

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I NORME GENERALI

Art. 1 Finalità del P.R.G.

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e sottosuolo del comune di Toffia è regolato dalle N. d'A. del presente P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato, le prescrizioni hanno efficacia sia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche che dei privati.

Esso è redatto ai sensi della L.1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e secondo i criteri della L.R. 72/75.

Art. 2 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Ogni attività che comporti trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, ai sensi della Legge n° 10 del 28/1/1977 del Permesso di Costruire da parte degli organi comunali competenti o Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 3 Adeguamento di immobili esistenti

Le Concessioni Edilizie già rilasciate prima dell'adozione del presente piano restano valide per il periodo di validità delle stesse; per quelle scadute e non rinnovabili che contrastino con le prescrizioni di zona od i parametri urbanistici del presente P.R.G., le uniche trasformazioni ammesse sono quelle volte a adeguarli alle presenti norme.

In alternativa possono essere consentiti solo interventi di manutenzione senza cambi di destinazione d'uso.

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 Indici urbanistici

L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri:

- Superficie Territoriale (St): Per superficie territoriale, cui si applicano gli indici di Fabbricabilità territoriale (It) e Utilizzazione Territoriale (Ut), s'intende l'insieme della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
Tale superficie non può comunque essere inferiore a quella minima di intervento, e va misurata al netto delle zone destinate a viabilità pubblica, esistente e di P.R.G., e delle aree per servizi verde e parcheggi pubblici.
- Superficie Fondiaria (Sf): Per superficie fondiaria, cui si applicano gli indici di Fabbricabilità fondiaria (If) e Utilizzazione fondiaria (Uf), s'intende quella porzione di area edificatoria rimanente dalla superficie territoriale una volta sottratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).
La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la unità minima di intervento (Sm).
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): Comprende le aree destinate a:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta e parcheggio;
 - c) aree di verde attrezzato.
- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): A norma del punto 2° del V° comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente, comprendente le aree di cui all'art. 7 delle presenti norme.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): Il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie territoriale St (mc/mq) secondo la propria destinazione urbanistica
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): Il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq) secondo la propria destinazione urbanistica
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): La massima superficie lorda realizzabile per ogni mq di superficie territoriale St (mq/mq).
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): La massima superficie lorda realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mq/mq).
- Superficie minima di intervento (Sm): La minima superficie ammissibile eventualmente prevista per gli interventi edilizi nelle varie zone.
- Superficie coperta (Sc): L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, ad eccezione delle parti aggettanti quali pensiline o balconi.
- Rapporto massimo di copertura (Rc): Il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria delle opere edificate.
- Distanza tra i fabbricati (Df): La distanza minima consentita tra le parti perimetrali coperte degli edifici.

- Distanza dai confini (Dc): La distanza minima consentita tra il perimetro della superficie coperta degli edifici ed i confini del lotto asservito all'edificazione.
- Distanza dal ciglio stradale (Ds): La distanza minima consentita tra il ciglio stradale ed il perimetro della superficie coperta degli edifici, cioè la proiezione a terra di ogni oggetto e sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 3.50.
- Altezza massima degli edifici (H): Il valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio.
Il calcolo delle altezze dei fronti è specificato nel regolamento edilizio.
- Parcheggi (P): area destinata alla sosta su aree pubbliche o su aree private ad uso pubblico. Per le zone residenziali esse non debbono essere inferiori al 10% del volume costruito espresso in mq all'interno dei lotti d'intervento
- Volume: Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, o dei solai di copertura (estradosso).
Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.
- Locali e volumi tecnici: Sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.
Il Regolamento Edilizio stabilisce e specifica le modalità di misurazione e calcolo delle volumetrie.

Art. 5

Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, ai sensi delle presenti norme, si applicano gli indici di Fabbricabilità Territoriale (It) e quello di Utilizzazione Territoriale (Ut).

Gli indici di Fabbricabilità Fondiaria (If) e di Utilizzazione Fondiaria (Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di Piani attuativi (P.di L. P.P ecc.) che nel caso di intervento edilizio diretto.

In tal caso il volume (o la superficie lorda totale) risultante dall'applicazione dell'indice di Fabbricabilità Fondiaria (o di Utilizzazione Fondiaria) alla superficie netta del lotto non deve risultare comunque maggiore del volume (o della superficie lorda) risultante dall'applicazione dell'indice di Fabbricabilità Territoriale (o di Utilizzazione Territoriale) alla superficie territoriale di intervento.

Il calcolo dei volumi, relativi ai nuovi fabbricati, va riferito alle superfici catastali siano essi agricoli od urbani.

Non è ammesso il c.d. coacervo di lotti ricadenti in zone diverse di P.R.G. seppure adiacenti ai fini del calcolo della cubatura edificabile.

È consentito il coacervo solo per sup. con la stessa destinazione d'uso interrotte da strade vicinali o da servitù di passaggio.

L'utilizzazione totale della capacità edificatoria prevista dalle parametri urbanistici del P.R.G. esclude, a meno di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia, il rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse, anche a seguito di modifiche alle proprietà quali frazionamenti o passaggi di proprietà.

In ogni caso i volumi e le superfici esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, devono essere detratti dal computo effettuato mediante gli indici fondiario e territoriale riferiti alla superficie del lotto.

Art. 6
Utilizzazione degli indici sul medesimo
lotto e composizione del lotto medesimo

L'utilizzazione degli indici If e It, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione indipendente da qualsiasi frazionamento a passaggio di proprietà.

Tali superfici (Sf e St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel quale caso la concessione delle autorizzazioni del piano di attuazione convenzionato o della concessione edilizia, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione o atto d'obbligo notarile da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 7
Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere sempre specificata, sia negli interventi attuativi sia in quelli diretti, nel rispetto delle presenti Norme.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso che sia conforme allo strumento attuativo ed alle presenti norme è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune anche in assenza di esecuzione di opere edilizie di trasformazione dell'immobile.

Le destinazioni d'uso, alle quali fare riferimento e da indicare nei Piani Attuativi e nei singoli progetti edilizi, sono riassunte nelle categorie che seguono e raggruppate nelle tre classi previste dalla L. 10/1977:

- 1) Residenze:
 - a) Abitazioni
- 2) Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:
 - b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
 - c) Sedi di grandi società, banche ed istituti;
 - d) Uffici privati e studi professionali;
 - e) Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
 - f) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito o assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori, ecc.);

- g) Botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);
 - h) Alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
 - i) Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport;
 - l) Sedi di giornali;
 - m) Servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);
 - n) Impianti sportivi per competizioni;
 - o) Depositi e magazzini non per vendita;
 - p) Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
 - q) Esercizi commerciali all'ingrosso;
 - r) Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
 - s) Abitazioni connesse alle varie attività;
- 3) Costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali:
- t) Impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale;
 - u) Impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
 - v) Abitazioni connesse agli impianti.

