

**COMUNE DELLA CITTÀ DEL VASTO**  
**VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**(TITOLO I)**  
**NORME INTRODUTTIVE**

ART. 1  
APPLICAZIONE DEL P.R.G.  
[ART.1 BIS AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA](#)  
ART.2  
ELENCO ELABORATI DI PIANO

**(TITOLO II)**  
**DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI**

*CAPITOLO I*  
*DEI PARAMETRI URBANISTICI*

ART. 3  
CENTRO ABITATO  
ART. 4  
TERRITORIO EDIFICATO E TERRITORIO URBANIZZATO  
ART. 5  
SUPERFICIE TERRITORIALE  
ART6  
SUPERFICE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UI)  
ART. 7  
SUPERFICE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)  
ART.8  
STANDARDS URBANISTICI  
ART.9  
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (UG)  
ART.10  
POTENZIALITA' EDIFICATORIA (PE)  
ART.11  
CARICO URBANISTICO (CU)  
ART.12  
CATEGORIA E CLASSI CATASTALE  
ART.13  
CAPACITA' INSEDIATIVA (CI)  
ART.14  
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)  
ART. 15  
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (UM)

*CAPITOLO II*  
*DEGLI INTERVENTI URBANISTICI*

ART. 16  
INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI  
ART. 17  
PERIMETRI DEI COMPENSORI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

ART. 18  
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO  
ART. 19  
AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI  
ART. 20  
INIZIATIVA DEI PROPRIETARI  
ART. 21  
DISEGNO UNITARIO DEL COMPRESORIO (DUC)

*CAPITOLO III  
DEI PARAMETRI EDILIZI*

ART. 22  
EDIFICIO, UNITÀ EDILIZIA (UE)  
ART. 23  
AREA DI PERTINENZA  
ART. 24  
AREA CORTILIVA  
ART. 25  
EDIFICIO RESIDENZIALE  
ART. 26  
EDIFICIO UNIFAMILIARE  
ART. 27  
UNITÀ IMMOBILIARE (UI)  
ART. 28  
ALLOGGIO  
ART. 29  
PERTINENZA EDILIZIA  
ART. 30  
PARTI COMUNI CONDOMINIALI  
ART. 31  
SUPERFETAZIONE EDILIZIA  
ART. 32  
SUPERFICIE LORDA (SL)  
ART.33.  
SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)  
ART.34  
SUPERFICIE UTILE (SU)  
ART.35  
SUPERFICIE ACCESSORIA (Snr)  
ART. 36  
INVOLUCRI LEGGERI RIMOVIBILI  
ART. 37  
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

ART. 38  
 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)  
 ART.39  
 VOLUME EDIFICABILE ( VE)  
 ART. 40  
 VOLUME LORDO (VL)  
 ART. 41  
 VOLUME UTILE (VU)  
 ART. 42  
 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)  
 ART. 43  
 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF)  
 ART. 44  
 SUPERFICIE COPERTA (SC)  
 ART. 45  
 RAPPORTO DI COPERTURA (RC)  
 ART. 46  
 INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip)  
 ART. 47  
 NUMERO PIANI DELL'EDIFICIO (Np)

*CAPITOLO IV  
 DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE*

ART. 48  
 FRONTE DELL'EDIFICIO  
 ART. 49  
 APERTURE, LUCI E VEDUTE  
 ART. 50  
 PARETE FINESTRATA  
 ART. 51  
 ALTEZZA DEGLI EDIFICI (AF)

ART. 52  
 PIANO DI UN EDIFICIO  
 ART. 53  
 ALTEZZA INTERNA DI PIANO (AP)  
 ART. 54  
 SOPPALCO  
 ART. 55  
 MISURA DELLA DISTANZA  
 ART. 56  
 DISTANZE DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)  
 ART. 57  
 DISTANZA DALLE STRADE (D2)  
 ART. 58  
 DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3)  
 ART. 59  
 DEROGA ALLE DISTANZE

*CAPITOLO V  
 DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE*

ART. 60

MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

ART. 61

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

#### *CAPITOLO VI*

#### *DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO E CONSERVAZIONE*

ART. 62

RESTAURO (R1)

ART. 63

RISANAMENTO CONSERVATIVO (R2)

#### *CAPITOLO VII*

#### *DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA*

ART. 64

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ART. 65

OPERE INTERNE E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3)

ART. 66

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T4)

