo risultante secondo la previsioni del P.R.G.

1.5.3 - Intervento di ricostruzione

Presuppone la demolizione di un edificio esistente - o di parte di esso - e la successiva edificazione per ottenere un nuovo edificio in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico. Tutte e due le operazioni vanno autorizzate con unica concessione; altrimenti la ricostruzione acquista, a tutti gli effetti, le caratteristiche di nuova costruzione.

1.5.4 - Intervento di ampliamento

Consiste nell'aggiunta di nuove parti per l'accrescimento in orizzontale delle strutture preesistenti col conseguente aumento della superficie coperta e della volumetria.

1.5.5 Intervento di sopraelevazione

E' lo sviluppo in senso esclusivamente verticale di una costruzione già esistente al momento dell'adozione del P.R.G..

Tale intervento, in considerazione delle caratteristiche plano-altimetriche delle preesistenze, viene privilegiato rispetto ad altri interventi analoghi ma che riguardano

costruzioni autorizzate dopo l'adozione del P.R.G. e per i quali si applicano le norme relative alle nuove costruzioni.

1.5.6 Intervento di risanamento igienico-edilizio

Riguarda tutte le opere necessarie per adeguare un fabbricato alle norme igieniche e tecniche imposte dal R.E.C., senza aumento di superficie utile e di volume.

Dette opere possono raggrupparsi in due categorie:

- a) demolizione di sopraelevazioni, ampliamenti e sovrastrutture dell'edificio principale nella misura in cui contribuiscono al suo degrado igienico ed edilizio; demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree di risulta a verde;
- b) realizzazione di servizi igienici e tecnologici senza aumento di superficie e di volume; in linea eccezionale, là dove è consentito da norme specifiche di zona, è ammesso un aumento di superficie e di volume, nella misura strettamente necessaria alla dotazione minima di apparecchiature ed alla funzionalità delle stesse e sempre che l'intervento interessi esclusivamente facciate interne su cortili e chiostrine.

1.5.7 - Interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente

Sono gli interventi contemplati nell'art. 31 della Legge n.457/78 ed esattamente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

1) Interventi di manutenzione ordinaria

“Sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti” (art.31 della L. n. 457/78).

A chiarimento dalla definizione precedente forniamo qui di seguito un elenco di lavori che possono configurarsi come interventi di manutenzione ordinaria, da considerare a carattere esemplificativo e non prescrittivo.

a) Lavori relativi alle finiture

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi

e delle pavimentazioni sia all'interno che all'esterno dell'edificio;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti e degli infissi, sia all'interno che all'esterno dell'edificio.
- bonifica dalle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla ricerca di idonee condizioni igieniche degli ambienti;
- sostituzione o posa in opera di tegole mancanti o di altri elementi del manto di copertura, riparazioni varie interessanti modeste parti delle facciate e delle coperture con esclusione degli elementi strutturali, tipologici e architettonici caratterizzanti l'edificio sotto l'aspetto storico, artistico o ambientale;
- riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane.

b) Lavori relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione ed integrazione di serbatoi, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzetti di raccolta e di ispezione, degli apparecchi igienico-sanitari, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, ecc.;
- riparazione, sostituzione ed integrazione di eventuali sistemi meccanici di sollevamento verticale (ascensori o montacarichi).

2) Interventi di manutenzione straordinaria

“Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso” (art. 31 della L. n. 457/78).

Sempre a titolo esemplificativo e non prescrittivo si riportano qui di seguito alcuni dei lavori configuranti interventi di manutenzione straordinaria.

- a) Lavori volti al rinnovamento ed alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie
- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale.
 - rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) Lavori volti alla realizzazione ed all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:
- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nelle singole unità funzionali, senza aumento di superficie utile e di volume.
- c) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di esse;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

Sono escluse dalla manutenzione straordinaria le modifiche alla forma ed alla posizione delle aperture esterne ed ogni altra modificazione agli elementi strutturali e compositivi che determinano o concorrono a determinare l'assetto tipologico attuale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a concessione gratuita nella generalità dei casi (art. 9 della Legge n. 10/77), richiedono un'autorizzazione specifica da parte del Sindaco nel caso interessino immobili ricadenti in zone di recupero ai sensi

dell'art. 48 della Legge n.457/78.

3) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

“Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio” (art. 31 della Legge n. 457/78).

Anche se la definizione precedente mette sullo stesso piano sia il restauro che il risanamento conservativo, è buona norma riservare il primo - ed in tal caso gli si attribuisce un maggiore rigore scientifico - agli immobili di particolare valore architettonico e storico-ambientale, vincolati o meno che siano, mentre va adottato il secondo in tutti gli altri casi.

Riportiamo qui di seguito alcuni lavori configuranti interventi di restauro e risanamento conservativo raggruppati in categorie per maggiore chiarezza.

- a) Consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi formali esterni che qualificano il risultato architettonico e l'inserimento dell'edificio nell'ambiente urbano; analogamente per gli elementi caratterizzanti gli ambienti interni.

Sono consentite parziali modifiche sui prospetti interni, purché non venga alterata l'unitarietà degli stessi e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

Tutti i lavori di riparazione dagli elementi architettonici e decorativi, delle pavimentazioni dei cortili e degli androni e di tutto ciò che concorre al risultato formale, vanno eseguiti con tecniche e materiali uguali o simili a quelli originali.

- b) Conservazione, consolidamento e ripristino di tutti gli elementi compositivi che concorrono alla definizione tipologica dell'edificio ed esattamente:
- collegamenti verticali ed orizzontali quali scale, androni, portici etc.;
 - forma, dimensioni, e rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte quali corti, chiostri, etc.;
 - elementi della tipologia edilizia, quali partiture delle finestre, tipo di copertura, posizione dl elementi portanti, etc.

- c) Consolidamento (anche con sostituzione delle parti non recuperabili purché eseguite con materiali e tecniche uguali o simili a quelli originali) degli elementi strutturali, quali:
- strutture verticali esterne ed interne senza modifiche dimensionali (muri, pilastri, etc.);
 - strutture orizzontali e di copertura, a volte o a solaio, senza modifica delle quote e delle dimensioni originarie;
 - rinforzo delle strutture verticali, orizzontali e di collegamento, ove si rendesse indispensabile, con materiali diversi da quelli originali purché non a vista.
- d) Eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive purché non presentino interesse storico-documentale del passaggio dell'opera attraverso il tempo.
- e) Miglioramento della funzionalità con modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, e senza alterare gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili ed il miglioramento delle condizioni di abitabilità dell'edificio.
- f) Miglioramento delle condizioni igieniche mediante inserimento di elementi accessori quali: servizi igienici e cucinini a nicchia con illuminazione e ventilazione artificiali; impianti tecnologici che non modifichino la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.

Tutti gli interventi precedenti possono essere attuati mediante concessione gratuita (art. 9 della Legge n. 10/77).

4) Interventi di ristrutturazione edilizia

“Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti” (art. 31 della Legge n. 457/78).

Quando la ristrutturazione edilizia riguarda edifici che pur non presentando nel complesso particolari caratteristiche storico-ambientali, contengono elementi legati alla

morfologia, alla tipologia ed alla tecnica costruttiva, tali cioè da richiedere la conservazione, l'intervento va attuato anche con le prescrizioni del precedente punto 3) limitatamente agli elementi suddetti; in questi casi l'intervento potrebbe essere meglio definito come "intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale".

A titolo esemplificativo riportiamo alcuni lavori configuranti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

- a) Consolidamento, ripristino e rinnovo di alcuni elementi costitutivi dell'edificio secondo quanto già specificato in precedenza.
- b) Eliminazione, modifica o sostituzione di altri elementi, in particolare di quelli che influiscono negativamente sull'inserimento dell'immobile nell'ambiente urbano, specie se ben caratterizzato sotto l'aspetto morfologico.
- c) Inserimento di nuovi elementi ed impianti per migliorare le condizioni statiche, igieniche e funzionali dell'organismo edilizio.

L'insieme sistematico delle suddette opere può portare, oltre ad una nuova configurazione dell'organismo edilizio, anche ad un aumento delle superfici utili, nell'ambito dell'involucro edilizio esistente oppure con aumento della volumetria.

Sono ammessi pertanto ampliamenti in orizzontale ed in altezza, a condizione che non si stravolga la tipologia, la morfologia e la tecnica costruttiva e purché il risultato abbia carattere di omogeneità con l'esistente.

La normativa specifica di zona dovrà esplicitamente consentire tali operazioni prescrivendo gli indici ed i parametri da rispettare nell'ampliamento.

In ogni caso l'ampliamento sarà consentito solo se è possibile riservare un'area, coperta o scoperta, a parcheggio nel rispetto dell'art. 18 dalla L. n. 765/67.

La ristrutturazione edilizia si può attuare a mezzo di concessione gratuita nei casi previsti dall'art.9, lettere b) e d), della L. n. 10/77; in tutti gli altri casi a mezzo di concessione onerosa.

5) Interventi di ristrutturazione urbanistica

"Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art.31 punto e) della L. n. 457/78).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto all'interno dei

Piani particolareggiati e dei Piani di recupero, e possono riguardare sia un singolo organismo edilizio che una intera maglia urbana o isolato; vanno comunque riferiti ad una unità minima d'intervento.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è un intervento edilizio anche se comporta modificazioni dell'ambiente urbano e coinvolge anche aree libere da edifici quando è esteso ad un intero isolato.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si configura essenzialmente nella demolizione e ricostruzione di edifici o di interi isolati, non escludendo la possibilità della demolizione senza ricostruzione.