Art. 8

Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

Per quanto riguarda le zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, le opere di urbanizzazione vanno definite all'atto della redazione del suddetto piano urbanistico.

Ai sensi dell'art.4 L. 847/64, modificata dall'art. 44 L.865/71 e dalla L. 38/90, si definiscono Opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le reti fognanti;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica amministrazione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- gli impianti cimiteriali;
- gli impianti telefonici (circ. min. LL.PP. n.2015/72).

Si definiscono invece Opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- la aree verdi di quartiere.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 9 Programma di attuazione urbanistica

Per l'attuazione del P.R.G. si può operare mediante un Programma di Attuazione Urbanistica di durata almeno triennale, in conformità con l'art.9 della L.R. 72/75.

Art. 10 Modalità di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- intervento edilizio diretto per cui l'edificazione è consentita dietro rilascio del Permesso di Costruire nell'osservanza delle norme particolari di zona;
- intervento urbanistico preventivo mediante strumento attuativo che precisa la disciplina urbanistica particolare, intermedia tra il P.R.G. e l'intervento diretto, necessaria per l'edificazione.

L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni di P.R.G. e della presenti N.d'A.

CAPO II STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi specificano le previsioni del P.R.G. per ciò che attiene la disciplina da osservare per gli interventi edificatori.

Gli strumenti attuativi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) previsto dall'art. 13 della L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m. ed i;
- b) Piano delle aree da destinare all'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla L. 18/04/1962 n. 167 e s.m.. ed i;
- c) Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 L. 865/1971;
- d) Piano di Recupero (P. di R.) di cui all'art. 28 della L. 5/08/78 n° 457;
- e) Piano di Lottizzazione Convenzionata (P. di L.) di cui all'art. 8 della L. 6/08/1967 n. 765.

Art. 11 Piano particolareggiato P.P.

Nei casi in cui la trasformazione urbanistica o l'attuazione di previsioni del P.R.G. necessiti di una gestione diretta comunale, si ricorre al piano particolareggiato.

Tale piano viene redatto ed approvato ai sensi degli artt.13-14-15-16-17 L.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12 Piano per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.

Il PEEP viene redatto con le modalità di cui alla L.167/62, modificata ed integrata dalla L.904/65, L.865/71, L.247/74, L.10/77 e successive leggi di settore

Può essere anche applicato per singoli stralci mediante uno specifico Programma di Attuazione. Gli interventi in esso compresi devono rispondere alle normative vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, sovvenzionata ed agevolata -convenzionata.

Art. 13

Piano per insediamenti produttivi P.I.P.

Le zone destinate dal piano urbanistico ad accogliere insediamenti produttivi vengono realizzate mediante questo specifico Piano Particolareggiato, regolamentato dall'art.27 L.865/71 e redatto su iniziativa comunale.

Art. 14

Piano di recupero P.R.

Le zone individuate dal comune come necessitanti di interventi di recupero, anche mediante ristrutturazione urbanistica, per situazioni di degrado, vengono inserite in appositi piani di recupero, regolamentati dagli art. 27-28-29-30-31-32-33-34 della L.457/78, modificata ed integrata dalla L.179/92.

In tale normativa vengono individuate le Zone di recupero, le tipologie di intervento edilizio e le unità minime di intervento.

Il PR può essere di iniziativa privata, sia comunale mediante convenzioni con i soggetti interessati, viene adottato dal comune ed attuato dai proprietari singoli o consorziati, o dal comune stesso.

Art. 15

Piano di Lottizzazione convenzionata P. di L.

Ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42, modificato dall'art.8 L.765/67, il Sindaco può autorizzare la lottizzazione di terreni a scopo edilizio, subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante degli obblighi di cui all'art.28 L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

La convenzione deve essere approvata, unitamente al Piano di Lottizzazione, mediante Deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge.

Il piano di Lottizzazione deve rispettare le prescrizioni di zona e gli indici urbanistici indicati dal P.R.G., e deve inoltre contenere:

- Indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria da cedere al comune;
- Indicazione delle aree e delle opere relative alle eventuali urbanizzazioni secondarie;
- La suddivisione in lotti delle aree edificabili con l'indicazione delle sagome degli edifici negli stessi;
- La destinazione d'uso di tutti gli edifici ed aree compresi nel P. di L.;
- Lo schema della Convenzione.

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) La concessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria art. 4 Legge 29 Settembre 1964 n° 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di

urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.

La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

- c) Il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) L'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere comunale; vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) L'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il progetto di Piano Urbanistico ed il relativo schema di convenzione, sono inviati dal Comune agli organi Regionali di decentramento amministrativo perché esprimano le proprie osservazioni o proposte entro 30 giorni dal ricevimento.

I progetti di Piano Urbanistico ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

Il Regolamento Edilizio Comunale specifica la documentazione necessaria a corredo del progetto del Piano di Lottizzazione.

Art. 16 **Comprensori di attuazione**

La realizzazione delle zone di nuova edificazione, è subordinata alla redazione di strumenti attuativi secondo comprensori unitari indicati nelle tavole di P.R.G. o nelle N. d'A.

Con successiva delibera comunale potranno essere individuati i comprensori minimi ritenuti necessari per una corretta attuazione delle previsioni del P.R.G. anche in variazione di quelli indicati nel Piano purché siano comunque complessivamente garantito il rispetto degli standard urbanistici di legge.

CAPO III **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Art. 17 **Intervento edilizio diretto**

L'intervento edilizio diretto consiste nella realizzazione, tramite Concessione o Autorizzazione, delle singole opere edilizie e di urbanizzazione; si realizza mediante:

- approvazione ed esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri Enti Pubblici, nei modi e forme previsti dalla legge .
- esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte di privati, su rilascio di apposita Concessione o Autorizzazione Edilizia, in presenza o meno di piani urbanistici attuativi .

Art. 18 **Interventi sull'edilizia esistente**

Gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente sono quelli previsti dall'art.31 L.457/78, secondo la seguente specificazione:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione con o senza ricostruzione

Descrizione degli interventi:

a) Manutenzione ordinaria (art.31, lettera “a”, L. 457/78)

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali opere sono sostanzialmente intese a ripristinare od a rifare parti non significative del fabbricato, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate.