ART. 67

ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI (T5)

ART. 68

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

ART. 69

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T7)

ART. 70

DEMOLIZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8)

ART. 71

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO (MU)

[ART.72](#)

[TRASFERIMENTO DI CUBATURA](#)

#### *CAPITOLO VIII*

#### *DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE*

ART. 73

AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (C1)

ART. 74

NUOVO IMPIANTO EDILIZIO (C2)

ART. 75

ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (C3)

ART. 76

MODIFICAZIONE DEL SUOLO (C4)

ART. 77

DEPOSITI A CIELO APERTO (C5)

ART.78

COSTRUZIONI TEMPORANEE (C6)

- ART. 79  
ARREDO URBANO (C7)  
ART. 80  
ALLESTIMENTO DEL VERDE (C8)  
ART. 81  
CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE (C9)  
ART. 82  
RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (C10)  
ART. 83  
OPERE CIMITERIALI (C11)  
ART. 84  
IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE (C12)  
ART. 85  
COLTIVAZIONE DI CAVE (C14)  
ART. 86  
CAMPEGGI (C 15)  
ART. 87  
IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA (C 16)

*CAPITOLO IX  
DEI PARCHEGGI*

- ART. 88  
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA (P1)  
ART. 89  
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (P 2)  
ART. 90  
PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (P 3)

*CAPITOLO X  
DEGLI USI URBANISTICI*

- ART. 91  
USI RESIDENZIALI (1)  
ART. 92  
USI SOCIALI A LIVELLI DI QUARTIERE (2)  
ART. 93  
USI TERZIARI DIFFUSI (3)  
ART. 94  
USI TERZIARI SPECIALIZZATI (4)  
ART. 95  
USI PRODUTTIVI URBANI (5)  
ART. 96  
USI PRODUTTIVI AGRICOLI (6)  
ART. 97  
USI SPECIALI (7)

**(TITOLO III )  
ZONIZZAZIONE**

*CAPITOLO I  
AREE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI STORICI.*

ART. 98

ZONA A1 E A2-NUCLEI ANTICHI E DI VALORE STORICO/AMBIENTALE

*CAPITOLO II*

*AREE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO*

ART. 99

ZONA B1A - AREE DI RISTRUTTURAZIONE

ART. 100

ZONA B2A- ZONA DI RECUPERO GEOFISICO- AMBIENTALE

ART 101

ZONA B1-COMPLETAMENTO “SATURA SEMINTENSIVA”

ART 102

ZONA B2-ZONA DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA DA INTEGRARE

ART 103

ZONA B3- ZONA DI COMPLETAMENTO SATURA ESTENSIVA

ART. 104

ZONA B4- ZONA DI COMPLETAMENTO DA INTEGRARE

*CAPITOLO III*

*AREE DI CONSOLIDAMENTO*

ART. 105

ZONA C1-RESIDENZIALE ESTENSIVA

ART.106

ZONA C2-DI ‘CONSOLIDAMENTO’ RESIDENZIALE DELLA MARINA

ART. 107

ZONA CO- COMPARTI [EDIFICATORI](#)

ART. 108

ZONA PEEP - INSEDIAMENTI PER L’EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

ART.109

ZONA K1-EX COMPENSORIO 1

ART.110

ZONA K2-EX COMPENSORIO 2

*CAPITOLO IV*

*AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI , TERZIARI E  
TURISTICI*

ART. 111

ZONA D1-INSEDIAMENTI INDUSTRIALI PIANO ASI

ART. 112

ZONA D2- ZONA PER INSEDIAMENTI TERZIARI AD ALTA DEFINIZIONE

ART. 113

ZONA D3-ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ART. 114

ZONA D4-ZONA PER INSEDIAMENTI TURISTICI

ART. 115

ZONA D5-INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

ART. 116

ZONA D6-CAMPEGGI E ATTREZZATURE TURISTICHE

ART.117

ZONA D7- **ZONA RESIDENZIALE** TURISTICO-RICETTIVA DI  
COMPLETAMENTO

ART. 118

ZONA D8-TURISTICO RICETTIVA DI NUOVO IMPIANTO

ART. 119

ZONA FD-ATTREZZATURE ALBERGHIERE E COMMERCIALI E IMPIANTI DI  
INTERESSE GENERALE

ART.120

ZONA L1- DI LOTTIZZAZIONE (EX 'F1')