Quando l'intervento è limitato ad un unico organismo edilizio, oltre al rispetto dell'art. 18 della L. n. 765/67, è prescritta la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mq. di superficie lorda complessiva di pavimento dell'edificio.

Quando l'intervento è esteso a gruppi di edifici o allo intero isolato possono essere coinvolte anche aree libere; aree libere possono risultare anche dalle demolizioni o da una diversa distribuzione della volumetria consentita all'interno dell'intervento. Tali aree possono essere utilizzate per l'edificazione (o riedificazione) ma anche per altri scopi, in funzione degli obiettivi dello strumento urbanistico attuativo nell'ambito del quale l'intervento è ammesso: preferenzialmente per parcheggi pubblici ed anche per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, là dove, in fase di verifica degli standard, è risultata una carenza di aree per servizi.

1.5.8 - Interventi subordinati alla denuncia di inizio di attività

Sono quelli previsti dal comma 7 dell'art. 9 del D.L. 25.03.1996 n. 154. Per essi, ferma restando la necessità di ulteriori autorizzazioni previste, è sufficiente la denuncia di inizio delle attività secondo i modi e i tempi stabiliti dal suddetto decreto.

1.6 - Opere di urbanizzazione

1.6.1 - Urbanizzazioni primarie

Sono costituite da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree; essi sono, ai sensi dell'art. 4 della L. n. 847 del 29.9.64: sedi viarie, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete per la distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, rete

telefonica, spazi di verde attrezzato.

1.6.2 - Urbanizzazioni secondarie

E' costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche, previsto dall'art. 44 della L. n. 865 del 22.1.71 e dagli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968, esclusi i parcheggi.

2 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

2.1 - Zone omogenee

2.1.1 - Classificazione delle zone omogenee

Con riferimento alla Tav. n. 5 del P.R.G. ed al D.M. del 2.4.68 n. 1444, il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone omogenee.

a) Zona A1

Nucleo di interesse storico artistico ed ambientale costituito da un unico isolato detto "il Casale" e caratterizzato dalla presenza del Castello Ducale.

b) Zona A2

Nuclei di notevole interesse storico ambientale, di contorno all'isolato del Casale, con morfologia fortemente caratterizzata da una rete viaria quasi esclusivamente pedonale e da un'edilizia tipologicamente omogenea.

c) Zona B1

Le parti del territorio con maglie urbanisticamente definite, dotate di tutti i servizi, con edificazione periferica chiusa e completa, tipologicamente omogenea; la densità fondiaria - riferita ai soli lotti edificati - è maggiore di 3 mc./mq..

d) Zona B2

Le parti del territorio con maglie urbanisticamente definite e dotate di tutti i servizi, ma con edificazione incompleta e tipologicamente non omogenea; densità fondiaria compresa fra 1,50 e 3,00 mc./mq..

e) Zona B3

Le parti periferiche del territorio urbano costituite da maglie non

completamente definite urbanisticamente allo stato attuale e definite dal P.R.G., dotate di quasi tutti i servizi, parzialmente edificate; la densità edilizia territoriale è inferiore a 1,5 mc./mq. ed indice di copertura fondiario maggiore del 12,5%; le aree non edificate delle maglie sono già suddivise in lotti, anche se non tutti regolari e dimensionalmente idonei alla tipologia consentita.

f) Zone B4

Le parti del territorio costituite da maglie di completamento o di espansione, edificate o in fase di edificazione, in corso di attuazione mediante strumenti urbanistici esecutivi.

g) Zone C1

Sono le parti del territorio destinate alle espansioni. ed esattamente:

- aree destinate a nuovi insediamenti a carattere esclusivamente residenziale;

- aree destinate a nuovi insediamenti a carattere misto: attività commerciali, direzionali e residenza;

- aree destinate a nuovi insediamenti a carattere misto: attività produttive e residenza.

h) Zone C2

Aree destinate preferenzialmente ad edilizia sociale.

i) Zone D

Aree riservate ad insediamenti produttivi e relative attrezzature.

l) Zone E1

Le parti del territorio adiacenti al centro urbano ed a salvaguardia dello stesso.

m) Zone E2

Le parti del territorio con prevalente destinazione agricola.

n) Zone F

Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

2.2 - Zona A1: Centro storico

2.2.1 - Disposizioni generali

Il nucleo del Centro storico, costituito dall'isolato detto del "Casale", è stato

assoggettato ad un Piano di recupero tuttora vigente; si rimanda pertanto alla normativa di tale strumento attuativo per la definizione degli interventi previsti e le modalità esecutive.

Detto strumento va considerato parte integrante del presente P.R.G.

2.3 - Zona A2: Nuclei di interesse storico-ambientale

2.3.1 - Disposizioni generali

Le zone A2, definite come nuclei di valore storico e ambientale, in relazione alla loro struttura morfologica ed allo stato di degrado, richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica, oltre agli interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia.

Le zone A2, così come individuate nelle tavole di Piano, sono classificate “zone di recupero” a tutti gli effetti (art. 27 della L. n. 457/78).

Per tali zone l’attuazione del P.R.G. avverrà mediante Piani di Recupero e - in assenza - mediante rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia gratuita limitatamente agli interventi consentiti in tal senso dalle disposizioni di leggi vigenti (art. 9 della L. n. 10/77).

2.3.2 - Documentazione da allegare al progetto

Qualunque sia il tipo di intervento, in attuazione o in assenza di Piano di recupero, al progetto di intervento diretto sugli edifici compresi in zona A2 deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) Rilievo dell’unità immobiliare in scala 1:50 completo delle piante a tutti i livelli con l’indicazione delle destinazioni d’uso esistenti.
- b) Rilievo dei prospetti sugli assi stradali nonché su patii, cortili e giardini interni (rapp. 1:50).
- c) Sezioni longitudinali e trasversali (rapp. 1:50).
- d) Sezioni stradali ed altimetria degli edifici prospicienti e circostanti entro un raggio di 50 ml. dai confini dell’unità interessata (rapp. 1:100).
- e) Rilievo delle rifiniture interne ed esterne con le indicazioni delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, etc. (rapp. 1:50).
- f) Rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, essenze di alto, medio o basso fusto, etc.).
- g) Documentazione fotografica dello stato di fatto, dell’insieme e in dettaglio,

dell'interno e dell'esterno.

- h) Relazione con specificate le operazioni che si intendono eseguire distinguendole secondo il tipo di intervento e con tutte le indicazioni necessarie ad individuare finalità, metodi ed eventuali riferimenti legislativi delle operazioni stesse.

2.3.3 - Norme generali per tutti i tipi di intervento

Oltre alla normativa specifica per ogni tipo di intervento, riportata più avanti, i progetti devono essere redatti in conformità alle presenti norme generali:

- a) E' vietata l'alterazione dei fili stradali esistenti nonché dei profili altimetrici mediante l'eliminazione delle coperture originali.
- b) E' vietata l'alterazione della tipologia distributiva (ad es. spostamento del blocco scala).
- c) E' vietata l'alterazione della struttura portante e di tutte le coperture a volta, eccetto che in caso di gravissimi dissesti statici, in cui la demolizione e la ricostruzione siano tassativamente effettuate in forme e con materiali uguali ed analoghi agli originali.
- d) E' vietato l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, etc.) che compromettano la tipologia, le strutture ed il tipo di copertura dell'edificio.
- e) E' vietato sui prospetti esterni il taglio e l'ampliamento di porte e finestre che alterino le dimensioni esistenti; è ammessa solo l'apertura di piccole prese di luce e d'aria che non comportino tale alterazione.
- f) E' vietato l'uso di marmi, lucidi e non, di ceramiche e di rivestimenti simili per la finitura dei pavimenti esterni nonché dei vani di infissi; è consentita la finitura in pietra locale o carparo, con intonaci possibilmente a grana sottile; è consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione.
- g) E' obbligatorio l'incasso di tutte le pluviali ad eccezione dei casi in cui è possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o in cotto.
- h) E' obbligatorio l'incasso di tutte le linee a cavo (televisione, elettricità, telefono) e l'eliminazione di tutte le cassette e le linee esistenti sui paramenti esterni degli edifici.
- i) E' vietato l'uso di profilati in alluminio per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli; è consentito l'uso di ferro battuto ovvero verniciato, in

caso di paramenti esterni finiti con pitturazione a colori; è consigliato in generale l'uso di infissi in legno con persiane.

- l) E' obbligatoria la pavimentazione di androni, portoni e cortili con pietra locale.
- m) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, etc.) che risultino indispensabili per il ripristino del preesistente valore testimoniale.

2.3.4 - Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- studi professionali ed uffici;
- servizi ed attrezzature sociali, religiose, sportive;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- attività ricreative, bar, club, etc.;
- commercio al dettaglio;
- garages.

2.3.5 - Interventi ammessi in assenza di P.d.R.

Gli interventi edilizi che si intendono realizzare sono soggetti, oltre alle prescrizioni ed alle norme generali innanzi riportate, anche alle norme di dettaglio distinte in categorie differenti a secondo delle caratteristiche storico-ambientali risultanti, dalla documentazione allegata al progetto (cfr. punto 2.3.2.).

Gli interventi ammessi sono tra quelli previsti dall'art. 31 della L. n. 457/78.

Solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria possono essere attuati su qualsiasi unità immobiliare, anche su quelle aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, purchè mantengano tale destinazione; tutti gli altri interventi, in assenza di P.d.R., debbono essere limitati alle unità residenziali con l'obbligo del mantenimento di tale destinazione d'uso.

Gli interventi ammessi in assenza di P.d.R. debbono rispondere ai requisiti di cui all'art. 9 della L. n. 10/77 e quindi possono essere attuati solo a mezzo di concessione

gratuita, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria che si possono attuare mediante semplice autorizzazione e quelli di manutenzione straordinaria che si possono attuare a mezzo di specifica autorizzazione ai sensi dell'art .48 della L. n. 457/78.

