

COMUNE DI CAMPOMARINO
PROVINCIA DI CAMPOBASSO

P. R. G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

INDICE

1. - Disposizioni generali
 - 1.1 - Applicazioni
 - 1.2 - Elaborati del P.R.G.
 - 1.3 - Inserimento nel Piano delle prescrizioni di altri strumenti
 - 1.4 - Edifici strade e manufatti esistenti
2. - Parametri urbanistici ed edilizi - Definizioni ed effetti
 - 2.1.1 - Superficie territoriale
 - 2.1.2 - Superficie fondiaria
 - 2.1.3 - Superficie pubblica
 - 2.1.3.1 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)
 - 2.1.3.2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)
 - 2.1.3.3 – Standard urbanistici
 - 2.1.3.4 – Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)
 - 2.1.4 - Densità edilizia
 - 2.1.5.1 – Indice di fabbricabilità territoriale (It)
 - 2.1.5.2 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
 - 2.1.5.3 – Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 - 2.1.6 - Rapporto di copertura
 - 2.1.7 – Superficie o area coperta (Ac)
 - 2.1.8 - Parcheggi
 - 2.1.8.1 – Parcheggi di utilizzazione primaria (P1)
 - 2.1.8.2 – Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)
 - 2.1.8.3 – Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)
 - 2.1.9 – Lotto minimo (Lm)
 - 2.2.1 - Superficie utile residenziale e per altri usi (Su)
 - 2.2.2 – Superficie non residenziale e per servizi e accessori (Snr)

- 2.2.3 - Superficie complessiva (Sc)
- 2.2.4 – Superficie Edificabile (Se)
- 2.2.5 – Volume edificabile (Ve)
- 2.3 - Indici edilizi e criterio per il computo degli indici edilizi
 - 2.3.1 - Distanze
 - 2.3.2 - Distanze da un confine di proprietà (d1)
 - 2.3.3 – Distanza dalle strade (d2)
 - 2.3.4 – Distanza tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate
 - 2.3.5 – Altezze degli edifici
 - 2.3.6 – Piano di un edificio
- 3. - Attuazione del P.R.G.
 - 3.1 – Modalità di attuazione del P.R.G.
 - 3.2 - Interventi urbanistici preventivi
 - 3.3 – Perimetri dei comprensori urbanistici di attuazione
 - 3.4 – Unità minima di intervento
 - 3.5 – Aree destinate agli standards urbanistici
 - 3.6 – Iniziativa dei proprietari
 - 3.7 – Disegno unitario del comprensorio (DUC)
- 4. – Interventi edilizi di manutenzione
 - 4.1 – Manutenzione ordinaria (MO)
 - 4.2 – Manutenzione straordinaria (MS)
- 5. – Interventi edilizia di recupero e conservazione
 - 5.1 – Restauro (R1)
 - 5.2 – Risanamento conservativo
- 6. – Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica
 - 6.1 - Ristrutturazione edilizia
 - 6.2 - Opere interne adeguamento igienico-funzionale (T3)
 - 6.3 – Eliminazione delle barriere architettoniche (T4)
 - 6.4 – Adeguamento di impianti tecnologici (T5)

- 6.5 – Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o nel piano terreno degli edifici (T6)
- 6.6 – Ristrutturazione urbanistica (T7)
- 6.7 – Demolizione e recupero del sedime (T8)
- 6.8 – Mutamento della destinazione d'uso (MU)

7. – Usi urbanistici

- 7.1 – Usi residenziali (1)
- 7.2 – Usi sociali a livelli di quartiere (2)
- 7.3 – usi terziari diffusi (3)
- 7.4 – Usi terziari specializzati (4)
- 7.5 – Usi produttivi urbani (5)
- 7.6 – Usi produttivi agricoli (6)
- 7.7 – Usi speciali (7)

8. - Zonizzazione

- 8.1 – Aree relative agli insediamenti storici – Zona A1 e A2
- 8.2 – Zona B1 di completamento satura semintensiva
- 8.3 – Zona B2 di completamento semintensiva da integrare
- 8.4 – Zona B3 di completamento satura estensiva
- 8.5 – Zona B4 di completamento estensiva
- 8.6 – Zona C1 – Residenziale estensiva
- 8.7 – Zona C2 – Residenziale Turistica
- 8.8 – Zona LF (Lotti Funzionali) – Residenziale estensiva
- 8.9 – Zona D1 – Insediamenti Industriali Piano ASI
- 8.10 – Zona D2 – Zona per insediamenti commerciali e terziari
- 8.11 – Zona D3 – Turistico ricettiva di completamento
- 8.12 – Zona D4 – Turistico ricettiva di nuovo impianto
- 8.13 – Zona D5 – Campeggi e attrezzature turistiche
- 8.14 – Zona D6 – Zona per insediamenti artigianali
- 8.15 – Zona D7 – Turistico ricettiva estensiva di nuovo impianto

- 8.16 - Zona F1 – Servizi Generali – Fieristica espositiva
- 8.17 - Zona F2 – Servizi al turismo
- 8.18 – Zona F3 – Fascia litoranea – Piano degli arenili
- 8.19 - Zona F4 – Infrastrutture e servizi connessi al Porto turistico
- 8.20 – Zona F5 – Aeroporto Sportivo
- 8.21 – Zona V1 e aree a standards
- 8.22 - Zona V2 – Verde privato
- 8.23 - Zona V3 – Verde di salvaguardia ambientale
- 8.24 - Zona V4 – Verde di rispetto cimiteriale
- 8.25 - Zona V5 – Verde sportivo
- 8.26 - Zona V6 – Fascia di rispetto infrastrutturale
- 8.27 - Area Ferroviaria
- 8.28 - Zona ST Servizi tecnologici
- 8.29 - Viabilità da potenziare
- 8.30 - Viabilità di progetto

9– Aree agricole – Norme generali

- 9.1 – Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali
- 9.2 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo
- 9.3 – Impianti produttivi nei suoli agricoli
- 9.4 – Edifici Esistenti
- 9.5 – Durata della destinazione agricola
- 9.6 – Trascrizione sul pubblico registro immobiliare
- 9.7 – Agriturismo - Turismo rurale
- 9.8 – Zona E1 - Borgo rurale

10 – Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geomorfologica

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. - APPLICAZIONI

Ai sensi della legge 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni, della legge 28.1.1977, n.10, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e delle planimetrie di cui al successivo paragrafo 1.2 e delle disposizioni statali e regionali.

1.2. - ELABORATI DEL P.R.G.

Gli elaborati del Piano Regolatore Generale sono i seguenti :

- i seguenti elaborati grafici :

| | |
|---|----------------|
| Tav. 01 - <u>Inquadramento territoriale</u> : |1:100.000 |
| Tav. 02 - <u>Sintesi previsioni piani sovracomunali</u> : |1:10.000 |
| Tav. 03 - <u>Tavola dei vincoli</u> : |1:10.000 |
| Tav. 04 - <u>Usi Civici - Demani - Tratturi</u> : |1:10.000 |
| Tav. 05 - <u>Proprietà Comunali</u> : |1:5.000 |
| Tav. 06 - <u>Sezioni Storiche</u> : |1:5.000 |
| Tav. 07 - <u>Tavola Morfologica</u> : |1:5.000 |
| Tav. 08 - <u>Tavola Tipologica</u> : |1:5.000 |
| Tav. 09 - <u>Altezza Edifici</u> : |1:5.000 |
| Tav. 10 - <u>Calcolo Volumi</u> : |1:5.000 |
| Tav. 10-A - <u>Allegato alla Tav.10</u> : | |
| Tav. 11 - <u>Consistenza dei servizi e delle Attrezzature</u> : |1:5.000 |
| Tav. 12 - <u>Rete Idrica e Fognaria</u> : |1:5.000 |
| Tav. 13 - <u>Rete Gas</u> : |1:5.000 |
| Tav. 14 - <u>Perimetrazione Urbana</u> : |1:5000 |
| Tav. 15 - <u>Carta della viabilità</u> : |1:2000 |
| Tav. 16 - <u>Quantificazione aree residenziali produttive e di uso pubblico per verifica standard</u> : |1:2.000 |

| | | |
|-----------|--|--------|
| Tav. 16-A | - <u>Tabelle verifica standard urbanistici</u> : | |
| Tav. 17 | - <u>Planimetria delle aree soggette a pianificazione attuativa obbligatoria</u> | |
| Tav. 18 | - <u>Zonizzazione</u> :..... | 1:5000 |
| Tav. 19 | - <u>Zonizzazione</u> | 1:2000 |
| Tav. 20 | - <u>Recepimento P.R.P.</u> | 1:5000 |
| Tav. 21 | - <u>Relazione</u> | |
| Tav. 22 | - <u>Norme tecniche di attuazione</u> | |
| Tav. 23 | - <u>Relazione Geologica</u> | |
| Tav. 24 | - <u>Quaderno indagini</u> | |
| Tav. 25 | - <u>Carta Geomorfolitologica</u> con ubicazione indagini | 1:2000 |
| Tav. 26 | - <u>Carta Idrogeologica</u> | 1:5000 |
| Tav. 27 | - <u>Sezioni Geomorfologiche</u> | 1:500 |
| Tav. 28 | - <u>Carta d'Uso del Territorio o delle Penalità ai fini Edificatori</u> | 1:2000 |