ART. 121

ZONA L2 -DI LOTTIZZAZIONE (EX'F2' )

#### *CAPITOLO V*

##### *AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE*

ART. 122

ZONA F-IMPIANTI E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

ART. 123

ZONA F1 - POLO SCOLASTICO

ART. 124

ZONA F2-IMPIANTI E ATTREZZATURE SANITARIE E SOCIO ASSISTENZIALI

ART. 125

ZONA F3 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI CONNESSI AL PORTO TURISTICO

ART. 126

ZONA F4-STRUTTURA INSEDIATIVA POLIVALENTE

**ART.126 Bis**

ZONA FR – PARCO RICREATIVO E LUDICO

ART.127

ZONA F5- AEROPORTO SPORTIVO

ART. 128

ZONA F6-SERVIZI AL TURISMO

ART. 129

ZONA F7-PARCO TERRITORIALE

ART. 130

ZONA F8-FASCIA LITORANEA

#### *CAPITOLO VI*

##### *AREE AGRICOLE*

ART. 131

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA AI FINI RESIDENZIALI

ART. 132

MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

ART.133

IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI

ART. 134

FABBRICATI ESISTENTI PRIVI DI FONDO RUSTICO

ART.134 bis

## CENSIMENTO BENI INDIVIDUI

ART. 135

ZONA E1-BORGO RURALE O CONCENTRAZIONI EDILIZIE IN VERDE  
AGRICOLO

ART. 136

AGRITURISMO

*CAPITOLO VII**ZONE PER ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO, SPORT E  
VERDE DI TUTELA.*

ART. 137

ZONA V1-VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ART. 138

ZONA V2-VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT

ART. 139

ZONA V3-VERDE PRIVATO

ART. 140

ZONA V4-PARCHEGGI VERDI

ART. 141

ZONA V5-RISERVA NATURALE E AREE PROTETTE

ART. 142

ZONA V6-VERDE DI SALVAGUARDIA

ART. 143

ZONA V7-VERDE DI RISPETTO CIMITERIALE-

ART. 144

ZONE ARCHEOLOGICHE ACCERTATE

ART. 145

FASCIA DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA

ART. 146

FASCIA DI RISPETTO DEL DEMANIO TRATTURALE

ART. 147

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

[ART.147 bis](#)[ACCESSI AL MARE](#)*CAPITOLO VIII**VIABILITA' E STANDARDS*

ART. 148

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E AGLI SPAZI ACCESSORI

ART.149

VIABILITA' ESISTENTE

ART. 150

VIABILITA' DA MIGLIORARE

ART. 151

VIABILITA' [DI PROGETTO](#)

ART. 152

[AREE A STANDARDS](#)

*CAPITOLO IX*  
*DISPOSIZIONI SPECIALI*

ART. 153

AREE INTERESSATE DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE

ART. 154

DISPOSIZIONI SPECIALI CONNESSE ALLA PERICOLOSITA'  
GEOMORFOLOGICA

ART.155

[ZONE ST -SERVIZI TECNOLOGICI](#)



**COMUNE DELLA CITTÀ DEL VASTO.**  
**VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(TITOLO I)

**NORME INTRODUTTIVE**

**Art. 1**

**APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo entro l'intero territorio comunale deve essere sottoposta alle disposizioni contenute negli elaborati del presente PRG che prevale su ogni altro regolamento del territorio comunale.
2. In caso di contrasto tra norme tecniche ed elaborati grafici prevalgono le prime; in caso di contrasto tra elaborati grafici alle diverse scale di rappresentazione prevale l'elaborato con definizione di scala con il minore denominatore; in caso di erronea trasposizione grafica di vincoli sovraordinati prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario; in caso di contrasto delle presenti norme con disposizioni sovraordinate di leggi regionali e statali le prime si intendono integrate e modificate da queste ultime.
3. Gli immobili che alla data di adozione del presente P.R.G, risultassero in contrasto con le disposizioni ivi contenute potranno subire trasformazioni intese soltanto ad adeguarsi ad esso.

**Art. 1 bis**

**AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o alla concreta applicazione di fatto delle disposizioni medesime.
2. Gli Ordini, i Collegi, le Associazioni di Categoria, i tecnici che operano sul territorio, possono segnalare all'Amministrazione Comunale i problemi giuridici e tecnici generali inerenti l'applicazione delle presenti norme. I dirigenti dell'A.C., al fine di favorire una chiara ed uniforme applicazione delle norme, vagliano i suggerimenti pervenuti e ne propongono il miglioramento.
3. I dirigenti del Settore, nell'applicazione delle presenti norme, in relazione ai problemi emersi, predispongono proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.