Si riportano qui di seguito gli interventi così come definiti dall'art. 31 della L. n. 457/78 e con le relative modalità attuative.

a) Interventi di manutenzione ordinaria.

Sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento a sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si rimanda al paragrafo 1.5.7 punto 1) per la normativa attuativa e per la definizione dei lavori e delle opere configuranti l'intervento in esame.

Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere autorizzati dal Sindaco, una volta accertato il rispetto delle norme generali di cui al punto 2.3.3..

b) Interventi di manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Si rimanda al paragrafo 1.5.7 punto 2) per la normativa attuativa e per la definizione dei lavori e delle opere configuranti l'intervento in esame.

Per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39 e per quelli sottoposti ad interventi di restauro, anche in assenza di vincoli specifici, l'intervento di manutenzione straordinaria deve ottenere preventivamente il parere favorevole della Soprintendenza ai beni architettonici competente per territorio.

c) Interventi di restauro.

Riguardano edifici di particolare valore artistico, storico e testimoniale, sui quali esista già il vincolo di cui alla L. n. 1089/39 o la cui salvaguardia risulti necessaria dall'esame degli elaborati progettuali previsti al punto 2.3.2.

Pertanto gli interventi di restauro richiedono il parere favorevole della Soprintendenza ai beni architettonici.

Il restauro è finalizzato alla restituzione dell'organismo edilizio alla sua

configurazione originaria; alla base delle operazioni di restauro deve esserci pertanto la ricostruzione storica delle vicende edilizie dell'edificio, nel rispetto assoluto dei valori strutturali e formali da conservare o valorizzare, usando tutte le tecniche e le cautele necessarie.

Le opere ed i lavori configuranti l'intervento di restauro sono quelli specificati al paragrafo 1.5.7 punto 3), da eseguire con rigore scientifico quando interessino edifici sottoposti a vincolo specifico.

Gli interventi di restauro si possono attuare mediante richiesta (e rilascio) di concessione edilizia gratuita, ai sensi dell'art. 9 della L. n. 10/77 lettere b) e d).

E' prescritta la conservazione della destinazione d'uso.

Gli interventi di restauro che riguardino edifici costituiti da più alloggi, oltre al rispetto della prescrizione di cui al comma precedente, richiedono una convenzione o un atto d'obbligo unilaterale secondo il dettato del quinto comma dell'art. 27 della L. n. 457/78.

Gli edifici sui quali vengono effettuati interventi di restauro, anche se non vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, per effetto del restauro stesso diventano edifici da tutelare e quindi ogni futura ipotesi progettuale - anche di manutenzione straordinaria - dovrà essere assoggettata al preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai beni architettonici.

d) Intervento di risanamento conservativo

L'intervento di risanamento conservativo ha le stesse finalità dell'intervento di restauro, ma si attua su edifici non soggetti a vincoli o , comunque, privi di rilevanti pregi architettonici.

Gli elementi per i quali è prescritta la conservazione sono quelli attinenti la morfologia, la distribuzione e le tecnologie costruttive e nella misura in cui concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'organismo edilizio.

Il risanamento conservativo si differenzia dal restauro in quanto tende a tutelare i caratteri salienti e complessivi e pertanto non richiede tecniche specifiche; mira, in misura maggiore del restauro, ad ottenere anche una buona funzionalità.

Le opere ed i lavori configuranti il risanamento conservativo sono quelli specificati al paragrafo 1.5.7 punto 3).

E' prescritta la conservazione della destinazione d'uso.

Il risanamento conservativo può essere attuato mediante richiesta (e rilascio) di concessione edilizia gratuita, ai sensi dell'art.9 della L. n. 10/77; nel caso di edifici plurifamiliari è fatto obbligo del convenzionamento prescritto dal quinto comma dell'art. 27 della L. n. 10/77.

e) Interventi di ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione edilizia, così come definita dall'articolo 31 della L. n. 457/78, comporta interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un nuovo organismo, in tutto od in parte diverso dal precedente.

Riguarda quegli edifici i quali non presentano caratteri di completezza tali da consentire l'inserimento nella categoria di cui alla precedente lettera d) e per i quali è prescritta la conservazione di singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia; per tali elementi superstiti valgono tutte le prescrizioni del risanamento conservativo.

Per quanto detto al comma precedente la ristrutturazione edilizia, così come attuata nell'ambito delle zone omogenee di particolare pregio storico-ambientale (A2), va meglio definita come "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale"

In assenza di P.d.R., gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti sono solo quelli che non comportano aumento di superfici utili e di volumi (se non nella misura massima del 20% solo per case unifamiliari) né cambiamento nella destinazione d'uso (cfr. art. 9 della L. n. 10/77).

Le opere da eseguire per gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale possono raggrupparsi in tre categorie:

- consolidamento, ripristino e rinnovo di elementi da conservare (con le prescrizioni di cui alla precedente lettera d);
- sostituzione degli elementi aggiuntivi (in particolare di quelli che influiscono negativamente all'inserimento dell'immobile nell'ambiente urbano fortemente caratterizzato delle A2) con nuovi elementi più idonei, nel rispetto dell'andamento planivolumetrico preesistente;
- inserimento di nuovi elementi e di impianti, sempre nei limiti delle superfici e dei volumi preesistenti, per migliorare le condizioni statiche,

igieniche e di funzionalità dell'organismo edilizio.

2.3.6 - Interventi ammessi con il P.d.R.

Nel caso si operi con Piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, le norme di dettaglio prescritte al punto 2.3.5 per i vari tipi di intervento vanno integrate con ulteriori prescrizioni, sempre con riferimento a quanto disposto dall'art. 31 della L. n. 457/78.

Gli interventi possono essere attuati, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 6/79 (modificato dall'art. 1 della L.R. n. 66), anche mediante richiesta (e quindi rilascio) di concessione onerosa; vale a dire che gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia possono essere attuati anche con aumento della superficie utile in genere e con aumento superiore al 20% per gli edifici unifamiliari e con possibilità di cambiare la destinazione d'uso. Possono essere realizzati:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria
Sono quelli descritti al punto 2.3.5 lettera a)
- b) Interventi di manutenzione straordinaria
Sono quelli descritti al punto 2.3.5 lettera b)
- c) Interventi di restauro.
Sono quelli descritti al punto 2-3.5 lettera c)
- d) Interventi di risanamento conservativo.

Oltre agli interventi previsti al punto 2.3.5 lettera d) sono possibili anche le aggregazioni, in via eccezionale, di unità tipologiche esistenti troppo piccole (cioè che non superino i 45 mq. di superficie utile) per un adeguato utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici aggregati.

- e) Interventi di ristrutturazione con vincolo parziale.

Oltre agli interventi previsti al punto 2.3.5 lettera e) è consentita la realizzazione di parti nuove complanari o le sopraelevazioni qualora la parte esistente sia limitata al piano terra; a condizione che non si stravolga la tipologia, la morfologia e la tecnologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente.

I criteri e gli indici da seguire in tal caso sono i seguenti:

- unitamente all'esistente la superficie coperta non può essere superiore all'80% dell'unità al piano terreno ed al 50% dell'unità a primo piano;

- l'indice di utilizzazione massima raggiungibile non può essere superiore ai 5 mc./mq.;
- l'altezza massima consentita è di 9,00 ml. al parapetto;
- è obbligatorio costruire in aderenza su tutti e due i lati;
- è vietato su strada l'uso di porticati al piano terreno e di verande al primo piano;
- è obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;
- è obbligatorio riservare un'area a parcheggio, coperta o scoperta, pari a 1 mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione; qualora l'area non fosse reperibile nell'ambito della stessa unità immobiliare è consentito asservire uno spazio equivalente nelle immediate vicinanze, oppure, in mancanza, monetizzare ai sensi dell'art. 5 della L. n. 10/77.

f) Interventi di demolizione e ricostruzione.

Riguardano gli edifici per i quali non sono ammissibili gli interventi definiti ai punti precedenti in quanto, non avendo intrinseche caratteristiche architettoniche, storiche ed ambientali, hanno modificato negativamente l'ambiente urbano circostante.

La ricostruzione può avvenire senza aumento di superfici e di volumi (o con aumento massimo del 20%); in tal caso si attua a mezzo di concessione gratuita.

La ricostruzione può avvenire anche con aumento delle superfici e dei volumi (in misura maggiore del 20%) ed in tal caso si attua a mezzo di concessione onerosa.

In questo secondo caso gli interventi si configurano come interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione e sono consentiti solo nelle unità edilizie che affacciano su strade carrabili, in quanto subordinati al reperimento di aree per parcheggi.

Le prescrizioni da rispettare sono le seguenti:

- a) Non sono ammessi ampliamenti superiori al 20% nel caso che la superficie coperta totale, a ricostruzione avvenuta, risulti superiore al 60% della superficie del lotto.
- b) La superficie coperta della sopraelevazione non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta del piano terra.
- c) L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo consentito sarà pari alla media

ponderale degli indici di fabbricabilità esistenti nell'isolato.