Le planimetrie relative allo stato di fatto del territorio comunale, insieme ai grafici rappresentativi della situazione fisica, demografica, economica, giuridica del territorio comunale, costituiscono la documentazione di supporto alle scelte di Piano.

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

1.3. - INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI

STRUMENTI

1. Le previsioni del Piano, anche se non riportate in cartografia o nella presente normativa, risultano integrate, a tutti gli effetti, da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi;

1.4. - EDIFICI, STRADE E MANUFATTI ESISTENTI

1. Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del

piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle presenti norme.

2. - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI ED

EFFETTI

Gli interventi di trasformazione del territorio comunale sono regolati dai seguenti parametri:

2.1.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) :

1. Con riferimento ad una parte di territorio comunque definita, la Superficie Territoriale ne rappresenta l'area complessiva.

2. Con riferimento alle zone destinate agli insediamenti, la Superficie Territoriale rappresenta l'area complessiva impegnata dall'insediamento ed è formata dalla somma della Superficie Fondiaria (Sf) , di quella destinata alle opere di urbanizzazione (primaria, secondaria e generale) , nonché di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, ecc.) comprese nell'area medesima .

2.1.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) :

1. E' la superficie del lotto suscettibile di utilizzazione edilizia, come previsto dalle presenti norme.

2. La Superficie Fondiaria rappresenta la somma delle superfici dei lotti, comparti e zone destinate o asservite all'edificazione, escluse quelle destinate alle opere di urbanizzazione.

2.1.3 - SUPERFICIE PUBBLICA :

2.1.3.1 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- b) piazze e parcheggi pubblici (P1),
- c) percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- d) piste ciclabili;
- e) verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;

- f) fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- g) impianti di depurazione e smaltimento;
- h) barriere di protezione dal rumore;
- i) reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- j) sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- k) spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- l) spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- m) altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

3. Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria ove presente. Detta superficie resta vincolata come area pubblica o a disposizione degli enti di gestione dei pubblici servizi, e come tale deve essere ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva previo assenso della Giunta Municipale, in tutti i casi ove è prevista la cessione di aree per urbanizzazione secondaria.

4. Resta salva la possibilità che le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate dal Comune, nel qual caso la superficie U1 viene sottoposta a procedura espropriativa.

2.1.3.2 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate dagli strumenti urbanistici alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo elementari e medie;
- c) mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- d) uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) centri civici e sociali;
- g) attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- h) spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- i) parcheggi pubblici (P2).

3. Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria ove presente. Detta superficie resta vincolata come area pubblica o a disposizione degli enti di gestione dei pubblici servizi, e come tale deve essere ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva, previo assenso della Giunta Municipale, in tutti i casi ove è prevista la cessione di aree per urbanizzazione secondaria.

4. Resta salva la possibilità che le opere di urbanizzazione secondaria siano realizzate dal Comune, nel qual caso la superficie U2 viene sottoposta a procedura espropriativa.

2.1.3.3 STANDARD URBANISTICI

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli atti di pianificazione urbanistica.

2.1.3.4.SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

2.1.4 - DENSITA' EDILIZIA:

Densità territoriale edilizia : rapporto tra volume edilizio complessivamente insediabile e superficie territoriale; il rapporto unitario si definisce indice di fabbricabilità territoriale;
Densità fondiaria edilizia : rapporto tra volume edilizio ed area pertinente alle costruzioni, escluse strade ed attrezzature sociali; il rapporto unitario si definisce indice di fabbricabilità fondiario.

2.1.5.1 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It) :

1. Esprime il rapporto tra il Volume edificato o edificabile (Ve) e la Superficie Territoriale (St) .

2.1.5.2 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If) :

1. Esprime il rapporto tra il volume edificato o edificabile (Ve) e la Superficie Fondiaria (Sf) .

2.1.5.3 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria Uf è il rapporto tra la superficie utile Su delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto , e la superficie fondiaria Sf del lotto edificabile.

2. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula : $Uf = Su / Sf$.

2.1.6 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC) :

1.E' il rapporto tra la superficie copribile da edifici o Area coperta (Ac) e la superficie del lotto o Superficie fondiaria (Sf) .

2.1.7 - SUPERFICIE O AREA COPERTA (Ac) :

1.E' costituita dalla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'intero perimetro esterno fuori terra della costruzione, con l'inclusione delle parti aggettanti chiuse e l'esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili , aventi un aggetto non superiore a mt. 1.50 .

2.1.8 PARCHEGGI

1.Ai sensi della L. 122/89 nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 10 mq/ogni 100 mc di costruzione.

2.Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

2.1.8.1 PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA (P1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

2. I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera un posto-auto pari a 25 mq. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

4.Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi.

5. Apposita Deliberazione Consiliare fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario ovvero con la realizzazione di altra opera o servizio connesso all'urbanizzazione del territorio.

2.1.8.2 PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (P 2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

2. I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

3. Ai fini della distanza D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

4. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P 2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

5. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi.

2.1.8.3 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (P3)

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

2. I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard.

3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 18 mq..

4. I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell' Art. 9 della l.n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come SE, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d' obbligo registrato e trascritto.

5. I parcheggi (P3) interrati non si computano ai fini delle distanze.

2.1.9 - LOTTO MINIMO (Lm) :

1. Rappresenta la superficie minima consentita per un lotto edificatorio .

2.2.1 - SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE E PER ALTRI USI (Su):

1.Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi e degli ambienti destinati ad attività direzionali, commerciali, produttive e di spettacolo oltre che turistico-alberghiere, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

2.2.2 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE E PER SERVIZI E

ACCESSORI (Snr) :

1.Nell'edilizia abitativa ed in quella avente altri usi, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

2.Sono servizi e accessori :

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze, magazzini, depositi, ecc.;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- d) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- e) gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento ;
- f) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno;
- g) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq.;
- h) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

2.2.3 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc) :

1.La superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili (Su) e delle superfici utili dei servizi ed accessori (Snr) calcolati al 60%.

2.La Superficie Complessiva così definita serve per determinare gli oneri concessori in sede di rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 e della disciplina regionale e locale di applicazione salvo casi particolari previsti dalla legge.

2.2.4 – SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)

1. Per superficie edificabile si intende quella data dalla somma delle superfici lorde dei piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento compresa la posizione orizzontale di muri, scale, vani ascensore.

2. Sono esclusi dal computo della SE i seguenti spazi costruiti:

- a) le superfici non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli;
- d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- e) gli spazi con altezza di piano AP < 1,80 mt.;
- f) gli aggetti e gli incassi di profondità < 0,60 mt., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, vincolati con servitù permanente di uso pubblico;
- i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, realizzate ai sensi della l. n° 122/1989;
- l) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
- m) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- n) i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio.

2.2.5 - VOLUME EDIFICABILE (Ve) :

1. E' quello del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.

2. Esso è dato dall'area coperta per l'altezza dell'edificio o parti di esso, il Volume edificabile rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi di tutti i piani degli edifici.