**Art.2**

**ELENCO ELABORATI DI PIANO.**

ANALISI:

- 1) Inquadramento territoriale (1:100.000) con l'individuazione delle principali vie di comunicazione;
- 2) Sintesi previsioni piani sovracomunali (1:25000) QRR, PTP, ASI;
- 3) Carta dei vincoli (1:10000) idrogeologico, paesaggistico, archeologico, monumentale, di rispetto stradale;
- 4) Carta Usi Civici e Tratturi (1:5000);
- 5) Carta dei Demani (1:5000)
- 6) Carta delle proprietà Comunali (1:5000)
- 7) Censimento Beni Individui sul territorio extraurbano, censimento art.69 L.R. 70/95 ed edifici vincolati (1:5000) e relative schede individuali;
- 8) Tav. Sezioni storiche (1:5000)
- 9) Tav. morfologie urbane (1:5000)
- 10) Tav. tipologie urbane (1:5000)
- 11) Tav. altezze degli edifici (1:5000)
- 12) Tav. volumetrie (1:4000)
- 13) Tav. Rete Idrica 1:5000;
- 14) Tav. Rete Fognaria 1:5000;
- 15) Tav. Rete distribuzione del gas 1:5000;
- 16) Carta dell'uso del suolo

#### PROGETTO

- 17) Sistema della viabilità (1:10000);
  - 18) Delimitazione del centro abitato Nuovo Codice della strada
  - 19) Zonizzazione (1:5000)
  - 20) Zonizzazione (1:2000)
  - 21) Verifica Standard e dimensionamento (tabelle)
  - 22) Norme Tecniche di Attuazione
  - 23) Relazione Generale
- Allegati
- 24) Trasparenza Amministrativa (1:5000)  
Carte geologiche

### (TITOLO II)

#### DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

##### Capitolo I DEI PARAMETRI URBANISTICI

#### **Art. 3** **CENTRO ABITATO**

1. Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n°147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per centro abitato si intende un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico.

**3. Il presente articolo fa salvo quanto disposto nel decreto legislativo 285/92 e d.p.r.495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.**

#### **Art. 4**

#### **TERRITORIO EDIFICATO E TERRITORIO URBANIZZATO.**

1. Per territorio edificato si intendono le porzioni territoriali edificate con continuità', ovvero caratterizzate da continuità' del tessuto insediativo o da contiguita' tra edifici.

2. Per territorio urbanizzato si intendono le porzioni territoriali dotate di urbanizzazioni a rete ,ovvero provviste di rete stradale, fognante, di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica.

#### **Art. 5.**

#### **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

1. E' la superficie complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo , comprendente le superfici di urbanizzazione primaria e secondaria, le superfici destinate alla edificazione ed eventuali superfcì vincolate (inedificabili).

#### **Art. 6**

#### **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 eventualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti. 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.

#### **Art. 7**

#### **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 (permanententi 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 eventualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti. 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.

#### **Art. 8**

#### **STANDARDS 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.

#### **Art. 9**

#### **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.

#### **Art. 10**

#### **POTENZIALITA' EDIFICATORIA (PE)**

1. Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come in appresso, oppure in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.
2. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
3. Ai fini del calcolo della PE di un' area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

#### **Art. 11**

##### **CARICO URBANISTICO (CU)**

1. Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 50 mq. o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

#### **Art. 12**

##### **CATEGORIA E CLASSE CATASTALE**

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

#### **Art. 13**

##### **CAPACITÀ INSEDIATIVA (CI)**

1. Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq, di superficie utile SU, oppure di un abitante ogni 100 mc. di volume utile VU
2. Valori diversi della CI si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti.

**Art. 14****SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

1. La superficie fondiaria SF è l'area destinata alla edificazione che risulta sottraendo dalla superficie territoriale (ST) le superfici destinate ad urbanizzazioni primarie, secondarie ed eventuali superfici vincolate (inedificabili).

**Art. 15****UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (UM)**

1. L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.
2. Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza della maggioranza del valore degli immobili.
3. L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui siano consentiti interventi relativi ai singoli edifici o unità immobiliari.