- d) Circa la posizione dell'edificio ricostruito rispetto alle proprietà confinanti, andrà rispettata la situazione preesistente a salvaguardia delle tipologie della zona; in particolare sarà vietato distanziarsi dai confini laterali qualora l'edificio preesistente fosse sul confine o in aderenza.
- e) Saranno rispettati gli allineamenti stradali esistenti o quelli nuovi imposti dal P.d.R.
- f) Sulle strade carrabili ove esista il marciapiede gli aggetti e le sporgenze non dovranno superare la larghezza del marciapiede con un massimo assoluto di 0,75 ml., che sarà anche il limite massimo in assenza di marciapiede purchè l'altezza dell'elemento dal piano stradale sia almeno di 3,50 ml. Sulle strade non carrabili sarà vietato qualsiasi oggetto che superi i 20 cm., a meno che non si tratti di elementi preesistenti che contribuiscano a caratterizzare l'edificio in se ed in relazione all'ambiente.
- g) Non saranno consentiti ampliamenti (in orizzontale ed in verticale) superiori al 20% nel caso non fosse possibile reperire nell'unità stessa una superficie a parcheggio pari a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
- g) Interventi di demolizione senza ricostruzione.

Interessano unità comprese in aree soggette a progettazione unitaria, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, e tendono al recupero di standard minimi di servizi a verde e di parcheggi.
- h) Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono quelli definiti al paragrafo 1.5.7 punto 5) ed al quale si rimanda per la normativa da applicare nella redazione dei P.d.R.

2.4 - Zone B1 e B2

2.4.1 - Disposizioni generali

Essendo costituite da maglie urbanisticamente definite e dotate di tutti i servizi, con edificazione che ha saturato completamente o parzialmente le superfici fondiari, non richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'attuazione del P.R.G. avverrà pertanto mediante il rilascio della concessione

edilizia, secondo il disposto dell'art.15 punto e) ed ultimo comma della L.R. n.56.

2.4.2 - Tipi d'intervento edilizio

Gli interventi edilizi possibili, sono:

- 1) Sopraelevazione su piano terra esistente al momento dell'approvazione del P.R.G. (le sopraelevazioni su piani terra realizzati dopo l'adozione del P.R.G. seguono la normativa delle nuove costruzioni).
- 2) Demolizione e ricostruzione di singoli edifici o di gruppi di edifici che sviluppino una volumetria inferiore ad 1/4 della volumetria totale della maglia o isolato (A).
- 3) Demolizione e ricostruzione di gruppi di edifici che sviluppino una volumetria superiore ad 1/4 della volumetria dell'intera maglia o isolato (B).
- 4) Nuova costruzione su lotto libero o reso libero da demolizione di fabbricato esistente effettuata in precedenza.
- 5) Ampliamento in orizzontale (va considerato come nuova costruzione e pertanto si applicano le norme relative).

2.4.3 - Destinazioni d'uso ammesse

- 1) Sopraelevazioni
 - abitazioni.
- 2) Demolizioni e ricostruzioni (tipo A):
 - abitazioni;
 - studi professionali ed uffici privati;
 - edifici per attività commerciali;
 - modesti laboratori artigianali e magazzini con esclusione di attività rumorose o moleste;
 - autorimesse pubbliche.
- 3) Demolizioni a ricostruzioni (tipo B):

tutte le destinazioni del precedente n.2) ed inoltre:

 - edifici pubblici o di interesse pubblico;
 - uffici pubblici;
 - istituti di diritto pubblico, enti di previdenza, assistenza, etc..

- 4) Nuove costruzioni:
- tutto quanto previsto negli interventi precedenti.

2.4.4 - Indici e parametri

1) Sopraelevazione

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massima sarà pari a 5 mc./mq. comprensivo anche della volumetria a piano terra.

b) Numero di piani.

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra esistente.

c) Altezza massima.

L'altezza va misurata con i criteri dettati dal R.E. nell'art. 40 punto e).

L'altezza massima dell'edificio completo varia in funzione dell'altezza del piano terra.

Se l'estradosso della copertura del piano terra è inferiore a 5,00 ml. l'altezza massima consentita sarà pari a 9,00 ml.; se l'estradosso della copertura del piano terra è maggiore di 5,00 ml. l'altezza massima sarà pari a 10,00 ml. In ogni caso l'altezza massima deve essere contenuta nel rapporto 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

Qualora questa limitazione non consenta la realizzazione del primo piano a filo col sottostante piano terra è possibile l'arretramento del primo piano rispetto al piano terra.

Fermo restando quanto disposto nei commi precedenti, la scelta dell'altezza dovrà tener conto dell'altezza dei fabbricati adiacenti data la tipologia della zona.

d) Indice di copertura.

Si può coprire tutta la superficie coperta del piano terra; il rispetto della densità fondiaria e delle distanze tra fabbricati (ma anche delle norme contenute nel R.E.) garantisce la funzionalità e la salubrità degli ambienti.

e) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Quando il piano terra è sul confine di proprietà o in aderenza, la sopraelevazione sarà anch'essa sul confine di proprietà o in aderenza.

Quando il piano terra è distaccato dal confine, la sopraelevazione dovrà essere realizzata a 3,00 ml. dal confine e 6,00 ml. dal fabbricato (esistente al di là del confine

o sullo stesso); e ciò anche se il piano terra trovasi a distanza minore di 3,00 ml. dal confine e di 6,00 ml. dal fabbricato.

Le predette distanze, da rispettare nel caso di pareti finestrate (ma anche di una sola parete finestrata), vengono ridotte a 1,50 ml. (distacco) e a 3,00 ml. (distanza) in caso di pareti cieche.

Dal confine interno di proprietà il distacco non potrà mai essere inferiore a 5,00 ml..

f) Parcheggio.

Dovrà essere riservato 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Dimostrata l'impossibilità di reperire tale spazio (coperto o scoperto) nell'ambito del lotto o di asservire uno spazio equivalente nelle immediate vicinanze, è consentita la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della L. n. 10/77.

2) Demolizione e ricostruzione (tipo A)

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

Sono ammesse densità edilizie superiori a 3 mc./mq. purchè non eccedano la densità fondiaria preesistente (relativa ai soli lotti edificati e sempre riferita all'intera maglia o isolato); il volume così ottenuto non potrà mai superare il volume dell'edificio preesistente, con un massimo assoluto di 5 mc./mq.

b) Numero di piani.

Sono consentiti solo due piani.

c) Altezza massima.

L'altezza massima dei nuovi edifici (misurata sempre con i criteri dettati nell'art. 40 punto b) del R.E.) non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nell'intera maglia o isolato, con un massimo assoluto di 9,00 ml..

L'altezza, in ogni caso, dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto nei commi precedenti, il criterio da seguire nello stabilire l'altezza dell'edificio ricostruito è quello dell'allineamento verticale con gli edifici adiacenti, data la tipologia della zona.

c) Indice di copertura.

L'indice di copertura massimo consentito è del 70%.

d) Distacchi dei confini e distanze tra fabbricati.

Qualora l'edificio non venga ricostruito sul confine o in aderenza, se esistono

pareti finestrate (è sufficiente la presenza di un sola parete finestrata) il distacco dal confine dovrà essere maggiore o al minimo uguale ad $H/2$ (dove H è l'altezza dell'edificio da ricostruire) con un minimo assoluto di 3,00 ml.; la distanza tra fabbricati sarà maggiore o al minimo uguale ad $H1/2+H2/2$ (dove $H1$ è l'altezza del fabbricato da ricostruire ed $H2$ è l'altezza del fabbricato esistente al di là o sul confine) con un minimo assoluto di 6,00 ml.

Il distacco minimo e la distanza minima vengono ridotti rispettivamente ad 1,50 e 3,00 ml. in caso di pareti cieche.

Le norme sulle distanze tra fabbricati si applicano anche nel caso di corpi di fabbrica dello stesso edificio.

e) Distacchi minimi dai fili stradali.

Sugli allineamenti esistenti o sui nuovi allineamenti imposti dal P.R.G..

f) Parcheggio.

Dovrà essere riservata un'area di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

3) Demolizione e ricostruzione (tipo B)

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità massima ammesso è di 5 mc./mq.

b) Numero di piani.

Solo in caso di edifici pubblici o per attività pubbliche, sedi di enti di diritto pubblico, istituti sociali o previdenziali, è consentito realizzare due piani su pilotis; in tutti gli altri casi sono consentiti un piano terra ed un primo piano.

c) Altezza massima.

L'altezza massima consentita dovrà essere inferiore o al massimo uguale all'altezza media degli edifici esistenti con un massimo assoluto di 9,00 ml..

Solo quando è consentita, nei casi specificati al punto b) precedente, la ricostruzione di due piani su pilotis, l'altezza massima può superare i 9,00 ml. con un massimo assoluto di 12,00 ml.

d) Indice di copertura.

L'indice di copertura massima ammissibile è pari al 60%.

e) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Non è ammessa la ricostruzione sul confine.

Il distacco dai confini deve essere maggiore o al minimo uguale a 5,00 ml.; la

distanza tra fabbricati sarà maggiore o al minimo uguale a 10,00 ml.

f) Distacco dai fili stradali.

In genere sugli allineamenti esistenti o sui nuovi allineamenti imposti dal P.R.G.. Solo nel caso di ricostruzione di due piani su pilotis (per gli edifici indicati nel punto b) il distacco minimo assoluto sarà di 5,00 ml..

g) Parcheggio.

Dovrà essere riservata un'area di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Nel caso di edifici per i quali è consentita la ricostruzione di due piani su pilotis deve essere riservata un'area di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

4) Nuova costruzione

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

Per le zone B1 è ammesso un indice di fabbricabilità maggiore di 3 mc./mq. purchè non ecceda il 70% della densità fondiaria preesistente e relativa solo ai lotti edificati dell'intera maglia o isolato nel quale trovasi il lotto libero oggetto dell'edificazione.

In ogni caso l'indice massimo non dovrà superare i 4 mc./mq..

Per le zone B2 l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà al massimo uguale a 3 mc./mq.

b) Numero di piani.

Sono ammessi due piani fuori terra.

c) Altezza massima.