- Sono esclusi dal volume :

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti quali logge, balconi, porticati a piano terra se ad uso collettivo ;
- i locali interrati o seminterrati (non oltre 0.70 fuori terra) di altezza non superiore a m. 2.40 purché destinati ad Snr;
- Dove ai piani interrati o seminterrati siano previsti vani di altezza superiore a m. 2.40 o con destinazione diversa da quella indicata al comma precedente, i relativi volumi vanno computati per intero.
- Il vano scala ed extra corsa dell'ascensore entrambi ed esclusivamente oltre l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- Ai fini del calcolo delle superfici da computare ai diversi piani abitabili il vano scala e il vano ascensore vanno calcolati una sola volta .
- il sottotetto non abitabile pur raggiunto dal vano scala quando la copertura è a falde uniche e l'altezza media del sottotetto sia inferiore a mt. 2.40;

2.3 - INDICI EDILIZI E CRITERIO PER IL COMPUTO DEGLI INDICI

EDILIZI

2.3.1 – DISTANZE

1. Le distanze intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici di proprietà, dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato e nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

2. Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata dai punti più vicini.

3. Le misure delle distanze da considerare sono:

- d1 = distanza da un confine di proprietà;
- d2 = distanza dalle strade;
- d3 = distanza da un altro edificio.

4. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

5. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

6. Nel caso di scale esterne scoperte , la distanza dai confini è presa dal setto portante o dai pilastri e comunque le rampe delle scale non devono avere una larghezza superiore a mt. 1.20 .

2.3.2 DISTANZE DA UN CONFINE DI PROPRIETA' (d1)

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza modifiche della sagoma degli edifici , i valori da rispettare sono:

d1 = valore preesistente

2. Negli interventi di recupero e ristrutturazione che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

d1 = mt. 5,00 per pareti finestrate,

d1 = mt. 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci

3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

d1 = mt. 5,00

salvo diversa indicazione di zona.

4. Per costruzioni temporanee , per costruzioni di arredo urbano , per campi per attività sportive e ricreative , e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

d1 = mt. 1,50 nella generalità dei casi

d1 = mt. 0,50 per rampe a cielo aperto

5. E' anche ammissibile la costruzione sul confine di proprietà, secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

- in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 874 c.c.);
- con comunione del muro di confine, ai sensi dell'art. 874 c.c. ;
- con semplice innesto, nel muro del confinante, previo pagamento dell'indennità di cui all'art. 876 del c.c.;
- quando vi è accordo tra i proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile.

2.3.3 DISTANZA DALLE STRADE (d2)

1.La distanza d2 dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, laddove non contrastano con quelle descritte dal D.M. 1404/68, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

A - Autostrade:

d2 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

d2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

d2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

d2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

C - Strade extraurbane secondarie:

d2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

d2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

D - Strade urbane di scorrimento:

d2 = mt. 10,00 nei centri abitati (per le recinzioni secondo i Codine della Strada)

E - Strade urbane di quartiere:

d2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

d2 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

d2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).

2.In particolare per una zona ferroviaria, la distanza dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in osservanza dell'Art. 235 della l. n° 2248/1865 e degli Artt. 49 e 50 del D.P.R. n° 753/1980. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare sono:

- d2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati ;

- d2 = mt. 30,00 (salvo deroghe) nei centri abitati .

Sono fatti salvi eventuali prescrizioni tecniche degli Enti di gestione preposti.

2.3.4 - DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE O PARTI DI PARETI

FINESTRATE

1. La distanza tra pareti finestrate di edifici prospicienti è fissata in $d_3 =$ mt. 10, salvo diverse indicazioni di zona.

2. Per edifici di altezza superiore a mt. 10 la distanza deve essere almeno pari all'altezza dell'edificio più elevato.

3. Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza tra pareti finestrate da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo dell'edificio da costruire sulla facciata dell'altro. Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

4. Le distanze tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate dovranno comunque essere verificate con le disposizioni di cui al D.M. n°1444/1968, preventivamente al rilascio delle singole concessioni.

2.3.5 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

1. Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del P.R.G.

2. Le altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

3. Per gli edifici con copertura piana e a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Nel caso di un solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza. Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendente cabine idriche, bucatoi, vano motore degli ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici a servizio dell'edificio posti al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile.

4. I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a mt. 1,20.

5. Per gli edifici coperti a tetto le altezze si misurano in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), la pendenza massima delle falde del tetto non deve essere superiore al 35%.

6. Nel caso di tetti articolati in più falde di pendenza variabile, l'altezza è calcolata come media delle falde stesse. Per gli edifici su terreni in pendio l'altezza massima è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno.

7. L'altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di mt. 2.

2.3.6 PIANO DI UN EDIFICIO

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:

- è Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt.;
- è Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt.;
- è Piano terra, quando il pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt.;
- è Piano in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
- è Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta < mt.2,40.

3- ATTUAZIONE DEL P.R.G.

3.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua attraverso concessione edilizia diretta o interventi urbanistici preventivi, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano.

2. Le prescrizioni del P.R.G. costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità, di cui, rispettivamente, alle leggi statali n. 1150/1942, n. 865/1971, n. 457/1978, n. 167/1962, nei testi vigenti.

3. Dopo l'approvazione del PRG il Consiglio Comunale, con deliberazione indicherà le zone che verranno attuate in via prioritaria.

3.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale, ed in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- a) Piani per le Attività Produttive (P.A.P.);
- b) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- c) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);

- d) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- e) Programmi di recupero urbano (P.R.U.);

2. I contenuti dei piani di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica regionale e nazionale siccome integrata dal P.R.G.

3. All'interno delle aree destinate a piani attuativi possono essere considerate esterne e quindi da stralciarsi in sede di redazione dei piani stessi i tessuti e/o fabbricati esistenti e relative aree di pertinenza (con un perimetro di mt.5 dai manufatti).

4. Se all'interno delle aree destinate a piani attuativi ricadono acquedotti, questi vanno salvaguardati con delle fasce di rispetto e comunque occorre il nulla-osta dell'ente gestore (consorzio di bonifica o altri).

3.3 PERIMETRI DEI COMPENSORI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

I perimetri dei compensori urbanistici di attuazione entro i quali si applica un atto di pianificazione urbanistica attuativa, sono graficamente individuati dal P.R.G.

In sede di elaborazione del progetto relativo al comprensorio, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G., riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne cadano in prossimità e comunque non oltre mt.5- ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del comprensorio vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G.

3.4 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO

1. I compensori urbanistici di attuazione individuati dal P.R.G. ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, debbono essere considerati unita' minime di intervento. Per la loro attuazione, e' di norma prescritta l'elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario, che garantisca comunque la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comprensorio mediante forme di convenzionamento con i privati.

2. Sulla base del progetto approvato, i comprensori possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della Convenzione tra Comune e soggetto attuatore.

3. In caso di inerzia dei privati, ove il Comune intendesse realizzare direttamente le strade di piano, l'Amm.ne Com.le può procedere all'acquisizione delle aree relative per le quali dovrà intendersi la cessione gratuita ai sensi dell'art. 2.1.3.1 comma 3°.

3.5 AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI

1. Rientrano in questo ambito le aree destinate a standards per le rispettive zone di piano ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/68 e in ottemperanza alla normativa e strumentazione regionale in materia, nelle quantità minime indicate nell'allegato quadro riassuntivo.

2. All'interno di dette aree, si devono reperire 30 mq ogni 10.000 mc di costruzione per la realizzazione delle cabine di trasformazione da cedere all'ENEL, in ogni caso le cabine elettriche dovranno avere accesso indipendente da pubblica via e la larghezza dell'accesso dovrà essere non inferiore a 2.5 mt.

3.6 INIZIATIVA DEI PROPRIETARI

I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo ambito attuativo, i quali propongono il progetto di Piano alla approvazione comunale.