Vi si comprendono:

- la riparazione, il rinnovamento o la sostituzione, senza modifica, di infissi interni ed esterni, grondaie, pluviali, recinzioni;
- la demolizione e la ricostruzione di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni sia esterni alle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione degli ambienti, comprendendo le sostituzioni dei manti di copertura ed i rivestimenti dei tetti;
- le opere da pittore;
- la riparazione, l'integrazione o l'ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ascensori e montacarichi) che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di nuovi volumi tecnici; è esclusa l'installazione sulle coperture degli edifici di gruppi tecnologici relativi alla centralizzazione degli impianti di condizionamento che risultino visibili dall'esterno;
- impianti solari.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, essi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

b) Manutenzione straordinaria (art.31, lettera “b”, L. 457/78)

- Riguarda le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- Oltre le opere classificate come manutenzione ordinaria, si comprendono;
- L'apertura o chiusura di parti esterne, purché dette opere siano tecnicamente compatibili, senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio, nonché il ripristino di accessi o finestre esterne precedenti;
- Interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- Il consolidamento, il risanamento o la parziale sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali (architravi, solai, coperture etc.) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- La destinazione o il riadattamento di locali interni esistenti destinati a servizi igienici e/o ad impianti tecnici;
- Le opere accessorie a servizio delle costruzioni esistenti, quali: centrali termiche, ascensori e relativi volumi tecnici; scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie e di ventilazione esterne, recinzioni, sistemazioni esterne di arredo;
- Il rifacimento di elementi architettonici esterni (inferriate, recinzioni, aggetti, ornamenti, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni etc.)

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comprendere modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti (fatta eccezione per le variazioni dovute all'eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse).

L'Amministrazione comunale può richiedere nell'ambito di tali interventi, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

c) Opere di restauro e risanamento conservativo

Riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio

d) Opere di ristrutturazione edilizia:

Riguarda le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

e) Opere di ristrutturazione urbanistica:

Riguarda gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio ed urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 19

Mantenimento del decoro urbano

Il patrimonio edilizio esistente, compresi le relative aree di pertinenza, deve essere mantenuto a spese della proprietà nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano.

Il sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di tutte quelle opere (rifacimento di intonaci, infissi, recinzioni, etc.) necessarie al mantenimento del suddetto decoro ed a salvaguardia della pubblica incolumità.

TITOLO III ZONIZZAZIONE

CAPO I ZONE OMOGENEE

Art. 20

Divisione in zone del territorio comunale

Il PRG suddivide il territorio comunale, come riportato negli elaborati grafici, ai sensi dell'art.2 D.M. 1444/68 in applicazione dell'art.17 L.765/67, nelle seguenti zone urbanistiche:

- ZONE A: centri storici consolidati. Comprendono complessi architettonici o ambientali aventi caratteristiche specifiche di interesse storico-artistico.
- ZONE B: completamento. Comprendono le parti di territorio completamente o parzialmente edificate articolate in sottozone B1, B2, B3, B4, B5
- ZONE C: espansione. Comprendono le parti di territorio destinate dal PRG ai nuovi insediamenti residenziali articolata in sottozone C1, C2, C3;
- ZONE D: produttiva. Comprende le parti di territorio interessate da insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, ricettive e direzionali), esistenti o da insediare ex-novo articolata in sottozone D1, D2, D3
- ZONE E: agricola. Le parti di territorio destinate alla attività agricola articolata in sottozone E1, E2, E3,
- ZONE F: attrezzature di interesse generale articolata nelle sottozone F1, F2, F3, F4, F5

Le suddette zone urbanistiche possono essere integrate da vincoli specifici di seguito elencati:

- vincolo archeologico, monumentale e paesistico;
- vincolo cimiteriale;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo idrogeologico;
- vincolo di elettrodotto;
- vincolo di metanodotto;
- ogni altro vincolo che sia prevalente sulle presenti norme.

CAPO II ZONE RESIDENZIALI

Art. 21

Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi, in quanto contrastano con il carattere residenziale della zona: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, Istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produce rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti comunque in contrasto con il carattere residenziale della zona:

Sono ammesse destinazioni ad uffici e commerciali, come punti vendita per la piccola distribuzione, stazioni di servizio e riparazione autoveicoli, piccolo artigianato di servizio, nella misura massima del 20% della superficie utile dell'edificio a condizione che sia garantito nelle zone "B" e "C" una superficie di parcheggio privato pari almeno tre volte la superficie utile dell'attività.

Art. 22 –Zona A – Centro storico –

Nelle zone omogenee A è consentito l'intervento con piano particolareggiato. In mancanza di tale piano sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso:
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessino le zone "A" dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza e i caratteri delle strutture originarie nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture.

In ogni caso, le finiture esterne dovranno avere le caratteristiche di quelle usate tradizionalmente nelle zone, ovvero armonizzarsi con esse.

Dovrà in oltre prevedersi la sistemazione a verde delle aree libere, l'eliminazione di costruzioni posticce accessorie o degradate igienicamente, la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne.

Su richiesta della soprintendenza ai monumenti viene apposto vincolo archeologico con divieto assoluto di edificabilità per un'area di 200 ml intorno ad alcuni manufatti od aree di particolare interesse storico di cui viene riportato l'elenco:

- 1) Loc. Marignano – tra Toffia e Castelnuovo di Farfa – Resti di una villa romana d'età repubblicana
- 2) Costone Battifratte - sito di interesse preistorico;
- 3) Cerreto – sito di interesse preistorico;
- 4) Fosso Riana – ai confini del territorio comunale è segnalata la presenza di anfore romane
- 5) Loc. Pecorini.

In deroga a quanto disposto dall'art. 21bis delle N.T.A. del piano regolatore vigente nella zona storica è consentita l'apertura di attività commerciali ed artigianali in edifici esistenti, previa acquisizione dei pareri favorevoli preventivi e nulla osta relativi alla specifica attività da impiantare. In deroga a quanto disposto dall'art. 37 comma 1 lettera a delle N.T.A. del piano regolatore vigente nelle zone storiche non esistono limitazioni riguardanti il numero ed il genere dei negozi, né limitazioni di superficie dei medesimi a condizione che venga acquisito il preventivo nulla osta igienico-sanitario, rilasciato dalla ASL competente.

Art. 23 – Zone residenziali di completamento B

Comprendono quelle parti di territorio completamente o parzialmente edificate dotate delle principali infrastrutture e leggibili come aggregati edilizi ovvero quelle aree già edificate con prevalente destinazione residenziale prive delle caratteristiche delle zone A

Vengono classificate come zone B anche alcune zone agricole in loc. Varocci, Casali e Colli Pecorini direttamente servite dalla viabilità comunale ed ormai consolidate come aggregati edilizi. In tali zone è consentita la nuova edificazione nei lotti interclusi liberi oppure la sostituzione dell'esistente mediante intervento edilizio diretto.

Sono comunque consentiti interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

Demolizione e ricostruzione.

Al fine di migliorare lo standard abitativo ed il livello qualitativo per gli edifici esistenti riportati nelle tavole di zonizzazione 1:2000 nelle zone B, è ammesso, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie, l'utilizzo dei locali seminterrati e dei locali sottotetto per le destinazioni d'uso previste per tale zona omogenea.