Non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nella quale trovasi il nuovo edificio, con un massimo assoluto di 9,00 ml..

L'altezza massima, in ogni caso, deve essere contenuta nel rapporto di 5/4 con la larghezza stradale e gli spazi interposti.

d) Indice di copertura.

L'indice di copertura massima ammesso è pari al 70% per le B1 e al 60% per le B2.

e) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Per le B1, quando non si costruisce sul confine o in aderenza, il distacco dal confine deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/2$ in cui H è l'altezza massima dell'edificio, con un minimo assoluto di ml. 3,00.

La distanza tra edifici dovrà essere maggiore o al minimo uguale a $H1/2+H2/2$ (in

cui H1 è l'altezza del nuovo edificio ed H2 è l'altezza dell'edificio esistente al di là o sul confine) con un minimo assoluto di 6,00 ml.

Per le zone B2 si applica il criterio di visuale libera.

f) Distacchi dai fili stradali.

Sugli allineamenti esistenti o sui nuovi allineamenti imposti dal P.R.G..

g) Parcheggi.

Dovrà essere riservata un'area di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

2.5. - Zone B3

2.5.1 - Disposizioni generali

Sono le zone periferiche costituite da maglie o isolati non completamente definiti allo stato attuale, ma che sono stati definiti nel P.R.G..

L'edificazione è parziale: non raggiunge una densità edilizia territoriale di 1,5 mc./mq., ma la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5% della superficie fondiaria.

A rigore non dovrebbero essere classificate come zone B (v. D.M. n.1444/68); ma l'esistenza di quasi tutte le opere di urbanizzazione primaria, la suddivisione in lotti della parte non edificata e la modesta estensione delle maglie o isolati - sia presi singolarmente che nel loro insieme - non rende opportuno il rinvio alla redazione di strumenti urbanistici preventivi per qualsiasi forma di utilizzazione edilizia.

Sono previste, pertanto, tre possibilità di intervento:

a) Rilascio della concessione singola.

Ciò è consentito quando si verificano le seguenti condizioni:

- lotti regolari su strade esistenti;
- fronte minimo del lotto di ml. 7,50;
- esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o, in alternativa, l'impegno del proprietario a realizzarle entro il periodo di validità della concessione oppure, ancora, esistano le previsioni che le stesse saranno realizzate dall'Amministrazione nell'arco dei tre anni successivi.

b) Applicazione dell'art. 22 della L.U. n. 1150/42.

Quando i lotti non sono regolari o dimensionalmente idonei agli interventi previsti e la loro estensione non supera il 25% della superficie fondiaria della maglia o dell'iso-

lato, è consentita la regolarizzazione dei lotti mediante rettifica dei confini, compensazione di aree ed eventuale trasferimento di proprietà.

E' sufficiente un'ordinanza del Sindaco, anche su richiesta dei proprietari interessati, con la quale si fissano le modalità esecutive ed i termini.

In caso di inerzia da parte dei proprietari e/o una volta che siano scaduti i termini fissati nell'ordinanza, si dovrà procedere all'esecuzione d'ufficio.

Il tutto è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno da parte dei proprietari di realizzarle entro il periodo di validità della concessione oppure ancora esistano le previsioni che le stesse saranno realizzate dall'Amministrazione nell'arco dei tre anni successivi.

c) Lottizzazione convenzionata.

Quando non sussistano le condizioni previste per gli interventi di cui alle lettere a) e b) è necessario l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intera maglia o isolato.

Tale intervento sarà proposto dai proprietari delle aree interessate con le procedure previste per i comparti (art.23 della L.U. n.1150/42 ed art. 15 della L.R. n.6) e quindi mediante costituzione di un consorzio; oppure verrà effettuato d'ufficio dall'autorità comunale con le procedure previste dalle disposizioni di legge.

2.5.2 - Interventi edilizi consentiti

Gli interventi edilizi possibili sono:

- 1) Sopraelevazione.
- 2) Demolizione e ricostruzione.
- 3) Nuova costruzione ed ampliamenti in orizzontale.

2.5.3 - Destinazioni d'uso ammesse

1) Sopraelevazioni

- abitazioni.

2) Demolizioni e ricostruzioni

- abitazioni;
- studi professionali ed uffici privati.
- edifici pubblici o di interesse pubblico;
- uffici pubblici, istituti di diritto pubblico, enti vari;
- edifici per attività commerciali;

- modesti laboratori artigianali e magazzini con esclusione di attività rumorose e moleste;
 - autorimesse pubbliche.
- 3) Nuove costruzioni (ed ampliamenti in orizzontale);
- come al precedente n.2.

2.5.4 - Indici e parametri

In tutti e tre gli interventi previsti per l'attuazione del P.R.G. si applicano i seguenti indici e parametri.

1) **Sopraelevazione**

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria potrà superare 3,00 mc./mq. per consentire una superficie coperta a primo piano pari all'80% della superficie coperta a piano terra, con un massimo assoluto di 4,00 mc./mq.

b) Numero di piani.

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra esistente.

c) Altezza massima.

L'altezza massima dell'edificio completo varierà in funzione dell'altezza del piano terra.

Se l'estradosso della copertura del piano terra è inferiore a 5,00 ml. l'altezza massima consentita sarà pari a 9,00 ml.; se l'estradosso della copertura del piano terra è maggiore di 5,00 ml. l'altezza massima sarà pari a 10,00 ml..

In ogni caso l'altezza massima dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

d) Indice di copertura.

La superficie coperta della sopraelevazione a primo piano non dovrà superare l'80% della superficie coperta a piano terra.

e) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Quando il piano terra è sul confine di proprietà o in aderenza, la sopraelevazione sarà anch'essa sul confine di proprietà o in aderenza.

Quando il piano terra è distaccato dal confine, la sopraelevazione dovrà essere realizzata a 3,00 ml. dal confine e a 6,00 ml. dal fabbricato (esistente al di là o sul

confine); e ciò anche se il piano terra trovasi a distanza minore di 3,00 ml. dal confine e di 6,00 ml. dal fabbricato.

Le predette distanze da rispettare nel caso di pareti finestrate (ma anche di una sola parete finestrata) vengono ridotte a 1,50 ml. (distacco) e a 3,00 ml. (distanza) in caso di pareti cieche. Dal confine interno di proprietà il distacco non potrà mai essere inferiore a 5,00 ml..

f) Parcheggi.

L'area, coperta o scoperta, da riservare a parcheggio, sarà pari a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Qualora tale area non fosse reperibile nell'ambito del lotto o nelle immediate vicinanze - vincolandola con atto pubblico - è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge n. 10/1977.

2) Demolizione e ricostruzione

a) Indice di fabbricabilità.

L'indice di fabbricabilità massimo ammesso è di 3 mc./mq.

b) Numero di piani.

Sono ammessi solo due piani

c) Altezza massima.

L'altezza massima dei nuovi edifici (misurata sempre con i criteri dettati dall'art. 40 punto b) non può superare la altezza media degli edifici preesistenti nell'intera maglia o isolato con un massimo assoluto di 9,00 ml.. L'altezza, in ogni caso, dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

d) Indice di copertura.

L'indice di copertura massimo consentito è del 60%.

e) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Qualora l'edificio non venga ricostruito sul confine o in aderenza, se esistono pareti finestrate (è sufficiente la presenza di una sola parete finestrata) il distacco dal confine dovrà essere maggiore o, al minimo, uguale ad $H/2$ (dove H è l'altezza dell'edificio in ricostruzione) con un minimo assoluto di 3,00 ml.; la distanza tra fabbricati sarà maggiore o al minimo uguale ad $H1/2+H2/2$ (dove H1 è l'altezza del fabbricato in ricostruzione ed H2 l'altezza dell'edificio esistente al di là o sul confine) con un minimo assoluto di 6,00 ml.

Il distacco minimo e la distanza minima vengono ridotti rispettivamente ad 1,50 e 3,00 ml. in caso di pareti cieche.

Le norme sulle distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi di fabbrica dello stesso edificio.

f) Distacchi minimi dai fili stradali.

Sugli allineamenti esistenti o sui nuovi allineamenti imposti dal P.R.G..

g) Parcheggi.

Dovrà essere riservata un'area di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

3) Nuova costruzione

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità massimo ammesso è di 2,00 mc./ mq..

b) Numero di piani.

Sono ammessi due piani fuori terra.

c) Altezza massima.

L'altezza massima consentita sarà di 9,00 ml.; in ogni caso deve essere contenuta nel rapporto di 5/4 con la larghezza stradale e gli spazi interposti.

d) Indice di copertura.

L'indice di copertura massima ammesso è pari al 50%.

e) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati. Si applica il criterio di visuale libera.

f) Distacchi dai fili stradali.

Sugli allineamenti imposti dal P.R.G..

g) Parcheggi.

Dovrà essere riservata un'area di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

2.6 - Zone B4

2.6.1 - Disposizioni generali

Le zone omogenee B4 sono individuate sulle tavole di Piano, e per esse esiste già una normativa specifica che è quella contenuta nelle N.T.A. degli strumenti urbanistici attuativi cui sono assoggettate, tuttora in vigore; si rimanda pertanto agli stessi in

quanto vanno considerati, a tutti gli effetti, parti integranti del presente P.R.G.

2.7 - Zone C

2.7.1 - Classificazione e destinazione delle zone C

Sono le aree per i nuovi insediamenti previsti nel P.R.G. e, con riferimento alle tavole di Piano, sono così suddivise:

- C1 - Aree destinate ad insediamenti residenziali liberi
 - Aree destinate ad insediamenti misti: commerciali, direzionali e residenziali
 - Aree destinate ad insediamenti misti: artigianali e residenziali
- C2 - Aree preferenzialmente destinate ad insediamenti di edilizia sociale.