3.7 DISEGNO UNITARIO DEL COMPENSORIO (DUC)

In determinati comprensori del territorio comunale (individuati sia dal PRG sia da successivi atti della giunta comunale sulla base dei principi desumibili dalla disciplina del presente articolo) le trasformazioni urbanistiche ed edilizie possono essere regolate da un accordo ai sensi dell'art.11, L 241/1990 tra l'A.C.- con atto di adesione del dirigente previa deliberazione della giunta comunale - e tutti i proprietari interessati finalizzato a garantire un'equa ripartizione tra i proprietari stessi dei benefici e degli oneri connessi all'intervento.

In sede di accordo occorre definire il disegno unitario del comprensorio (DUC) che individui le aree destinate agli spazi, servizi ed attrezzature pubbliche da cedere gratuitamente all'A.C. e le aree da destinare agli insediamenti privati indicando tipologie e usi di questi ultimi. Il DUC costituisce per le parti dell'accordo parametro vincolante per la progettazione edilizia e per il rilascio delle concessioni edilizie.

I suddetti ambiti sono costituiti da aree prevalentemente inedificate o con edifici degradati e/o dismessi e, ferme restando le esigenze di razionalità ed efficacia

dell'attività amministrativa, possono essere individuati anche su istanza dei proprietari che si propongano come attuatori.

4. INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

4.1 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett.a) della L.n° 457/78 .

2. L'ordinaria manutenzione riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici: infissi, rivestimenti, impianti sanitari, elettrici, di riscaldamento o di condizionamento, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) pulitura, rifacimento parziale, riparazione, sostituzione o tinteggiatura dei rivestimenti, ripresa parziale degli intonaci esterni, degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
- b) riparazione o ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo dei locali;
- c) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- d) riparazione di infissi interni di grondaie e di canne fumarie;
- e) riparazione di pavimenti interni.

4.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. b) della L. n° 457/78 .

2. Essi riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare sostituire parti, anche strutturali degli edifici esistenti, nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazioni d'uso.

3. Ai fini dell'applicazione della L. 373/1976 e successivi aggiornamenti sull'isolamento termico ed ai fini del contenimento energetico sono ammesse opere di rifacimento parziale delle superfici verticali e delle strutture dell'edificio.

4. La straordinaria manutenzione riguarda:
a) il rifacimento totale degli intonaci o altri rivestimenti esterni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei

materiali e delle tinte esistenti oppure comportino la utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;

b) demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;

c) destinazioni o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici ed impianti tecnici;

d) le operazioni e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, nonché le opere necessarie all'attuazione del disinquinamento degli scarichi idrici, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili o della produzione.

5. Sono esclusi dalla manutenzione straordinaria quegli interventi in modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

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

5. INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO E CONSERVAZIONE .

5.1 RESTAURO (R1)

1. Gli interventi di restauro sono quelli definiti dall'art. 31, lett. c) della L.n° 457/78 e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità attraverso un insieme sistematico di opere che rispettando gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono compatibili destinazioni d'uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi che costituiscono l'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Vi rientrano, inoltre, gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici indispensabili all'utilizzo delle attuali abitazioni.

2. Il Restauro si distingue in:

a) restauro scientifico;

b) ripristino tipologico.

3. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Essi consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione e la valorizzazione con il riutilizzo adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Tale tipologia di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

- 2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- 3) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- 4) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale o altro migliorativo;
- 5) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - 1) murature portanti sia interne che esterne;
 - 2) solai e volte;
 - 3) scale;
 - 4) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) Ripristino tipologico.

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nelle precedenti categorie e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Tale tipologia di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - 1) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, scale, portici;
 - 2) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - 3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

5.2 RISANAMENTO CONSERVATIVO (R2)

1. Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio esistente.

2. Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

3. I tipi di intervento sono specificati all'interno di sottocategorie:

A) Risanamento conservativo tipo A -

Gli interventi della tipologia A riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Tale tipologia di intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - a) il restauro ed il ripristino delle facciate esterne ed interne: su queste ultime sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni come incongruenze con l'impianto originario;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari indispensabili nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

B) Risanamento conservativo tipo B -

Gli interventi di tipologia B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che costituiscono, tuttavia, parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Tale tipologia di intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - a) il restauro e il ripristino delle facciate esterne ed interne: su queste ultime sono consentite nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto; il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti:
 - b) adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- 2) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni come incongruenze con l'impianto originario;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari indispensabili nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

6. DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.

6.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 lett. d) della L.n° 457/78

A) RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGICA (R3)

1. Sono interventi di ristrutturazione tipologica R3 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono opere di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico, ed anche di parziale demolizione e fedele ricostruzione.

2. Gli interventi R3 sono finalizzati ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, e possono quindi portare ad un organismo edilizio anche diverso da quello preesistente, purché ne siano conservati almeno quei caratteri tipologici che - nel riconoscimento critico del processo tipologico - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta.

3. Gli interventi R3 possono dunque comprendere un'insieme sistematico di opere anche di parziale demolizione e ricostruzione, nonché di inserimento di elementi nuovi, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

B] RIPRISTINO TIPOLOGICO (R4)

1. Sono interventi di ripristino tipologico R4 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, di tipo R2 e di tipo R3, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.

2. Gli interventi R4 sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.

3. Gli interventi R4 comportano il ripristino e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

4. Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento R4.

C] RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (T1)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia T1 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti.

2. Negli interventi T1, realizzati mediante demolizione e ricostruzione, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenere possibilmente inalterata la sagoma dell'edificio preesistente, salva la trasposizione e ricomposizione dei volumi tecnici quando ciò sia opportuno per una migliore funzionalità dell'organismo edilizio.

3. Gli interventi T1 possono comprendere aumento della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;

D] RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (T2)

1. Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come T1, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente .

6.2 OPERE INTERNE ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3)

1. Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 gli interventi che non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio, non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico, non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio e non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardano immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2. Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

3. E' consentito per i manufatti esistenti che hanno una altezza interna inferiore a quella prevista dalle norme igienico-sanitarie l'adeguamento delle stesse ad una misura di mt. 2.7

6.3 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T4)

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T4, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

6.4 ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI (T5)

1. Sono interventi di adeguamento di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T5), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

2. Sono compresi negli interventi T5 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.

3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T5 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n°1918 del 16 febbraio 1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SU né di VU.

6.5 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI O NEL PIANO TERRENO DEGLI EDIFICI (T6)

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T6 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi, nel sottosuolo del lotto relativo ovvero al piano terreno degli edifici.

2. Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

6.6 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T7)

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica T7, quegli interventi rivolti a ristrutturare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi - sia di recupero che di nuova costruzione - anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade; pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.

2. Gli interventi T7 si attuano mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro tipo di intervento urbanistico preventivo, in conformità alle specifiche indicazioni di P.R.G..

3. Gli interventi T7 corrispondono a quelli di cui al punto e) dell' Art. 31 della L. N° 457/1978.

6.7 DEMOLIZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8)

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T8 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T8 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.

2. Gli interventi T8 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

6.8 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO (MU)

1. Sono interventi di mutamento della destinazione d'uso MU di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che — senza comportare l'esecuzione di opere edilizie — ne modificano l'uso esistente.

2. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

3. Per gli interventi MU si danno due casi:

- a) MUa = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Cap 7, o rispetto alla classificazione catastale, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare;
- b) MUb = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

7. USI URBANISTICI

7.1 USI RESIDENZIALI (1)

1. Abitazioni private (1.1.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purchè abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della SU. Nelle unità edilizie con più di 5 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 2 mq./alloggio con un minimo di 20 mq.

2. Abitazioni collettive (1.2.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari.

7.2 USI SOCIALI A LIVELLI DI QUARTIERE (2)

1. Asili nido e scuole materne (2.1.). questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

2. Scuole dell'obbligo (2.2.): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

3. Servizi collettivi di quartiere (2.3.): questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i servizi culturali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

4. Servizi religiosi (2.4.): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

5. Attrezzature del verde (2.5.): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

7.3 USI TERZIARI DIFFUSI (3)

1. Negozi e botteghe (3.1.): questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle grandi attrezzature di vendita) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani, che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

2. Pubblici esercizi (3.2.): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

3. Uffici e studi (3.3.). questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

7.4 USI TERZIARI SPECIALIZZATI (4)

1. Attrezzature amministrative e direzionali (4.1.): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi $Su > 300$ mq.