È consentito, per l'adeguamento igienico-sanitario un incremento del 10% del volume assentito. Le zone classificate B ai sensi del D.M. 1444/68 sono quelle identificate dalle tavole di P.R.G. divise nelle seguenti sottozone:

- B1 – Aree edificate e di completamento intensive
- B2 – Aree edificate semi-intensive;
- B3 – Aree di completamento semi-estensive
- B4 – Aree di completamento estensive
- B5 – Completamento edilizia sovvenzionata-agevolata

Si attuano mediante intervento edilizio diretto con i parametri appresso specificati.

Art. 24 - Zona B1 – Aree edificate e di completamento intensive

Comprende tutta la parte consolidata del tessuto edilizio.

In queste zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su una sup. minima $S_m = 600$ mq salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il Piano si attua applicando i seguenti indici:

- a) $I.f = 1.50$ mc/mq
- b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100mc
- c) H = Altezza massima = 9.50 ml
- d) DC = Distanza dai confini = 5.00 ml
- e) DI = Distanza dai fabbricati = minimo 10.00 ml
- f) Distanza dal ciglio stradale = 5.00 ml
- f) Q = Rapporto massimo di copertura = 0.30

E' consentita l'edificazione di eventuali lotti inediticati

I volumi e le superfici esistenti superiori a 1.20 mc/mq potranno essere conservati.

Art. 25 - Zona B2 – Aree edificate semi-intensive

Comprende alcune zone consolidate di margine. In tali zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto su una sup. minima $S_m = 800$ mq salva il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura. In tali zone il Piano si attua applicando i seguenti indici:

- a) I.f. = 1.00 mc/mq
 - b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 10mq/100mc
 - c) H = Altezza massima = 7.50 ml
 - d) DC = Distanza dai confini = 5.00 ml
 - e) DI = Distanza dai fabbricati = minimo 10.00 ml
 - f) Distanza dal ciglio stradale = 5.00 ml
 - g) Q = Rapporto massimo di copertura = 0.30
- I volumi e le superfici esistenti superiori a 1.00 mc/mq potranno essere conservati.

Art. 26 – Zona B3 – Aree di completamento semi-estensive

Comprende i nuclei sparsi in via di consolidamento. In questa zona il Piano si attua con intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) I.f. = 0.50 mc/mq
 - b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100mc
 - c) H = Altezza massima = 7.50 ml
 - d) DC = Distanza dai confini = 5.00 ml
 - e) DI = Distanza dai fabbricati = minimo 10.00 ml
 - f) Distanza dal ciglio stradale = 5.00 ml
 - g) Q = Rapporto massimo di copertura = 0.30
 - h) Lotto minimo 1000 mq
- I volumi e le superfici esistenti superiori a 0.50 mc/mq potranno essere conservati

Art. 27 - Zona B4 – Aree di completamento estensive

Comprende i nuclei sparsi originariamente a carattere agricolo ubicati in prevalenza in loc. Casali e Colli Pecorini ed in via di consolidamento. In questa zona il Piano si attua con intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) I.f. = 0.40 mc/mq
 - b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100mc
 - c) H = Altezza massima = 7.50 ml
 - d) DC = Distanza dai confini = 5.00 ml
 - e) DI = Distanza dai fabbricati = minimo 10.00 ml
 - f) Distanza dal ciglio stradale = 5.00 ml
 - i) Q = Rapporto massimo di copertura = 0.30
 - j) Lotto minimo 1000 mq
- I volumi e le superfici esistenti superiori a 0.40 mc/mq potranno essere conservati

Art. 27bis - Zona B5 – Aree di completamento

Sono previsti incrementi per miglioramenti igienico – sanitari o adeguamenti a normative specifiche nell'ordine del 5 % della volumetria esistente”.

Art. 28 – Zone di espansione residenziale

Comprendono tutte le nuove zone inedificate o in via di edificazione a carattere residenziale. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 20 delle presenti norme. Tali zone si suddividono in C1, C2, C3.

Art. 29 - Zona C1 – Completamento lottizzazioni

Comprende le aree attuate od in corso di attuazione con strumenti urbanistici esecutivi redatti con i parametri del P.R.G. vigente. Tali aree mantengono i parametri urbanistici ed edilizi di Piano di Lottizzazione per tutta la validità della Convenzione Urbanistica stipulata con il comune.

Per i lotti ricadenti nelle zone C1 e non regolati dal P.di L. si applicano i seguenti indici:

- a) I.f.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq
- b) DC = Distanza dai confini = 5.00 ml
- e) DF = Distanza dai fabbricati = minimo 10.00 ml
- f) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0.35
- g) H = Altezza massima = 7.50 ml
- h) N.P. = 2 oltre Piano seminterrato

Art. 30 - Zona C2 – Nuova espansione residenziale

Comprende le aree di nuova espansione prive delle principali urbanizzazioni. In tali zone è possibile realizzare costruzioni uni-bifamiliari o plurifamiliari anche a schiera applicando i seguenti parametri edilizi

- a) I.f.t. = Indice di fabbricabilità territoriale = 0,30 mc/mq
- b) DC = Distanza dai confini = 5.00 ml
- c) DF = Distanza dai fabbricati = minimo 10.00 ml
- d) UF = Indice di utilizzazione fondiaria = 0.25
- e) DH = Altezza massima = 7.50 ml
- f) N = Numero piani = 2 più piano terra o seminterrato

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 10000 mq od inferiore se già individuata nelle tavole di P.R.G.

In sede di Piano attuativo devono essere reperite le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, come da D.M. 02/04/1968 n. 1444. inoltre si prescrive che i lotti di intervento nelle suddette zone non risultino inferiori a 1000 mq.

Art. 31 - Zona C3 – Aree di espansione turistiche

Tali aree sono destinate alla costruzione di residenze unifamiliari, bifamiliari e complessi edilizi unitari (residences, alberghi) a scopo turistico con la dotazione dei relativi servizi e spazi pubblici.

L'edificazione in tali zone deve rispettare le seguenti norme:

- a) *l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0.25 mc/mq;*
- b) *l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0.50 mc/mq;*
- c) *il 50% della sup. territoriale va destinata a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;*

- d) *il rapporto tra la superficie costruita e la sup. territoriale non può essere superiore al 30%;*
e) *le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planivolumetrico.*

I parametri edilizi sono i seguenti:

- 1) nel caso di residenze mono-bifamiliari isolate e residences:

H max 7.50 ml

Np 2 compreso P. terra o rialzato

- 2) nel caso di edilizia alberghiera:

H max 9.00 ml

Np 3 compreso Piano terra o rialzato

Fermo restando il rispetto di quanto previsto dai punti a,b,c,d,e, i parametri edilizi possono essere variati qualora venga presentato un progetto planovolumetrico generale con valore prescrittivo sul quale si pronunciano i competenti organi comunali.