2.7.2 - Attuazione del P.R.G.

Le zone C sono state individuate sulle tavole di Piano e definite nelle loro componenti: superficie fondiaria, viabilità carrabile e pedonale, nuclei elementari di verde e parcheggi.

Verranno attuate, ai sensi dell'art. 23 della L.U. n.1150/ 42 e dell'art.15 della L.R. n.6/79, mediante la formazione di comparti unitari d'intervento - già individuati - e l'eventuale costituzione dei consorzi tra proprietari.

La formazione dei comparti consente la definizione - in sede di P.R.G. - dei contenuti attuativi previsti dall'art. 15, punto 2/e ultimo comma della L.R. n.56/80, rinviando allo strumento urbanistico attuativo vero e proprio solo la formalizzazione in termini di legge e la progettazione esecutiva di tali contenuti.

Il comparto ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali (art. 15 L.R. n. 6/79 terzo comma).

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero comparto (art.15 L.R. n.6/79 quinto comma).

All'interno di ogni comparto sono stati individuati gli spazi pubblici, ed esattamente: percorsi pedonali, integrati da aree di verde, nuclei di verde attrezzato e parcheggi; la viabilità carrabile d'accesso alle aree residenziali è disposta perimetralmente al comparto, per evitare interferenze con i percorsi pedonali, anche se

va considerata parte integrante della superficie territoriale del comparto, agli effetti del calcolo degli indici e parametri.

L'esatta collocazione dei servizi non comporta una penalizzazione delle aree sulle quali insistono, tenuto conto della definizione e delle finalità del comparto; viene meno, cioè, la preoccupazione di natura giuridica del perdurare dei vincoli, imposti dal P.R.G. considerato attuativo, su tali aree oltre i cinque anni consentiti dalla legislazione vigente (V. decisione del Consiglio di Stato n.7 del 2.4.84 che conferma la sentenza della Corte costituzionale n.92 del 1982).

Avendo definito, in sede di P.R.G., una parte dei contenuti dello strumento attuativo, gli elaborati dello stesso si riducono a:

a) Relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del P.R.G..

b) Stralci degli elaborati del P.R.G. in scala 1:2000 e/o 1:1000 contenenti le aree interessate all'intervento.

c) Rappresentazione su mappe catastali delle previsioni di Piano, con delimitate le aree a varia destinazione fondiaria, stradale e per servizi; elenchi delle ditte catastali.

d) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e relativo preventivo dettagliato di spesa.

e) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria, ove previste.

f) Studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala adeguata.

g) Specificazioni esecutive in ordine all'arredo urbano.

h) Schema di convenzione con i contenuti specificati nell'art. 28 della L.R. n.56/80.

Il progetto di strumento esecutivo, redatto in conformità alle precedenti norme ed alle previsioni del P.R.G., può essere proposto dai privati all'Amministrazione comunale; in caso di inerzia e costatata la necessità di procedere all'attuazione dell'intervento, l'Amministrazione può sollecitare i proprietari o sostituirsi ad essi, secondo quanto previsto dagli artt. 21 e 27 della L.R. n. 56/80.

Qualora nell'ambito del comparto ricadano edifici o aree sulle quali sono in corso dei lavori di costruzione al momento dell'adozione del P.R.G., le stesse potranno essere stralciate dal comparto e saranno sottoposte alla normativa delle zone agricole di appartenenza.

2.7.3 - Gli spazi pubblici

La viabilità carrabile, i percorsi pedonali, i nuclei elementari di verde ed i parcheggi verranno realizzati - secondo le indicazioni di piano e dopo redazione dei progetti esecutivi - con le modalità ed i tempi previsti nella convenzione di cui all'art.28 della L.R. n.56/80.

Sono consentite eventuali varianti non sostanziali alla distribuzione delle aree interne al comparto solo nel caso si rendessero necessarie per adeguare il disegno di progetto allo stato dei luoghi; tali varianti non devono alterare la strutturazione funzionale del comparto in quanto correlata con quelle dei comparti adiacenti, in funzione della soluzione unitaria adottata per le aree d'espansione.

2.7.4 - La superficie fondiaria

Le aree destinate agli interventi edilizi - puramente residenziali o misti — sono state dimensionate e caratterizzate in funzione della destinazione specifica e delle tipologie previste.

Il metodo è quello della ripartizione del terreno in unità abitative.

Tale puntuale definizione delle aree - più metodologica che nei risultati - non costituisce limitazione alle scelte operative nella fase di realizzazione del comparto né impedimento all'adattabilità nel tempo delle previsioni progettuali alle situazioni oggettive.

L'adozione di tale metodo consente inoltre di superare lo schematismo rigido della tradizionale suddivisione in lotti.

2.7.5 - La ripartizione del terreno in unità abitative.

Per unità abitativa si deve intendere la striscia di terreno strettamente sufficiente a realizzare la volumetria necessaria ad insediare un abitante e dimensioni tali da consentire, mediante aggregazione, la realizzazione delle tipologie più diffuse.

Nello stabilire l'unità abitativa si è tenuto conto:

- a) delle limitazioni imposte dalla legislazione vigente all'edilizia sovvenzionata e/o convenzionata agevolata sia in relazione alla superficie utile (ivi compresa quella degli accessori) e sia all'altezza utile massima, pari a 2,70 ml. per i vani abitabili e 2,40 ml. per alcuni accessori;
- b) degli indici di fabbricabilità più idonei alle tipologie da adottare e per costruzioni a due piani;

- c) dei problemi distributivi all'interno degli alloggi e degli alloggi sul lotto, ivi compreso il posto macchina interno o esterno;
- d) della necessità di consentire la realizzazione di un locale pluriuso, al seminterrato o al piano terra, tenuta presente l'attività principale della popolazione, direttamente o indirettamente legata all'agricoltura ed alla trasformazione dei prodotti agricoli;
- e) dell'adattabilità dell'unità abitativa stessa alle diverse situazioni in modo da consentire la massima utilizzazione delle aree residenziali.

In relazione a quanto detto in precedenza la dimensione ottimale dell'unità abitativa dovrebbe essere:

$$1,50 \times 22,50 = 33,75 \text{ mq.}$$

Il lotto minimo risulta dall'aggregazione di un numero di unità sufficiente alla realizzazione di determinate tipologie. Ad esempio, per un alloggio-tipo di 95 mq. di superficie utile sono necessarie 5 unità, equivalenti ad una superficie di:

$$5 \times 33,75 = 168,75 \text{ mq.}$$

e con una larghezza su strada di 7,5 ml.

Si può realizzare un alloggio del tipo duplex e, volendo, anche un box a piano terra.

Tenendo conto della utilizzazione massima consentita da un alloggio di 95 mq. che, se ben studiato, fornisce 5 posti letto, si hanno i seguenti indici:

- Superficie utile	:	Sur = 95 mq. (+ eventuale scala)
- Superficie accessori	:	Sua = 18 mq.
- Superficie coperta	:	Sc = $47,50 \times 1,2 + 18 \times 1,2 = 63 + 22 = 85,00$ mq
- Volume	:	V = $63 \times 6 + 22 \times 3 = 444$ mc.
- Rapporto di copertura	:	Rc = $85/168,75 = 0,50 = 50\%$
- Indice di fabbr. fond.	:	Iff = $444/168,75 = 2,63$ mc./mq.
- Per ogni abitante	:	Sc = $148/5 = 22,6$ mq./ab.
- Per ogni abitante	:	V = $444/5 = 88,8$ mc./ab.

L'unità abitativa, stabilita come sopra, è adattabile a qualsiasi situazione e consente qualsiasi tipologia; lo si può verificare facilmente. Qui è sufficiente mettere in evidenza la sua modularità.

Con riferimento allo schema allegato si ha una variabilità, sia nel senso della larghezza che nel senso della profondità, che può essere di 1,50 ml. ma, nel caso risulti necessario, anche di 0,50 (o addirittura di 0,25).

Si ritiene però che una variabilità inferiore a ml. 1,50 debba essere consentita solo alla profondità del lotto e non anche alla larghezza; a meno che risulti necessaria nell'adattare l'intervento progettato alla situazione del sito.

Nel caso si vogliano realizzare alloggi minimi di 45 mq., in un contesto di alloggi di superficie maggiore, la tipologia più adatta - poiché consente una buona utilizzazione delle aree - è quella costituita da due alloggi di 45 mq. a piano terra ed uno di 95 mq. a primo piano; l'accesso agli alloggi del primo piano deve avvenire a mezzo di ballatoio con scale esterne alle estremità di una serie (schiera) di alloggi.

Per questa soluzione è sufficiente l'aggregazione di otto unità abitative; o, meglio, di un numero di unità multiplo di 8 tenuto conto che nella generalità dei casi si tratta di tipologie a schiera.

2.7.6 - Variabilità della unità abitativa in funzione della tipologia

Passando da un alloggio di 95 mq. ad uno di 110 mq., per risolvere meglio i problemi funzionali interni si ritiene più opportuno allargare la dimensione trasversale del lotto anziché aumentare la profondità. E' questa una regola da seguire sempre: la profondità di un corpo di fabbrica non dovrebbe superare i 10,00 ml.

Si può pertanto passare ad un lotto di 6 unità abitative, avente cioè larghezza di 9,00 ml. e superficie di 202,50 mq.

Questo primo esempio ci consente di stabilire una regola fondamentale; le dimensioni di un lotto possono essere stabilite:

a) nel senso della larghezza con l'aggregazione di un numero di unità abitative intere;

b) nel senso della profondità facendo coincidere la profondità del lotto con quella delle unità, oppure variando la profondità secondo un modulo equivalente ad una frazione dell'unità.