2. Attrezzature commerciali integrate (4.2.): questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale, concentrato o integrato, le medie e grandi strutture di vendita, e comunque tutte quelle aventi $Su > 400$ mq, in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari.;

3. Attrezzature espositive (4.3.). questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

4. Attrezzature ricettive (4.4.) così come definite all'art.6 e con i vincoli di destinazione di cui all'art.8 della L.n°217/83: questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze turistico-alberghiere, case ed appartamenti per vacanze, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari e pertinenziali .

5. Attrezzature per ricezione turistica all'aperto (4.5): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campeggi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno di turisti, esclusivamente in tende , roulotte e abitazioni improprie funzionali all'attività turistica (bungalows, cottages, ecc) e salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica Normativa di legge. Sono ricompresi inoltre gli spazi di sosta per campers.

6. Attrezzature per l'istruzione superiore (4.6.): questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

7. Attrezzature sociosanitarie (4.7.): questo uso comprende presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

8. Attrezzature culturali (4.8.): questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d' arte, centri ed istituti culturali in genere.

9. Attrezzature per lo spettacolo (4.9.): questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

10. Attrezzature sportive-ricreative (4.10.). questo uso comprende tutte le attrezzature sportive , ricreative e associative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

11. Attrezzature per la mobilità (4.11.): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

12. Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.12.): questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

13. Attrezzature per lo svago (4.13) quali parchi per divertimento, parchi acquatici , parchi a tema e ludico-ricreativi , ad alto concorso di pubblico.

7.5 USI PRODUTTIVI URBANI (5)

1. Laboratori artigiani (5.1.): questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 120 mq. di SU per opifici di almeno 200 mq. di SU, e due alloggi fino a 150 mq. per opifici di almeno 600 mq..

2. Impianti industriali (5.2.): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali, con tutti i relativi servizi accessori e complementari che non rientrano nell'uso (5.1); ne fanno parte uno o più alloggi fino a 150 mq. di SU, quando l'opificio presenta almeno 1.000 mq. di SU.

3. Terziario produttivo avanzato (5.3.). Questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

4. Magazzini e depositi (5.4.): questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

5. Impianti produttivi (5.5) per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli .

7.6 USI PRODUTTIVI AGRICOLI (6)

1. Abitazioni agricole (6.1.): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto o che comunque conservino la destinazione del suolo e le caratteristiche rurali dell'ambiente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 80 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici.

2. Attività agrituristiche e campeggi connessi (6.2): questo uso comprende le opere definibili come strutture agrituristiche ai sensi delle norme regionali vigenti in materia .

3. Servizi agricoli (6.3): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali; le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti; i silos e le altre opere di stoccaggio; gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

4. Allevamenti aziendali (6.4): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. Di S.A.U..

5. Impianti zootecnici intensivi (6.5.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992.

6. Impianti agroalimentari (6.6.): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

7. Impianti tecnici complementari (6.7.): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

8. Serre fisse (6.8.): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

8. Allevamenti ittici (6.9.). questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

7.7 USI SPECIALI (7)

1. Infrastrutture per il territorio (7.1.). questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico e di riserva naturalistica.

3. Orti urbani (7.3.): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

4. Distributori di carburante e servizi-auto (7.4.): questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica Normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

5. Attività estrattive (7.5): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica Normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

7. Allestimenti cimiteriali (7.7.): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri esso è regolato dalla specifica Normativa di legge.

8. Parchi urbani (7.8) : questo uso comprende le attrezzature del verde di cui al punto (2.5) - ad esclusione della pratica sportiva di base -ma a scala urbana e territoriale a forte concorso di pubblico.

8. ZONIZZAZIONE

Per le varie parti di territorio sono indicate, le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree.

La disciplina d'intervento (norma scritta e cartografica) precisa le destinazioni facoltative, le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito delle destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico, sono soggette a concessione edilizia.

Nelle zone B di completamento le cubature già realizzate vanno comunque computate e riportate anche in fase di progettazione.

8.1 AREE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI STORICI.

Zona A1 e A2-Nuclei antichi e di valore storico/ambientale

1. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata. I comprensori oggetto di piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare un nucleo urbanisticamente organico identificabile almeno in un intero isolato.

2. Ambiti di minore estensione possono essere individuati ai sensi dell'art. 3.4 , comma 2 della presente Normativa.

3. Sono ammessi gli usi residenziali (1); servizi collettivi di quartiere (2.3); servizi religiosi (2,4); usi terziari diffusi (3); usi terziari specializzati quali attrezzature amministrative e direzionali (4.1), attrezzature espositive (4.3), attrezzature culturali (4.8).

4. I piani di Recupero del centro storico tendono al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) favorire il recupero edilizio, architettonico e il ripristino funzionale degli edifici del centro storico, dei quali salvaguardare gli elementi tipologici ed architettonici propri delle diverse architetture nonché i caratteri urbanistici dell'impianto storico;
- b) riaffermare la destinazione d'uso residenziale del centro storico anche attraverso interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata, ovvero, favorendo l'intervento pubblico;
- c) promuovere la rivitalizzazione economico sociale del centro storico, favorendo il mantenimento e/o lo stanziarsi di attività artigianali, commerciali, culturali, compatibili con gli obiettivi di cui sopra;
- d) minimizzare il traffico ai fini anche del contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico favorendo la pedonalizzazione del centro storico.

5. In assenza del Piano di Recupero sono consentiti gli interventi di cui ai capitoli 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti della presente Normativa.

5.1 Nelle zone A1 e A2 ove sono vigenti Piani di recupero, questi sono comunque fatti salvi.

6. Le nuove costruzioni e ricostruzioni, nella zona A2 devono osservare i seguenti parametri:

- a) l'altezza (AF) non può superare quella degli edifici contigui senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- b) per i nuovi edifici realizzati su aree libere sarà consentito allinearsi a quelli contigui preesistenti;
- c) la distanza d1 non può essere inferiore ad 1/3 dell'altezza del fabbricato da costruire e comunque nel rispetto dei minimi prescritti nel C.C.;
- d) il volume del fabbricato non può superare il limite massimo di non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso i 5 mc./mq.

7. Tutti gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico devono essere realizzati in base alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione dei caratteri tipologici e morfologici originari con particolare riferimento alle tipologie edilizie e all'impianto viario;
- b) conservazione e/o ripristino dei caratteri stilistici delle facciate di particolare pregio architettonico;
- c) utilizzo di materiali tradizionali, con particolare riferimento all'uso di intonaci esterni con cromatismi propri del luogo, verificati in sede di approvazione del progetto dall'organo all'uopo preposto (Commissione edilizia se istituita, Ufficio Tecnico o altro), ovvero uso di mattoni a faccia-vista e finiture in pietra naturale, con esclusione di altri tipi di rivestimento;
- d) gli infissi esterni potranno essere in legno naturale o verniciato oppure in ferro, con esclusione di infissi in alluminio anodizzato o elettrocolorato;
- e) le coperture dovranno essere in manto di coppi tradizionali o altre tegole di colore chiaro.

8. In luogo dei piani di recupero possono essere impiegati i Programmi Integrati di intervento e/o di Recupero urbano.

9. A2* Zone individuate nelle tavole di piano , e ricadenti in terreni classificati “Fascia di Rispetto” nella tavola *Carta d’uso del territorio o delle penalità ai fini edificatori* , in queste zone è consentito solo la ordinaria e straordinaria manutenzione.

8.2 ZONA B1 di Completamento Intensiva

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1), terziari diffusi (3), usi sociali di quartiere (2)

2. Il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato all’osservanza dei seguenti parametri:

a) in caso di ristrutturazioni edilizie:

AFesistente ;

b) in caso di opere di nuova costruzione:

IF3 mc/mq

AF mt. 12.5

Np 4

d1 mt. 5

d2.....mt. 5

d3 mt. 10

P3 1 mq./10mc.

In deroga alla distanza dal ciglio stradale è consentito costruire in allineamento sul fronte stradale nel caso preesistano cortine edilizie prevalenti nel rispetto di mt. 10 dai fabbricati antistanti.