Per tali zone il PRG si attua mediante piani attuativi per comparti unitari individuati nel PRG o successivamente individuabili dall'Amm.ne Comunale.

La concessione dell'autorizzazione a costruire resta subordinata al criterio fondamentale di tutela paesaggistica ed ambientale e verrà pertanto negata qualora non vengano realizzate quelle condizioni di qualità: ubicazione ed inserimento nell'ambiente naturale, indispensabili per l'attuazione di tale criterio.

I dettagli costruttivi (rivestimenti, coperture, opere di ferro ecc.) devono essere unificati costituendo gli elementi di armonizzazione delle singole unità costituenti il complesso.

CAPO III ZONE PRODUTTIVE

Art. 32

Zone D – Attività industriali, artigianali, commerciali, ricettive e direzionali

Le zone produttive sono destinate ad accogliere edifici ed attrezzature per le attività artigianali, di piccola industria, commerciale, direzionale, ricettive con i relativi servizi per uffici, abitazioni, depositi, ecc.

All'interno delle zone D si individuano le seguenti sottozone:

D1 – Industria ed artigianato produttivi;

D2 – Artigianato di servizio;

D3 – Aree per attività commerciali, direzionali e di servizio

Per tali zone il P. R.G. si attua mediante Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata su comparti unitari come di seguito definiti.

I piani attuativi possono essere redatti su comparti minimi individuati dalle strade comunali o strade rurali e dalle altre zone omogenee contigue, salvo diversa perimetrazione riportata sulle tavole di zonizzazione o successivamente individuati dall'Amministrazione Comunale; in ogni caso per i piani attuativi di iniziativa privata, i richiedenti possono proporre una diversa perimetrazione dei comparti attuativi che racchiudano diverse aree produttive (D2, D3) contermini, la cui accogliabilità è riservata al giudizio dell'Amministrazione Comunale. Il piano attuativo in questo caso dovrebbe

rispettare gli indici di ogni singola zona, senza il trasferimento di cubature tra zone urbanistiche diverse ma con la possibilità di distribuire gli spazi per standard urbanistici all'interno del comparto

Sono vietati gli insediamenti produttivi di carattere nocivo di qualsiasi genere e natura.

Gli insediamenti dovranno rispettare tutte le vigenti normative in materia di tutela ambientale, soprattutto per quanto riguarda falde idriche, fumi ed inquinamento acustico.

A tale scopo, gli elaborati di progetto, dovranno essere corredati da allegati comprovanti le misure anti-inquinamento adottate e la rispondenza di questi con i livelli imposti dalle autorità preposti alla disciplina.

Art. 33

Sottozona D1 – Industria e artigianato produttivo

Riguarda lotti già parzialmente edificati dove sono presenti attività artigianali e di servizio

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono le seguenti:

- Botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);
- Depositi e magazzini non per vendita;
- Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
- Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- Impianti (stabilimenti e opifici) artigianali;
- Impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
- Abitazioni connesse agli impianti.

In tali aree il P.R.G. si attua, attraverso l'intervento diretto applicando i seguenti indici:

<i>Uf</i>	<i>0.30 mq/mq</i>
<i>Sm</i>	<i>1500 mq</i>
<i>H max</i>	<i>7.50 ml</i>
<i>Dc</i>	<i>5.00 ml</i>
<i>Ds</i>	<i>5.00 ml</i>
<i>Df</i>	<i>10.00 ml</i>
<i>Np</i>	<i>2 compreso piano terra</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>0.10 mq/mq Uf più 10% del volume realizzato</i>

È consentita la edificazione di un alloggio per il titolare od il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di sup. netta non superiore a 95 mq.

Art. 34

Sottozona D2 – Artigianato di servizio

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono le seguenti:

- Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
- Botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);

- Depositi e magazzini non per vendita;
- Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
- Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- Abitazioni connesse agli impianti.

In tali aree il P.R.G. si attua, attraverso lo strumento urbanistico esecutivo applicando i seguenti indici:

<i>Ut</i>	<i>0.30mq/mq</i>
<i>Dc</i>	<i>5,00 ml</i>
<i>H max</i>	<i>7.50 mt</i>
<i>Np</i>	<i>2 oltre Piano Interrato o seminterrato</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>40% Uf + 10% del volume edificato</i>

Sono ammesse abitazioni connesse all'attività nella misura non superiore al 20% della superficie realizzata.

Art. 35

Sottozona D3 - Aree per attività commerciali, direzionali e di servizio

Sono aree localizzate in prossimità delle grandi vie di comunicazione, con evidente vocazione commerciale.

In tali zone sono ammesse le seguenti attività:

- Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- Sedi di grandi società, banche ed istituti;

Uffici privati e studi professionali;

- Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
- Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito o assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori, ecc.);
- Alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport;
- Servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);
- Depositi e magazzini non per vendita;
- Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
- Esercizi commerciali all'ingrosso;
- Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

In tali aree il P.R.G. si attua, attraverso lo strumento urbanistico esecutivo applicando i seguenti indici:

<i>Ut</i>	<i>0.40 mq/mq</i>
<i>Dc</i>	<i>5,00 ml</i>
<i>H max</i>	<i>7.50 mt</i>
<i>Np</i>	<i>2 oltre Piano Interrato o seminterrato</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>40% Uf + 10% del volume edificato</i>

Sono ammesse abitazioni connesse alle attività nella misura non superiore al 30% di Uf.

Art. 36

Zona E agricola – Norme generali

La zona agricola è destinata in prevalenza all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e silvopastorali o ad attività direttamente connesse all'agricoltura.

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, tranne nel caso di norme più restrittive gravanti sull'area di intervento.

È comunque vietato ogni tipo di edificazione nelle zone boscate o percorse da fuoco.

L'edificazione è consentita nelle radure libere da alberi a condizione che la costruzione di opere accessorie, degli accessi, strade ecc. garantisca la salvaguardia del verde e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti per quanto compatibile con i lavori da eseguire.

È vietato l'abbattimento ed ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale salvo per causa di utilità pubblica o per effettiva mancanza di soluzioni alternativa all'abbattimento.

I volumi destinati ad abitazione debbono essere separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo

Nei fabbricati destinati ad abitazione i locali fuori terra destinati a cantina, garage, deposito, sgombero ecc. debbono essere conteggiati tra i volumi abitativi.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento, possono essere conteggiate anche quelle parti del fondo sottoposte a vincolo.

Al fine di promuovere la valorizzazione ai fini turistici della zona e di incentivare il recupero del patrimonio esistente, si consente il cambio di destinazione d'uso e la trasformazione di fabbricati in zona E in strutture ricettive per agriturismo, attraverso interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, nelle modalità e limiti imposti dalle normative vigenti in materia.

I fondi di terreno inedificati ma già utilizzati ai fini del calcolo della cubatura per una costruzione non possono essere edificati, anche nel caso di frazionamento successivo.