Per semplificare l'applicazione del metodo così stabilito, nello studio delle tipologie prescelte per i comparti di edilizia libera e per quelli di edilizia sovvenzionata e/o convenzionata-agevolata (vedere tav.11), si è preferito far variare le dimensioni del

lotto, per adattarlo alle tipologie più usate, di 1,50 ml. sia nel senso della larghezza che nel senso della profondità. Tranne nei casi di isolati non perfettamente regolari.

La variabilità della profondità del lotto è in funzione della tipologia; ad esempio, aumenta in presenza di un box a piano terra rispetto alla soluzione con un box in seminterrato.

Il numero di unità abitative aggregabili per costituire il singolo lotto non può prescindere, ovviamente, dal numero dei lotti da realizzare sull'intero fronte dell'isola; in modo cioè da evitare residui inutilizzabili di unità o frazioni di unità. Ciò è facilmente attuabile per la variabilità delle tipologie consentite nell'ambito dello stesso comparto.

2.7.7 - Tipologie

Tenendo conto della modesta estensione delle singole aree riservate alla residenza (per una scelta ben precisa: dimensionare i comparti in funzione di una facile attuazione) sono previste: tipologie in linea con edifici a schiera o abbinati; solo eccezionalmente blocchi con quattro alloggi e scala comune.

Per gli interventi di edilizia sociale si è data la preferenza - per ovvii motivi di economicità - ai blocchi a due piani con quattro alloggi per ogni scala.

Lo studio delle tipologie è riportato nella Tav. n.11 e nelle tabelle ivi allegate.

2.7.9 - Indici e parametri

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

E' quello riportato, per ogni comparto, nelle Tabelle (V. Tav.6. e Tav.11)

b) Numero di piani. Secondo le tipologie.

c) Altezza massima. Secondo le tipologie.

d) Indice di copertura. Secondo le tipologie.

e) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Secondo le tipologie (V. sagome d'ingombro sulla tavola n. 11).

f) Distacchi dai fili stradali.

Secondo le tipologie (V. sagome d'ingombro sulla tavola n. 11).

g) Parcheggi.

1 mq./10 mc.

2.7.9 - Norme particolari

a) Nei casi in cui la preesistenza, di edifici e/o di reti stradali, non consenta la ripartizione in unità abitative intere, l'eccedenza, contenuta fra 0,05 e 1,45, può essere accorpata alla quota più vicina; ma non può essere computata agli effetti della composizione del lotto minimo.

b) Quando l'isola fondiaria è costituita da due file di lotti e quindi ha forma rettangolare allungata, è vietato l'accesso ai lotti d'angolo dal lato corto dell'isola.

c) Quando la forma rettangolare dell'isola consente due file di lotti con accessi dalle due strade longitudinali, è consigliabile un percorso pedonale intermedio integrato da una fascia di verde attrezzato, avente la funzione di collegare i lotti stessi agli spazi pubblici più vicini.

d) I percorsi pedonali e relative fasce di verde attrezzato, quando mettono in collegamento la viabilità esterna ai nuclei elementari di verde attrezzato interni all'isola, sono prescrittivi e non indicativi.

2.8 - Zone D

2.8.1 - Disposizioni generali

Sono le aree per insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale.

E' operante un Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) relativo ad un comparto sulla via provinciale per Supersano.

Per gli insediamenti al di fuori del P.I.P., esistenti al momento di adozione del P.R.G., saranno ammessi interventi di ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente; per interventi di portata maggiore vanno seguite le procedure in deroga ove consentite.

Il comparto relativo ai nuovi insediamenti (Tav. 9 e relativa Tabella) recepisce dal P.I.P. vigente tutto ciò che conviene la normativa, le caratteristiche costruttive degli edifici e la sistemazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche e private.

2.8.2 - Indici e parametri

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo ammesso è di 2,5 mc./mq.

b) Indice di copertura.

L'indice di copertura massimo ammesso è pari al 40%.

- c) Distacco delle recinzioni dal filo stradale.
ml. 3,00.
- d) Distacchi delle recinzioni dalle costruzioni.
ml. 6,00.
- e) Distacco delle recinzioni dalla viabilità esterna.
ml. 10,00
- f) Lotto minimo
 - In zona artigianale mq. 1.000;
 - In zona industriale mq. 3.000.

2.9 - Zone E1

2.9.1 - Disposizioni generali

Sono aree di riserva per le future programmazioni urbanistiche.

La destinazione d'uso prevista è quella agricola ed in esse saranno consentite solo quelle opere strettamente connesse con tale utilizzazione.

Sono consentiti solo gli interventi ammessi al punto e) dell'art. 9 della L. n.10/77.

2.9.2 - Indici e parametri

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non sarà maggiore di 0,02 mc./mq.

- b) Altezza massima.

L'altezza massima, per qualsiasi tipo d'intervento, non sarà maggiore di 8,00 ml.

- c) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Il distacco minimo dal confine sarà pari a 5,00 ml.; la distanza minima tra fabbricati sarà di 10,00 ml.

- d) Distacchi dal filo stradale.

Quando non siano espressamente indicate le fasce di rispetto il distacco minimo dei fabbricati dal ciglio delle strade, esistenti o previste dal P.R.G., dovrà essere di almeno 20,00 ml.

2.10 - Zone E2

2.10.1 - Disposizioni generali

Comprendono tutte le parti del territorio con prevalente destinazione agricola.

Le destinazioni d'uso devono essere tutte compatibili con l'attività agricola, ivi compresa la costruzione di opifici industriali purché strettamente connessi con le trasformazioni di prodotti agricoli.

Per questi ultimi sono ammesse concessioni in deroga secondo il disposto dell'art.16 della L. n. 765.

Per gli edifici industriali esistenti al momento dell'adozione del presente Piano saranno ammessi interventi di ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente.

2.10.2 - Indici e parametri

a) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità è stabilito nella misura massima di 0,03 mc./mq.

Per le proprietà fondiarie che all'atto dell'adozione del P.R.G. erano di superficie inferiore a 10.000 mq. è ammessa una densità fondiaria pari a 0,05 mc./mq.

b) Altezza massima.

L'altezza massima degli edifici aventi destinazione residenziale sarà di 8,00 ml.

c) Distacchi dai confini e distanze tra fabbricati.

Per tutte le zone agricole è prescritto un distacco minimo dai confini di 5,00 ml.; tra gli edifici la distanza sarà quindi di 10,00 ml.

La distanza tra edifici non si applica in caso di costruzioni accessorie; si applica invece tra costruzioni accessorie e fabbricato principale in presenza di pareti finestrate.

d) Distacchi dai fili stradali.

Quando non sono previste fasce di rispetto stradale nell'ambito del P.R.G. le costruzioni saranno arretrate dal ciglio delle strade, esistenti o di progetto, di 10,00 ml. se le strade su cui affacciano sono del tipo interpodereale, di 20,00 ml. se comunali o provinciali.

e) Parcheggi.

Per la residenza: 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Per costruzioni con altre destinazioni: 1 mq. per ogni 40 mc.

2.10.3 - Disposizioni particolari

Per incentivare la produzione agricola e le attività di trasformazione dei prodotti agricoli è consentito l'accorpamento di più fondi non solo dello stesso proprietario ma anche di proprietari diversi, purché tale accorpamento sia destinato esclusivamente alla costituzione di organizzazioni associative e cooperativistiche che, sull'esempio delle cantine ed oleifici sociali, costituiscono oggi l'unico sistema valido per superare la crisi in cui versa il settore delle attività primarie.

Ovviamente gli interventi edilizi necessari all'esplicazione delle attività suddette devono essere rigorosamente riservati alle attività agricole e/o alla trasformazione dei prodotti agricoli.

In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria potrà essere maggiore di 0,03 mc./mq. con un massimo assoluto di 0,05 mc./mq.

2.11 - Zone F

2.11.1 - Disposizioni generali

Comprendono le aree necessarie al soddisfacimento degli standard previsti dal D.M. n.1444 del 2.4.68, relativamente alle zone omogenee A1, A2, B1, B2, B3, per la quota parte del fabbisogno che non può essere soddisfatto nell'ambito delle stesse zone per mancata disponibilità di aree idonee (art. 4 punto 1 e 2 del suddetto D.M.).

Sono suddivise in:

Zone F1- Le aree destinate all'istruzione e ad attrezzature di interesse comune.

Zone F2 - Le aree destinate a parco e per il gioco e lo sport.

Vi sono anche le aree per le attrezzature pubbliche di interesse generale previste al punto 5 dell'art. 4 del D.M. n.1444/68.; sono classificate come Zone F3.

2.11.2 - Zone F1

L'Amministrazione comunale dovrà redigere i progetti esecutivi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	1,5 mc./mq.
- Altezza massima:	9,00 ml.
- Rapporto di copertura:	30%
- Distacchi dai confini:	5,00 ml.
- Distanze tra fabbricati:	10,00 ml.
- Distacchi dai fili stradali:	5,00 ml.
- Parcheggi:	1,00 mq./10mc.

Le destinazioni d'uso di tali aree sono quelle riportate nella tavola 10 di Piano e sono preclusive di ogni altra forma di utilizzazione.

Sono consentiti gli interventi di adeguamento, ampliamento e/o di rifacimento dei manufatti esistenti e le relative opere infrastrutturali, di arredo e di sistemazione, in grado di renderle pienamente aderenti al compito istituzionale; non è ammessa invece la sopraelevazione dei volumi esistenti.

Negli interventi di cui al comma precedente l'indice di fabbricabilità fondiaria può essere maggiore di 1,5 mc./mq. con un massimo assoluto di 3,00 mc./mq., mentre l'indice di copertura può raggiungere al massimo il 50%.