3. B1* Le zone individuate nelle tavole di piano , ricadenti in terreni classificati “Fascia di Rispetto” nella tavola *Carta d’uso del territorio o delle penalità ai fini edificatori* , in queste zone è consentita solo la ordinaria e straordinaria manutenzione.

8.3 ZONA B2 di Completamento Semintensiva da Integrare

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1); sociali di quartiere(2); terziari diffusi (3), compatibili con la funzione primaria residenziale.

2. Il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinata all’osservanza dei seguenti parametri:

IF.....2.5 mc/mq

AF.....mt 10,5

Np.....3

d1.....mt 5

d2.....mt 5

d3.....mt10
P3.....1mq/10mc

8.4 ZONA B3 di Completamento Satura Estensiva

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1); sociali di quartiere(2); terziari diffusi (3), compatibili con la funzione primaria residenziale.

2. Il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato all'osservanza dei seguenti parametri:

IF.....1.0 mc/mq
AF.....mt 7,5
Np.....2
d1.....mt 5
d2.....mt 5
d3.....mt10
P3.....1mq/10mc

8.5 ZONA B4 di Completamento Estensiva

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1); sociali di quartiere(2); terziari diffusi (3), compatibili con la funzione primaria residenziale.

2. Il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato all'osservanza dei seguenti parametri:

IF.....0.8 mc/mq
AF.....mt 7,5
Np.....2
d1.....mt 5
d2.....mt 5
d3.....mt10
P3.....1mq/10mc

8.6 ZONA C1 - Residenziale Estensiva

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1); terziari diffusi (3); terziari specializzati (4.1), (4.10) .

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero comprensorio, nel rispetto dei seguenti parametri:

| | |
|----------|-----------|
| IT..... | 1mc/mq |
| AF | mt.10,5 |
| Np | 3 |
| d1..... | mt. 5 |
| d2 | .mt 5 |
| d3 | mt 10 |
| P3 | 1mq/10 mc |

3.La superficie fondiaria non deve essere superiore al 65% di quella complessiva territoriale mentre la restante parte pari al 35% deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni secondo la seguente ripartizione: 14% verde attrezzato e sport; 10% parcheggi; 11% attrezzature collettive.

4. In assenza dei piani particolareggiati di cui sopra sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi degli art.li 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

8.7 ZONA C2 - Residenziale Turistica

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1); terziari diffusi (3).

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero comprensorio, nel rispetto dei seguenti parametri:

| | |
|----------|-----------|
| IT..... | 0.5mc/mq |
| AF | mt 7,5 |
| Np | 2 |
| d1..... | mt 5 |
| d2 | ...mt 5 |
| d3 | mt 10 |
| P3 | 1mq/10 mc |

3.La superficie fondiaria non deve essere superiore al 70% di quella complessiva territoriale mentre la restante parte pari al 30% deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni secondo la seguente ripartizione: 12% verde attrezzato e sport; 11% parcheggi; 7% attrezzature collettive.

4. In assenza dei piani particolareggiati di cui sopra sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi degli art.li 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti .

8.8 ZONA LF (Lotti Funzionali) - Residenziale Estensiva

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1); terziari diffusi (3); terziari specializzati (4.1), (4.10) .

2. Negli ambiti appositamente campiti , l'intervento è subordinato ad un disegno unitario di iniziativa privata, la cui approvazione è di competenza della Giunta Comunale, da redigersi secondo i seguenti indici e parametri

| | |
|----------|-----------|
| IT..... | 0.7mc/mq |
| AF | mt 7,5 |
| Np | 2 |
| d1..... | mt 5 |
| d2 | ...mt 5 |
| d3 | mt 10 |
| P3 | 1mq/10 mc |

3.La superficie fondiaria non deve essere superiore al 70% di quella complessiva territoriale mentre la restante parte pari al 30% deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni secondo la seguente ripartizione: 10% verde attrezzato e sport; 10% parcheggi; 10% attrezzature collettive.

4. In assenza dei piani particolareggiati di cui sopra sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi degli art.li 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti .

8.9 ZONA D1 - Insediamenti Industriali Piano ASI

1. In questo ambito il PRG si attua in ottemperanza alle prescrizioni del vigente PRT del Consorzio Industriale.

8.10 ZONA D2 - Zona per Insediamenti Commerciali e Terziari

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.1),(4.2), (4.3);magazzini e depositi (5.4); terziari diffusi (3)

2. E' ammesso l'uso residenziale limitatamente ad alloggi della superficie max di mq 150 di SU strettamente funzionali al personale di custodia.

3. Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla definizione di un piano particolareggiato di iniziativa privata da redigersi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

| | |
|--|----------|
| It (indice di fabbricabilità territoriale)..... | 2,8mc/mq |
| AF..... | mt. 10,5 |
| Np | 3 |

| | |
|----------|----------------|
| d1..... | mt 7 |
| d2..... | mt 10 |
| d3..... | mt 10 |
| P3 | 40 mq./100 mq. |

4. All'interno dei comprensori attuativi deve essere prevista una quota parte di superficie da destinare a standards pari a 80mq per ogni 100mq di superficie lorda da ripartire come segue: 50% a parcheggi, 30% a verde pubblico, e 20% ad attività collettive, tale superficie dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni .

5. Nelle more dell'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli art.li 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

8.11 ZONA D3 Turistico Ricettiva di Completamento

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.4); terziari diffusi (3);

2. Il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato all'osservanza dei seguenti parametri:

| | |
|---------|-----------|
| IF..... | 3.0 mc/mq |
| AF..... | mt 10,5 |
| Np..... | 3 |
| d1..... | mt 5 |
| d2..... | mt 5 |
| d3..... | mt10 |
| P3..... | 1mq/10mc |

8.12 ZONA D4 Turistico Ricettiva di Nuovo Impianto

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.4) con limitazione del 30% del volume per appartamenti per vacanze con altezza max. di mt.7.50.

2. Negli ambiti appositamente campiti, le trasformazioni edilizie sono subordinate alla definizione di un piano attuativo da redigersi secondo i seguenti indici e parametri :

| | |
|----------|-----------|
| IT..... | 2.0mc/mq |
| AF..... | mt 10.5 |
| Np | 3 |
| d1..... | mt 5 |
| d2 | ...mt 5 |
| d3 | mt 10 |
| P3 | 1mq/10 mc |

3. La superficie fondiaria non deve essere superiore al 70% di quella complessiva territoriale mentre la restante parte pari al 30% deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni secondo la seguente ripartizione: 15% verde attrezzato e sport; 15% parcheggi .

4. In assenza dei piani attuativi di cui sopra sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi degli art.li 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti .

8.13 ZONA D5 Campeggi e Attrezzature Turistiche

1. Sono ammessi gli usi : terziari specializzati (4.5), (4.9), (4.10) e terziari diffusi (3.2).

2. Negli ambiti appositamente campiti , le trasformazioni edilizie sono subordinate alla definizione di un piano attuativo da redigersi secondo i seguenti indici e parametri

| | |
|---|-----------|
| Pt-Posto tenda..... | 0,15 x Ha |
| Rl-Roulottes..... | 0,15 x Ha |
| Boungalows, cottages,ecc | 0,30 x Ha |
| AF..... | 3,0 mt |
| Impianti fissi per attrezzature sportive..... | 0,15 x Ha |
| Servizi | 0.15 x Ha |
| AF servizi..... | 4,00 mt |
| Pa – parcheggi | 0.10 x Ha |
| d1..... | mt 5 |
| d2..... | mt 5 |
| Ip- Indice di piantumazione..... | 120/Ha |

3. All'interno delle aree a campeggio oltre alle obbligatorie reti di urbanizzazione primaria si prescrive la sistemazione di almeno il 60% del fondo a prato.