Possono partecipare alla composizione di un lotto edificabile più terreni purché contigui, anche se separati da fossi, strade vicinali o comunali, appartenenti alla stessa proprietà o a proprietà asservite con atto notarile.

Le attività edificatorie consentite all'interno di tali zone sono fondamentalmente a servizio diretto della attività agricola, ove consentite all'interno delle specifiche norme delle singole sottozone interessate, e comunque sempre di limitato impatto ambientale.

Sono quindi consentite nelle Zone "E":

- *Residenze annesse ad aziende agricole;*
- *Fabbricati a servizio della azienda agricola, quali depositi, piccole strutture ad essi connesse, edifici per il ricovero degli animali utilizzati nella attività aziendale;*
- *Strutture per l'allevamento con annessi fabbricati di servizio;*
- *Stalle sociali, costruzioni adibite al deposito e alla trasformazione di prodotti agricoli e relative strutture di servizio;*
- *Costruzioni legate ad attività di sfruttamento in loco delle risorse del sottosuolo;*
- *Depositi di fluidi e materiali infiammabili, situati comunque ad almeno 300 mt dalle costruzioni limitrofe;*
- *Piccole abitazioni per il personale strettamente necessario per le attività produttive sopra elencate;*
- *Attività sportive necessitanti di ampi appezzamenti di terreno, quali campi da golf, equitazione ecc., previo parere insindacabile della commissione edilizia sulla compatibilità delle scelte progettuali;*
- *La costruzione di impianti tecnologici relativi alle reti delle urbanizzazioni come acquedotti, elettrodotti, fognature, linee telefoniche e simili e di opere di difesa del suolo.*

Sul patrimonio esistente sono consentiti gli interventi di:

- *Ordinaria manutenzione;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione edilizia.*

Nel caso di ristrutturazione edilizia è consentito un incremento di volume, ove necessario, per l'adeguamento igienico sanitario nella misura del 5% del volume esistente.

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di locali per deposito e rimessa attrezzi agricoli per una sup. non superiore a 20 mq ed una altezza non superiore a ml 3,20 ml su lotti non inferiori 5.000 mq.

Le zone agricole si dividono in:

- Zone agricole normali;
- Zone agricole di valore paesaggistico.
- Zone agropastorali e boschive
- Zona agricola speciale

Art. 37

Sottozona E1 – Zone agricole normali

Trattasi di zone a ridosso dei centri abitati con presenza di abitazioni ed edilizia rurale, servite da infrastrutture viarie di carattere locale e comunale contigue alle zone urbanizzate

Gli indici e parametri con i quali si opera sono i seguenti:

<i>If</i>	<i>0.02 mc/mq + 0.01 mc/mq per annessi agricoli</i>
<i>Sm</i>	<i>30.000 mq</i>
<i>H max</i>	<i>7.00 mt</i>
<i>NP</i>	<i>2.00 compreso piano interrato o seminterrato</i>
<i>Dc</i>	<i>10.00 mt</i>
<i>Ds</i>	<i>10.00 mt</i>
<i>Df</i>	<i>10.00 mt</i>

Art. 38

Sottozona E2 – Zone agricole di valore paesistico

Trattasi di aree agricole scarsamente antropizzate con modeste infrastrutture viarie che lambiscono le pendici della zona collinare.

La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni seminativi ed uliveti intervallati da zone boscate di querce e carpini

Gli indici e parametri con i quali si opera sono i seguenti:

<i>Sm</i>	<i>50.000 mq</i>
<i>If</i>	<i>0.15 mc/mq</i>
<i>H max</i>	<i>4.50 mt</i>
<i>NP</i>	<i>2.00 compreso piano interrato o seminterrato</i>
<i>Dc</i>	<i>10.00 mt</i>
<i>Ds</i>	<i>10.00 mt</i>
<i>Df</i>	<i>20.00 mt</i>

per gli edifici residenziali è ammessa la costruzione di un solo piano fuori terra, è vietato porre sopra ai piani classificati residenziali locali di uso diverso dalla destinazione residenziale con la sola esclusione di volumi tecnici di servizio e pertinenza dei medesimi.

Art. 39

Sottozona E3 – Zone agropastorali e boschive

Riguarda la parte di territorio agricolo per il quale è richiesta particolare tutela paesistico-ambientale

In tale zona sono consentite solo le costruzioni necessarie alla salvaguardia del patrimonio boschivo e silvo-pastorale esistente e tutte quelle strettamente connesse con l'utilizzazione dei fondi ai fini agricoli.

In tale zona si applicano i seguenti indici:

<i>If</i>	<i>0.001 mc/mq</i>
<i>Lotto minimo</i>	<i>100.000 mq</i>
<i>H max</i>	<i>4.00 ml</i>
<i>Dc</i>	<i>20.00 ml</i>
<i>Ds</i>	<i>20.00 ml</i>
<i>Df</i>	<i>20.00 ml</i>

E' consentita l'edificazione di edifici adibiti all'agricoltura e ricovero animali nelle radure libere da alberi a condizione che anche la costruzione delle opere accessorie, degli accessi, parcheggi, strade, garantisca la salvaguardia e la valorizzazione del verde esistente e non implichi l'abbattimento degli alberi già esistenti.

Prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, deve essere presentata regolare dichiarazione all'ispettorato delle foreste a norma dell'Art. 20 del R.D. 16.5.1920 n. 1126, affinché possa essere controllata la esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Art. 40

Zona agricola speciale

Per tali zone valgono le previsioni dell'art. 38 delle presenti N.T.A

In tali zone come individuate nella cartografia del P.R.G. è consentita la realizzazione di strutture e locali a servizio nei limiti della cubatura ammissibile per la zona agricola sempre che sia certificata la necessità da parte degli organismi preposti alla specifica autorizzazione e con le modalità dagli stessi stabilite per attività di deposito di fuochi pirotecnici

Art. 41

Manufatti in zona agricola

In assenza della individuazione della unità aziendale minima si applica quanto previsto dalla L.R. n. 08-2003

Nelle zone E, oltre alle cubature previste dalle relative norme, è consentita la edificazione di manufatti funzionali all'attività agricola quali silos, stalle per allevamenti, tettoie per rimessaggio macchinari, locali coperti per lo stoccaggio ecc.

La possibilità di realizzare tali manufatti è strettamente legata alla presentazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale che definisca le necessità del dimensionamento dell'impianto agricolo e redatto ai sensi dell'art. 57 L.R. n° 38 del 22/12/1999.

Vanno inoltre rispettate rigorosamente tutte le norme di carattere igienico-sanitario per ciò che concerne in particolare l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei rifiuti.

I singoli progetti dovranno obbligatoriamente prevedere la messa a dimora di piantumazioni di essenze locali in misura di almeno 10 piante per ogni 200 mq di superficie coperta edificata.

I manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle destinazioni d'uso per le quali è stata rilasciata la concessione.

CAPO IV ZONE DI INTERESSE GENERALE

Art. 42

Zone F1 – Attrezzature e servizi pubblici

Sono le zone destinate ad accogliere attrezzature pubbliche e di interesse generale a scala urbana, comprensoriale o di quartiere.

Appartengono a questa categoria le attrezzature fondamentali della collettività quali:

- attrezzature amministrative, scolastiche, socio-sanitarie, assistenziali, religiose, culturali, sportive e ricreative, tecnologiche ecc.

Il Piano si attua per intervento edilizio preventivo, sulla base di apposita delibera del Consiglio Comunale atta ad individuare le destinazioni d'uso migliori.

In mancanza di legislazioni e norme specifiche si fa riferimento ai seguenti parametri:

<i>Uf</i>	<i>0.50 mq/mq</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>1 mq/1 mc di costruzione</i>
<i>H max</i>	<i>10.50 mt</i>
<i>Dc</i>	<i>5.00 mt</i>
<i>Ds</i>	<i>10.00 mt</i>
<i>Df</i>	<i>10.00 mt</i>

Art. 43

Zone F2 – Attrezzature scolastiche pubbliche

Le attrezzature scolastiche che interessano tali zone sono:

- Asilo nido
- Scuola materna
- Scuola dell'obbligo

In queste aree si opera per intervento edilizio diretto, i parametri sono quelli ricavati dalla normativa specifica di settore.

Art. 44

Zone F3 – Verde pubblico

Comprendono quelle porzioni di territorio comunale destinate alla conservazione o creazione di parchi urbani o di quartiere e relative attrezzature.

Le alberature ad alto fusto presenti dovranno essere mantenute integralmente.

È resa possibile la realizzazione di manufatti che integrino la destinazione del luogo (attrezzature per bambini, chioschi, servizi igienici), con possibilità di affidamento a privati della loro gestione.

Tali costruzioni possono essere date in gestione anche a dei privati, mediante delle concessioni temporanee, con l'obbligo della sistemazione a parco delle eventuali aree di pertinenza, che debbono rimanere di uso pubblico.

È fatto obbligo di sistemare a parco tutte le aree verdi pertinenti alle costruzioni suddette, superfici che rimarranno comunque di uso pubblico.

Art. 45

Zone F4 – Aree per verde attrezzato per lo sport

Sono quelle zone del territorio comunale attualmente destinate a pubbliche attività di tempo libero, gioco e sport; in tali aree trovano posto tutte quelle attrezzature impiantistiche fisse necessarie alla pratica sportiva.

Sono consentite costruzioni a carattere provvisorio o che integrino la destinazione stessa della zona (giochi per bambini, chioschi, impianti sportivi ecc.).

In casi particolari e per motivate esigenze, alcuni impianti e manufatti possono essere realizzati e gestiti da enti e privati attraverso concessioni temporanee e convenzioni che ne regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso e specificchino gli oneri ed obblighi a carico dei privati.

Dovrà comunque essere inderogabilmente garantita la proprietà pubblica degli impianti e la accessibilità e fruibilità pubblica degli stessi secondo le modalità da specificare in convenzione.

In mancanza di un Piano attuativo specifico per tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici:

- *l'utilizzazione fondiaria per le attrezzature edilizie sportive fisse non dovrà essere superiore a 0.10 mq/mq*
- *parcheggi 10% della superficie complessiva*

Le aree libere dovranno essere attrezzate e piantumate secondo le caratteristiche climatiche, pedologiche e di utilizzazione del terreno.

Art. 46

Zone F5 – Parcheggi pubblici

Quelle zone necessarie ad assicurare lo standard di servizio previsto per le singole zone omogenee, in aggiunta alle superfici a parcheggio di cui alla L. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 47

Zone F6 – Verde privato

Costituiscono le aree verdi a salvaguardia e servizio delle residenze.

Data la destinazione sono vietate nuove edificazioni, tranne che per la costruzione di impianti sportivi di realizzazione e gestione privata.

Gli indici e parametri che si applicano nel caso di tali impianti da realizzare sono:

<i>Uf</i>	<i>0.05 mq/mq</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>15% della superficie fondiaria</i>
<i>Dc</i>	<i>5.00 mt</i>
<i>Ds</i>	<i>10.00 mt</i>

Nel caso di edifici esistenti gli interventi consentiti sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Risanamento igienico-sanitario con incremento di volume max 5%;
- Ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., è ammesso un incremento di volume per risanamento igienico-sanitario non superiore al 10% di quello esistente.

In tali zone, è consentita la realizzazione di locali per deposito e rimessa attrezzi agricoli per una superficie non superiore a 8 mq ed un'altezza di 2,5 ml su lotti non inferiori a 2000 mq.

Art. 48 **Zone di vincolo speciale**

Sono quelle zone sottoposte a vincoli particolari da specifiche leggi o normative che si vanno a sovrapporre alle prescrizioni del presente piano regolatore, che rimangono comunque valide se non in contrasto con le relative limitazioni o disposizioni.

Le principali tipologie di vincolo sono:

- vincolo di rispetto cimiteriale
- vincolo di rispetto stradale
- vincolo di rispetto di elettrodotto
- vincolo di rispetto sorgenti e pozzi destinati al consumo umano
- Verde di rispetto
- Zone di rispetto dell'abitato

Vincolo di rispetto cimiteriale: all'interno di queste aree sono consentite soltanto le costruzioni di piccole strutture provvisorie per la vendita di fiori ed oggetti di culto ed onoranza dei defunti.

Le concessioni o le autorizzazioni rilasciate sono tutte a titolo temporaneo.

Per gli edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Vincolo di rispetto stradale: costituisce l'area necessaria alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento delle esistenti.

Gli edifici ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto possono effettuare le normali operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché quegli ampliamenti previsti dalle presenti norme, con l'unica prescrizione di effettuarli sul fronte opposto a quello stradale tutelato.

Le aree di rispetto stradale assumono la destinazione urbanistica della zona afferente ed intervengono nel calcolo delle cubature.

Vincolo di elettrodotto: In sede di attuazione delle previsioni del presente P.R.G. dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal Regolamento di esecuzione della L. 13/12/1964 n. 1341 e D.P.R. 21/06/1968 n. 1062 per le aree attraversate dagli elettrodotti.