La parte di area non occupata dai fabbricati e dai percorsi essenziali al funzionamento dello stesso dovranno essere convenientemente sistemati a verde: prato e prato alberato; almeno un terzo dell'area libera sarà alberato con essenze d'alto fusto preferibilmente resinose.

2.11.3 - Zone F2

L'Amministrazione dovrà redigere i progetti esecutivi.

Le destinazioni specifiche sono quelle riportate nella tavola 10 di Piano e sono preclusive di ogni altra forma di utilizzazione.

Non è consentita l'edificazione di manufatti permanenti; quelli provvisori sono ammessi per una superficie non superiore al 10% dell'area.

Le aree devono essere sistemate a giardini, prati e prati alberati, nonché dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore fruizione (panchine, fontanine, muri di protezione, tettoie, etc.).

In particolare le aree destinate al gioco dei bambini fino agli 11 anni saranno provviste di buche di sabbia, altalene, scivoli e quant'altro occorra alle attività all'aperto dell'infanzia; saranno protette mediante recinzione con muretto in pietrame

fino all'altezza di 50 cm. e con rete metallica o ringhiera ad elementi semplici fino all'altezza complessiva di 2,50 ml.

2.11.4 - Zone F3

Le aree destinate a parco urbano fanno parte di un unico comparto compreso fra il nucleo di attrezzature scolastiche di progetto e la strada statale n. 275 per Leuca.

Va predisposto un progetto esecutivo; sono ammesse attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive purché l'area di pertinenza dei relativi edifici non superi il 30% di tutta l'area del comparto.

Indici e parametri da applicare sono quelli contenuti nei precedenti punti 2.11.2 e 2.11.3.

2.12 - Aree con vincoli particolari

2.12.1 - Distanze minime dalle sedi stradali e ferroviarie

Le distanze minime delle costruzioni dalle sedi stradali e ferroviarie sono rispettivamente quelle previste dal D.I. n.1444/68 e dal D.P.R. n.753/80; le strade che non rientrano nelle categorie previste dai decreti innanzi citati vanno sottoposte alle prescrizioni delle tavole di Piano e delle presenti Norme di Attuazione.

2.12.2 - Fasce di rispetto intorno alle aree industriali

Per una profondità di 50 ml. dal limite dell'area industriale di nuovo impianto, così come individuata nelle tavole di Piano e degli insediamenti industriali già esistenti, le aree conservano la loro destinazione agricola con le seguenti prescrizioni particolari:

- è fatto divieto di realizzare costruzioni destinate alla residenza;
- vige l'obbligo della forestazione con alberi d'alto fusto, sempreverdi e, preferibilmente, di essenze resinose.

2.12.3 - Area di rispetto cimiteriale

Per una profondità di 200 ml. a partire dalla recinzione del cimitero vige il vincolo cimiteriale, secondo il quale è fatto divieto di costruzioni in elevato di manufatti abitativi anche a destinazione agricola, nonché di scavo di pozzi ai sensi dei regolamenti e delle norme d'igiene in vigore.

Il medico provinciale, su motivata richiesta del Consiglio comunale, deliberata a maggioranza e previo parere favorevole del Consiglio provinciale di sanità, quando sussistano gravi e giustificati motivi e non si oppongano ragioni igieniche, può ridurre la fascia di rispetto ad un minimo di 50 ml.

In caso di ampliamento la fascia di rispetto può essere ridotta fino ad un minimo di 50 ml.

3. DISPOSIZIONI VARIE

3.1. - Parcheggi privati

Per i parcheggi privati, oltre alle prescrizioni già fornite per ogni tipo di intervento, è fatto obbligo di vincolare ad uso specifico di parcheggio lo spazio a ciò destinato, mediante atto costitutivo di vincolo e/o di servitù (atto che va regolarmente registrato), all'unità immobiliare cui il parcheggio è destinato; nell'atto devono essere riportati tutti i dati ed i riferimenti necessari a definire esattamente i rapporti tra spazio a parcheggio ed unità immobiliare servita, specie se separati e distinti catastalmente (così come consentito dalle presenti norme in casi particolari).

Qualsiasi mutamento nella destinazione d'uso degli spazi a parcheggio privato deve essere regolarmente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

3.2. - Norme sul frazionamento dei terreni

Con riferimento alla consistenza catastale esistente al momento dell'approvazione delle presenti Norme di attuazione, il frazionamento della proprietà fondiaria all'esterno del perimetro urbano, sia che appartenga alle zone agricole di tipo E1 che alle zone di tipo E2, nonché a quelle soggette a vincoli e prescrizioni particolari, può avvenire purché le quote risultanti dalla suddivisione particellare abbiano un'estensione minima di 5000 mq.

Fanno eccezione i frazionamenti conseguenti successioni ereditarie e divisioni di proprietà comuni.

I frazionamenti di terreno previsti dal primo e secondo comma, devono essere preventivamente depositati presso il Comune, ai sensi dell'art.18 - comma 5 - della

INDICE**1 - DISPOSIZIONI GENERALI****1.1 Contenuti e finalità del P.R.G.**

- 1.1.1 Il P.R.G. e le Norme di attuazione
- 1.1.2 Richiamo alla legislazione vigente
- 1.1.3 Elaborati del P.R.G.

1.2 Strumenti esecutivi del P.R.G.

- 1.2.1 Elenco degli strumenti esecutivi
- 1.2.2 Piano particolareggiato
- 1.2.3 Piano di recupero
- 1.2.4 Piano di lottizzazione
- 1.2.5 Concessione edilizia

1.3 Disposizioni varie

- 1.3.1 Misure di salvaguardia
- 1.3.2 Schede di controllo
- 1.3.3 Deroghe
- 1.3.4 Variazioni d'uso

1.4 Indici urbanistici ed edilizi

- 1.4.1 St = Superficie territoriale
- 1.4.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale
- 1.4.3 Sf = Superficie fondiaria
- 1.4.4 If = Indice di fabbricabilità fondiaria
- 1.4.5 De = Densità edilizia
- 1.4.6 Ut = Indice di utilizzazione territoriale
- 1.4.7 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
- 1.4.8 Sc = Superficie coperta
- 1.4.9 Rc = Rapporto di copertura
- 1.4.10 Sl = Superficie lorda di pavimento
- 1.4.11 Slc = Superficie lorda complessiva di pavimento
- 1.4.12 Hv = Altezza virtuale
- 1.4.13 Vc = Volume convenzionale

1.5 Interventi edilizi

- 1.5.1 Intervento di nuova costruzione
- 1.5.2 Intervento di demolizione
- 1.5.3 Intervento di- ricostruzione
- 1.5.4 Intervento di ampliamento
- 1.5.5 Intervento di sopraelevazione
- 1.5.6 Intervento di risanamento igienico-edilizio

- 1.5.7 Intervento di recupero sui patrimonio edilizio esistente
- 1) Manutenzione ordinaria
 - 2) Manutenzione straordinaria
 - 3) Restauro e risanamento conservativo
 - 4) Ristrutturazione edilizia
 - 5) Ristrutturazione urbanistica

1.6 Opere di urbanizzazione

- 1.6.1 Urbanizzazioni primarie
1.6.2 Urbanizzazioni secondarie

2 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

2.1 Zone omogenee

- 2.1.1 Classificazione delle zone omogenee

2.2 Zona A1 Centro storico

- 2.2.1 Disposizioni generali

2.3 Zona A2 Nuclei di interesse storico ambientale

- 2.3.1 Disposizioni generali
2.3.2 Documentazione da allegare al progetto
2.3.3 Norme generali per tutti I tipi di intervento
2.3.4 Destinazioni d'uso ammesse
2.3.5 Interventi ammessi in assenza di P.d.R.
2.3.6 Interventi ammessi con il P.d.R.

2.4 Zone B1 e B2

- 2.4.1 Disposizioni generali
2.4.2 Tipi d'intervento edilizio
2.4.3 Destinazioni d'uso ammesse
2.4.4 Indici e parametri

2.5 Zone B3

- 2.5.1 Disposizioni generali
2.5.2 Interventi edilizi consentiti
2.5.3 Destinazioni d'uso ammesse
2.5.4 Indici e parametri

2.6 Zone B4

- 2.6.1 Disposizioni generali

2.7 Zone C

- 2.7.1 Classificazione e destinazione delle zone C
2.7.2 Attuazione dei P.R.G.
2.7.3 Gli spazi pubblici
2.7.4 La superficie fondiaria
2.7.5 La ripartizione del terreno in quote
2.7.6 Variabilità della quota in funzione dell
2.7.7 Tipologie
2.7.8 Indici e parametri
2.7.9 Norme particolari

2.8 Zone D

- 2.8.1 Disposizioni generali

- 2.9 Zone E1**
 - 2.9.1 Disposizioni generali
 - 2.9.2 Indici e parametri

- 2.10 Zone E2**
 - 2.10.1 Disposizioni generali
 - 2.10.2 Indici e parametri
 - 2.10.3 Disposizioni particolari

- 2.11 Zone F**
 - 2.11.1 Disposizioni generali
 - 2.11.2 Zone FI
 - 2.11.3 Zone F2
 - 2.11.4 Zone F3

- 2.12 Aree con vincoli particolari**
 - 2.12.1 Distanze minime dalla sedi stradali e ferroviarie
 - 2.12.2 Fasce di rispetto intorno alle aree industriali
 - 2.12.3 Area di rispetto cimiteriale

3 - DISPOSIZIONI VARIE

- 3.1 Parcheggi privati**

- 3.2 Norme sul frazionamento dei terreni**