8.14 ZONA D6 - Zona per Insediamenti Artigianali

1. Sono ammessi gli usi: produttivi urbani (5.1) ; (5.5)

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla definizione di un piano particolareggiato di iniziativa privata da redigersi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

| | |
|----------------------------------|--------|
| SF | 80% ST |
| Aree destinate a Standards | ≥15% |

All'interno dei lotti devono essere rispettati i seguenti indici :

| | |
|-----------|---|
| Rc -..... | da un minimo del 30% ad un massimo del 50% della superficie del lotto |
| AF | mt. 12,5 |
| d1..... | mt 7 |
| d2..... | mt 10 |
| d3..... | mt 10 |

| | |
|-----------------|---------------|
| P3 | 15% del lotto |
| V – verde | 10% del lotto |

4. Nelle more dell'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli art.li 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

5. Nel computo del Rapporto di copertura Rc e dell'altezza AF sono esclusi gli impianti tecnologici (silos, serbatoi , camini ecc.).

8.15 ZONA D7 Turistico Ricettiva Estensiva di Nuovo Impianto

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.4)

2. Negli ambiti appositamente campiti , le trasformazioni edilizie sono subordinate alla definizione di un piano attuativo da redigersi secondo i seguenti indici e parametri

| | |
|----------|-----------|
| IT..... | 1.0mc/mq |
| AF | mt 9.5 |
| Np | 3 |
| d1..... | mt 5 |
| d2 | .mt 5 |
| d3 | mt 10 |
| P3 | 1mq/10 mc |

3.La superficie fondiaria non deve essere superiore al 75% di quella complessiva territoriale mentre la restante parte pari al 25% deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni secondo la seguente ripartizione: 10% verde attrezzato e sport; 15% parcheggi .

4. In assenza dei piani particolareggiati di cui sopra sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi degli art.li 4, 5, 6 nel rispetto dei volumi preesistenti .

8.16 ZONA F1-Servizi Generali - Fieristica Espositiva.

1.Sono ammessi i seguenti usi :Attrezzature amministrative e direzionali (4.1); Attrezzature espositive (4.3); Attrezzature culturali (4.8); Attrezzature per la mobilità'(4.10).

2.Sono consentiti inoltre alloggi in numero strettamente necessario al personale di custodia; ed in ogni caso non superiore a 200 mq .

3.In questo ambito le trasformazioni edilizie si attuano per intervento diretto secondo i seguenti indici:

| | |
|-------------------------|---------|
| Lm – lotto minimo | 5000 mq |
|-------------------------|---------|

| | |
|---|----------------|
| IF-Indice di fabbricabilita' fondiaria..... | mc/mq 4 |
| AF-altezza del fabbricato..... | mt 12 |
| d1-Distanza di confini di proprieta' | mt 8 |
| d2-Distanza minima dalle strade urbane..... | mt10 |
| d3-Distanza minima tra fabbricati..... | mt10 |
| P3 | 80 mq / 100 mq |

4.Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti ai sensi degli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti..

8.17 ZONA F2-Servizi al Turismo

1.Sono ammessi i seguenti usi :Pubblici esercizi (3.2) ; attrezzature per lo spettacolo (4.9) ; attrezzature sportive-ricreativa (4.10); attrezzature per lo svago (4.13)

2.Sono consentiti inoltre alloggi in numero strettamente necessario al personale di custodia; ed in ogni caso non superiore a 200 mq .

3.In questo ambito le trasformazioni edilizie si attuano per intervento diretto secondo i seguenti indici:

| | |
|---|----------------|
| Lm – lotto minimo | 3000 mq |
| It (indice fondiario)..... | 2mc/mq |
| AF-altezza del fabbricato..... | mt 12 |
| d1-Distanza di confini di proprieta' | mt 8 |
| d2-Distanza minima dalle strade urbane..... | mt10 |
| d3-Distanza minima tra fabbricati..... | mt10 |
| P3 | 80 mq / 100 mq |

4.Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti ai sensi degli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

8.18 ZONA F3 - Fascia litoranea – Piano degli Arenili

1. Le trasformazioni edilizie sono soggette alle previsioni della specifica legislazione in materia e subordinate alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato — cosiddetto “piano spiaggia” — per la definizione delle tipologie d’intervento in funzione delle specifiche zone date in concessione o lasciate a spiaggia libera, redatto in conformità con il Piano Regionale di Utilizzazione delle aree del Demanio Marittimo di cui all’art. 6 della l. n. 494/1993 .

2. Le fasce dunali presenti devono essere integralmente conservate, onde assicurare la salvaguardia degli elementi floro-faunistici, ed a tal fine il “piano spiaggia” deve destinare le aree relative a “spiaggia libera”.

3. Nelle aree della “Pineta”, destinate alla ripiantumazione ed al miglioramento delle associazioni vegetali presenti, è vietata qualunque attività di carattere urbanistico e/o edilizio compresa la collocazione di manufatti amovibili.

8.19 ZONA F4 - Infrastrutture e servizi connessi al Porto turistico.

1. Sono ammessi, in quanto funzionali al porto turistico, gli usi: produttivi urbani (5.1); magazzini e depositi (5.4); terziari diffusi (3.1) e (3.2).

2. In questo ambito le trasformazioni edilizie si attuano per intervento diretto secondo i seguenti indici:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Lm – lotto minimo | 2000 mq |
| It (indice fondiario) | 2mc/mq |
| AF..... | mt 7.5 |
| d1..... | mt 5 |
| d2..... | mt 10 |
| d3..... | mt 7 |
| P3..... | 10%del Lotto |

3. Sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

8.20 ZONA F5 – Aeroporto Sportivo.

1. Sono ammessi gli usi terziari specializzati (4.10) , terziari diffusi (3.1) , (3.2) , e tutte le infrastrutture necessarie alla realizzazione dell'aeroporto.

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un progetto unitario di iniziativa pubblica e/o privata

| | |
|----------|----------|
| If | 0,2mc/mq |
| AF..... | mt 7.5 |
| d1..... | mt 7 |
| d2..... | mt 7 |
| d3..... | mt 10 |

8.21 Zona V1 e Aree a standards.

1. Sono consentiti in questo ambito gli interventi finalizzati alla realizzazione degli standards prescritti all'art.3- 4 -5 del DM 1444/68 nelle quantità minime in esso previste.

2. E' ammesso l'intervento diretto secondo i seguenti indici di riferimento:

| | |
|----------|---------------------|
| It | 0,1mc/mq |
| AF..... | mt 3 |
| d1..... | 5mt o a filo strada |
| d2..... | 5 mt |

3. Le aree individuate dal presente piano a standards sono da ritenersi comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi indicati sugli elaborati grafici dagli specifici simboli unificati.

4. V1* Zona individuata nelle tavole di piano , e ricadente in terreni classificati “Scadenti” nella tavola *Carta d’uso del territorio o delle penalità ai fini edificatori* , in tale zona possono essere realizzate solo parchi , giochi per bambini e chioschi in legno .

8.22 ZONA V2 - Verde privato

1. Per gli edifici esistenti e legittimamente autorizzati alla data di adozione del PRG, sono ammesse esclusivamente le opere di cui agli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

2. Sono consentite nuove sistemazioni a verde e attrezzature di servizio non comportanti SU ai sensi dell’art. 2.2.1, ad eccezione dei manufatti interrati che non alterino o compromettano lo stato dei luoghi sistemati a verde.

8.23 ZONA V3 -Verde di Salvaguardia Ambientale.

1. In detta zona sono vietate le costruzioni sia a carattere permanente che temporaneo

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi, salva una diversa indicazione grafica, gli interventi di cui agli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti , della presente Normativa.

3. Gli interventi di cui al comma precedente sono ammissibili a condizione che si rispettino le tipologie architettoniche tradizionali e si utilizzino materiali locali o comunque legati alla storia del luogo nonché della tutela dell’aspetto estetico-formale del territorio, evitando, ad esempio, l’uso di muri di contenimento in cemento armato a faccia vista, e quant’altro a livello costruttivo risulti incompatibile con l’ambiente dal punto di vista percettivo.

8.24 ZONA V4 - Verde di rispetto cimiteriale

1. Ai sensi dell’art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265 e la legge del 17.10.1957 n. 983, nonché del D.P.R. 21.10.1975 n. 803, è fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano, entro un raggio di m. 200 dai cimiteri, salvo le deroghe inerenti alla riduzione della fascia di rispetto, regolarmente autorizzate, nel rispetto delle procedure della legislazione vigente.