Vincolo di rispetto sorgenti e pozzi destinati al consumo umano: In attesa dell'individuazione delle aree di salvaguardia con le modalità previste dalla D.G.R. 5817/99 in queste zone sono consentite solo le attività previste dall'art. 21 del D.Lgvo 152/99; per i fabbricati esistenti sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b) e c) della legge 457/78"

Verde di rispetto

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

Sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti legittimamente realizzati

Zone di rispetto dell'abitato

Nelle zone di rispetto all'abitato è vietato qualsiasi tipo di costruzioni ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Le costruzioni esistenti in queste zone alla data di adozione del piano possono essere ampliate una tantum nella misura del 10 % della superficie utile attuale

CAPO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 49

Manufatti esistenti nelle zone agricole e nelle zone di rispetto

Per i manufatti esistenti in tali zone alla data dell'adozione del P.R.G. sono consentiti i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifiche della sagoma e della superficie utile;
- b) per i soli edifici aventi destinazione residenziale piccoli ampliamenti per il miglioramento igienico funzionale per comprovata necessità secondo la seg. Tabella:
 - per edifici fino a 50 mq di sup. netta utile residenziale incremento del 20% della sup.
 - per edifici fino a 70 mq di sup. netta utile residenziale incremento del 10% della sup.
 - per edifici fino a 80 mq di sup. netta utile residenziale incremento del 5% della sup.

Nessun incremento è ammissibile per unità abitative superiori a 95 mq di sup. utile.

Nelle aree di rispetto stradale gli ampliamenti sono consentiti solo se non comportano l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.

L'incremento va riferito all'intero manufatto edilizio e non al singolo alloggio.

Art. 50

Barriere Architettoniche

Nella progettazione delle opere pubbliche o di uso pubblico, di edilizia privata, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30/03/1971 n° 118 e nel Regolamento di attuazione D.P.R. 24/7/1996 n° 503, della legge 9/01/1989 n° 13 e del D.M. 14/6/1989 n° 236 nonché delle leggi regionali 19/09/1974 n. 62 e 12/06/ 1975 n. 72, volti a superare ed eliminare le cosiddette barriere architettoniche.

Art. 51

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi
- d) le aree di rispetto stradale

Le strade indicate nel P.R.G., hanno valore di massima ed il tracciato potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto senza che ciò configuri Variante al P.R.G.

I parcheggi pubblici sono riportati nelle tavole di Piano.

Nelle aree di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione; potranno essere autorizzate, tramite assunzione di atto d'obbligo da parte del richiedente, solo installazioni temporanee e precarie da rimuovere secondo le modalità prescritte dall'Amministrazione concedente l'autorizzazione.

Il limite della fascia di rispetto stradale equivale a limite di edificabilità.

Per le zone agricole le aree di rispetto stradale possono essere utilizzate per l'attività agricola ed essere conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici edilizi ed urbanistici.

Art. 52

Aree di demanio e private gravate da usi civici

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) Le terre assegnate, in liquidazione di diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione, anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) Le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) Le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole, comunque nominate;
- d) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16/6/1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata L. 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, esse siano interessate da opere pubbliche, ovvero avere una destinazione ad uso edificatorio, di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16/6/1927.

Nel caso in cui la previsione di destinazione di cui innanzi riguardi terreni, di demanio collettivo non edificato in possesso di occupatori, essi potranno essere alienati in conformità degli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n° 1 del 3/1/1986.

Qualora, invece, trattasi di terre private, gravate da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici stessi, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16/6/1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n° 1 del 3/1/1986.

Art. 53

Concessioni edilizie in deroga

Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. è consentita alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- b) che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione;
- c) che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- d) che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 della legge 21/12/1955, n° 1357

La deroga, in ogni caso, non deve riportare né un aumento dell'indice di edificabilità di zona, né una diversa destinazione di zona rispetto a quella prevista dal P.R.G.

Art. 54
Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione del P.R.G. è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia secondo quanto previsto dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni e comunque dalle norme vigenti in materia.

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I NORME GENERALI

- Art. 1 Finalità del P.R.G.
- Art. 2 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 3 Adeguamento di immobili esistenti

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 4 Indici urbanistici
- Art. 5 Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi
- Art. 6 Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto medesimo
- Art. 7 Destinazioni d'uso
- Art. 8 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G

CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Art. 9 Programma di attuazione urbanistica
- Art. 10 Modalità di attuazione del P.R.G.

CAPO II STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL P.R.G.

- Art. 11 Piano particolareggiato P.P.
- Art. 12 Piano per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.
- Art. 13 Piano per insediamenti produttivi P.I.P.

- Art. 14 Piano di recupero P.R.
- Art. 15 Piano di Lottizzazione convenzionata P. di L.
- Art. 16 Comprensori di attuazione

CAPO III INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- Art. 17 Intervento edilizio diretto
- Art. 18 Interventi sull'edilizia esistente
- Art. 19 Manutenzione del decoro urbano

TITOLO III ZONIZZAZIONE

CAPO I ZONE OMOGENEE

Art. 20 Divisione in zone del territorio comunale

CAPO II ZONE RESIDENZIALI

Art. 21 Zone residenziali
Art. 22 Zona A – Centro storico –
Art. 23 Zone residenziali di completamento B
Art. 24 Zona B1 – Aree edificate e di completamento intensive
Art. 25 Zona B2 – Aree edificate semi-intensive
Art. 26 Zona B3 – Aree di completamento semi-estensive
Art. 27 Zona B4 – Aree di completamento estensive
Art. 28 Zone di espansione residenziale
Art. 29 Zona C1 – Completamento lottizzazioni
Art. 30 Zona C2 – Nuova espansione residenziale
Art. 31 Zona C3 – Aree di espansione turistiche

CAPO III ZONE PRODUTTIVE

Art. 32 Zone D – Attività industriali, artigianali, commerciali, ricettive e direzionali
Art. 33 Sottozona D1 – Industria e artigianato produttivo
Art. 34 Sottozona D2 – Artigianato di servizio
Art. 35 Sottozona D3 - Aree per attività commerciali, direzionali e di servizio

Art. 36 Zona E agricola – Norme generali
Art. 37 Sottozona E1 – Zone agricole normali
Art. 38 Sottozona E2 – Zone agricole di valore paesistico
Art. 39 Sottozona E3 – Zone agropastorali e boschive
Art. 40 Zona agricola speciale
Art. 41 Manufatti in zona agricola

CAPO IV ZONE DI INTERESSE GENERALE

Art. 42 Zone F1 – Attrezzature e servizi pubblici
Art. 43 Zone F2 – Attrezzature scolastiche pubbliche
Art. 44 Zone F3 – Verde pubblico
Art. 45 Zone F4 – Aree per verde attrezzato per lo sport
Art. 46 Zone F5 – Parcheggi pubblici
Art. 47 Zone F6 – Verde privato
Art. 48 Zone di vincolo speciale

CAPO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 49 Manufatti esistenti nelle zone agricole e nelle zone di rispetto
- Art. 50 Barriere Architettoniche
- Art. 51 Zone destinate alla viabilità
- Art. 52 Aree di demanio e private gravate da usi civici
- Art. 53 Concessioni edilizie in deroga
- Art. 54 Misure di salvaguardia