2. Nella fascia di rispetto cimiteriale, è consentita la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, di lampade votive ecc., previa stipula di convenzione con cui il concessionario s’impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento senza alcun indennizzo, su richiesta dell’Amministrazione Comunale.

3. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

8.25 ZONA V5 Verde sportivo

1. In questo ambito rientrano le aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi privati e servizi connessi. Sono ammessi, in particolare, i seguenti usi: terziari specializzati (4.10) e terziari diffusi (3.2).

2. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligazione unilaterale a realizzare, e cedere al Comune, le opere di urbanizzazione qualora la zona ne sia carente, ed all'osservanza dei seguenti parametri:

| | |
|---------|-----------|
| IT..... | 1.5 mc/mq |
| AF..... | 10 mt |
| RC..... | 50% SF |
| d1..... | 5 mt |
| d3..... | 10 mt |

3. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti.

4. E' ammesso l'uso residenziale limitatamente ad alloggi della sup. max. di 150 mq di SU, strettamente funzionali al personale di custodia

8.26 ZONA V6 Fascia di rispetto infrastrutturale

1. Sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi degli articoli 4,5,6 nel rispetto dei volumi preesistenti.
- b) costruzioni di stazioni di servizio per il rifornimento carburanti nel rispetto delle normative vigenti in materia.

8.27 AREA FERROVIARIA

1. Le aree individuate dal PRG come aree ferroviarie sono destinate esclusivamente all'allargamento ed al potenziamento della sede ferroviaria ed alla

realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie per il miglioramento del trasporto ferroviario .

8.28 ZONA ST Servizi Tecnologici

1. In queste zone sono localizzate tutte le infrastrutture tecnologiche quali centrali di trasformazione ENEL , centrali di decompressione del gas, depuratori , distributori di benzina e simili .

8.29 Viabilità da potenziare

1. Le aree individuate dal P.R.G. come viabilità da potenziare sono destinate all'allargamento e potenziamento delle sedi stradali esistenti .

8.30 Viabilità di progetto

1. Le aree destinate dal P.R.G. alla viabilità di progetto sono destinate alla viabilità da realizzare ex novo .

2. In attesa della esecuzione di quanto previsto al primo comma tali ambiti sono da considerarsi inedificabili .

9. AREE AGRICOLE - NORME GENERALI

1. E' considerato obiettivo prioritario del Comune di Campomarino la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed in ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori, dei lavoratori agricoli e delle imprese in forma singola o associata, con particolare riferimento alla realizzazione di idonee forme di insediamento.

9.1 UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DEI SUOLI AGRICOLI A FINI

RESIDENZIALI

1.L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, che

tutelino la destinazione del suolo e l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto dei seguenti parametri :

| | |
|-------------------------|------------|
| IF..... | 0.03 mc/mq |
| Lm (lotto minimo) | mq 10.000 |
| AF | mt 7.5 |
| Np..... | 2 |
| d1 | mt 5 |
| d2 | mt 20 |
| d3 | mt 10 |

2. Fruiscono delle agevolazioni, appresso descritte, le famiglie coltivatrici. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto, affittuario, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale .

3. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al comma 2 è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigue, purché facenti parte della stessa unità aziendale per una superficie massima di mq. 20.000.

9.2 Manufatti connessi alla conduzione del fondo

1. I manufatti connessi alla conduzione del fondo (rimesse attrezzi agricoli ecc.) possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui all'articolo precedente . La SU corrisponde ad un indice massimo di utilizzazione pari a 150 mq per ettaro e comunque non superiore a 600 mq . Non è soggetta a queste limitazioni la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture. L'altezza massima dei manufatti non può superare 7.5 mt ad esclusione di silos ,cisterne ecc., il numero dei piani $N_p = 1$

If0,07mc/mq

9.3 Impianti Produttivi nei suoli agricoli

1. Gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica , possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri :

| | |
|---|-----------|
| If | 1.0 mc/mq |
| AF | 7.50 mt. |
| Con esclusione di silos , camini, cisterne ecc. | |
| d1 | 10 mt. |
| d2 | 20 mt. |
| d3 | 20 mt. |
| P3 | 1/20 Ac |

2. Distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a 300 mt. Da elevare a 500 mt. Per gli allevamenti suinicoli industriali

9.4 Durata della destinazione agricola :

1. Gli immobili costruiti in applicazione delle presenti norme, devono conservare la destinazione agricola per 10 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità salvo gli immobili non agricoli.

9.5 Trascrizione sul Pubblico Registro Immobiliare

1. La destinazione agricola dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui alla presente normativa, a cura del Comune ed a spese dell'interessato .

2. Per le finalità stabilite nel precedente comma il Comune (Ufficio Tecnico) deve dotarsi di mappe catastali vigenti , firmate dal Sindaco , da aggiornarsi con segno indelebile sulla base delle concessioni rilasciate .

3. Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni, qualora interessino aree già utilizzate per precedenti costruzioni .

9.6 Agriturismo - Turismo Rurale

1. Per l'attività agrituristica vale quanto detto dalla L.R. n°2 del 25/01/94 “ Provvedimenti a favore dell'agriturismo”

2. In particolare possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi esistenti sul fondo nonché locali o edifici rurali siti in aggregati rurali ed utilizzati direttamente dall'imprenditore agricolo in rapporto di connessione con l'attività agricola.

3. L'utilizzazione agrituristica non comporta il cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi interessati .

4. Possono essere utilizzate a questo fine

- 1) le abitazioni recuperate secondo il precedente punto 9.4 della presente normativa ;
- 2) i locali dell'abitazione del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo a titolo principale autorizzato all'esercizio dell'attività di operatore agrituristico ;
- 3) gli edifici o parti di essi che non sono più necessari alla conduzione del fondo .

5. Gli usi ammessi all'interno delle aziende autorizzate sono di residenza temporanea a rotazione e relativi servizi per attività agrituristiche.

Sono inoltre ammessi :

- campeggi e aree attrezzate per roulettes purché l'azienda abbia una estensione non inferiore ad un ettaro;
- impianti scoperti per la pratica sportiva e agonistica alle seguenti condizioni :
 - a) che non occupino complessivamente una superficie maggiore di 3000 mq ;
 - b) che non comportino opere edilizie tali da pregiudicare una possibile riconversione ai fini agricoli del terreno impegnato in tale destinazione.

9.7 ZONA E1 - Borgo Rurale

1. Al fine di consentire la permanenza degli operatori agricoli , anche se non imprenditori agricoli a titolo principale , all'interno degli insediamenti rurali raggruppati in nucleo "Borgo" è consentito ai proprietari l'utilizzazione edificatoria secondo i seguenti indici :

| | |
|----------|-----------|
| Lm | 1000 mq |
| IF | 0.3 mc/mq |
| AF | 7.5 mt. |
| Np | 2 |
| d1 | 5 mt |
| d2 | 10 mt. |
| d3 | 10 mt. |

10. Disposizioni Speciali connesse alla Pericolosità Geomorfologica

1. In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa per le diverse zone l'edificazione del territorio deve rispettare le vigenti disposizioni in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni .

2 All'interno delle zone geomorfologiche di cui agli elaborati grafici inerenti la "Carta d'uso del territorio e delle penalità ai fini edificatori " Tav_28 , l'utilizzazione edificatoria è consentita nei Terreni classificati "Ottimo " e " Buono" , senza alcuna limitazione , nei terreni classificati " Mediocri" l'utilizzazione edificatoria è consentita nei seguenti limiti : adozione di fondazioni continue dirette purchè si prevedano tipologie continue ,ben collegate e attestate a profondità tali da non risentire delle periodiche oscillazioni stagionali della falda il cui livello idrostatico andrà puntualmente verificato nello studio geologico che accompagnerà la progettazione esecutiva di costruende strutture , mediante l'esecuzione di dettagliate indagini puntuali (prove penetrometriche dinamiche e statiche, sondaggi geognostici ecc.).

L'utilizzazione edificatoria all'interno delle zone ricadenti nei terreni classificati " Scadente" l'edificazione è sconsigliata e comunque è fatto divieto di utilizzare fondazioni dirette .

Fine File.