**Art.15 bis****UNITA' MINIMA AZIENDALE (U.M.A.)**

1. L'unità minima aziendale U.M.A. è la minima superficie stabilita dalla L.R. n°18/83 nel testo in vigore ~~70/95~~ art.70 per l'intervento in zona agricola .

## Capitolo II

## DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

**Art. 16****INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), 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 l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- b) Piani per le Attività Produttive (P.A.P.);
- c) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- d) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- e) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- f) 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 per i tessuti edilizi esistenti ed aree pertinenziali, con una consistenza non superiore a mq.1500 sono consentite concessioni edilizie dirette, nel rispetto dei soli parametri edilizi.

#### **Art. 17**

#### **PERIMETRI DEI COMPRESORI URBANISTICI DI ATTUAZIONE**

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

2. 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 i 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.

3. 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. ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18.

#### **Art. 18.**

#### **UNITA' MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO .**

1. I comprensori 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' 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. Resta salva la possibilità di individuare il comprensorio come Comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83.

[4. 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. 6 comma 3° delle presenti norme.](#)

#### **Art. 19.**

#### **AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI**

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.

#### **Art. 20.**

#### **INIZIATIVA DEI PROPRIETARI**

1. I Piani Attuativi 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, salva l'applicazione dell'art. 26 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18.

#### **Art.21**

#### **DISEGNO UNITARIO DEL COMPENSORIO (DUC)**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

### **Capitolo III DEI PARAMETRI EDILIZI**

#### **Art. 22**

#### **EDIFICIO, UNITA' EDILIZIA (UE)**

1. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.

2. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

#### **Art. 23**

#### **AREA DI PERTINENZA**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

#### **Art. 24**

##### **AREA CORTILIVA**

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

2. Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell' area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

#### **Art. 25**

##### **EDIFICIO RESIDENZIALE**

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.

#### **Art. 26**

##### **EDIFICIO UNIFAMILIARE**

1. Si definisce edificio unifamiliare, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

2. Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

#### **Art. 27**

##### **UNITA' IMMOBILIARE (UI)**

1. Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

#### **Art. 28**

##### **ALLOGGIO**

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975. Inoltre

l'alloggio deve sempre essere dotato di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore al 10% del totale della superficie utile Su. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni e quando preesistente.

**Art. 29****PERTINENZA EDILIZIA**

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.

**Art. 30****PARTI COMUNI CONDOMINIALI**

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all' Art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria (S.ac.).
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di cinque unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq/alloggio, con un minimo di 20 mq.

**Art. 31****SUPERFETAZIONE EDILIZIA**

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

**Art. 32****SUPERFICIE LORDA (SL)**

1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

**Art. 33****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 1. n° 122/1989 **e comunque di locali siti a piano terra o interrati, anche se parzialmente, purchè di altezza non superiore a m 2.40;**
- l) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purchè a carattere pertinenziale;
- m) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purchè a carattere pertinenziale;
- n) i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio.

#### **Art. 34**

##### **SUPERFICIE UTILE (SU)**

1. La superficie utile SU di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, di tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La SU si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria Snr.
3. La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la S.pr. corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'Art.3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

#### **Art. 35**

##### **SUPERFICIE ACCESSORIA (Snr)**

1. La superficie accessoria Snr di una unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, di tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

2. Costituiscono pertanto Snr.:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato;
- d) i locali di servizio ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto;
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU.
- f) gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento ;
- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq.;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

3. La S.ac. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

#### **Art. 36**

#### **INVOLUCRI LEGGERI RIMOVIBILI**

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, non rientrano nel computo della SE.

#### **Art. 37**

#### **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comprensorio di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SU/ST$$

#### **Art. 38**

#### **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. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SU/SF$$

#### **Art.39**

#### **VOLUME EDIFICABILE.**

1. Il volume edificabile -o edificato- rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi di tutti i piani degli edifici.

2. Sono esclusi dal computo del VE i volumi interrati, i volumi seminterrati come definiti dall'art. 52 delle presenti norme con altezza utile interna non superiore a mt.2,40, nonché i volumi dei gruppi scala-ascensore ed i volumi tecnici in genere.

**Art. 40****VOLUME LORDO (VL)**

1. Il Volume lordo VL di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle superfici lorde SL dei vari piani per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano; per copertura a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

**Art. 41****VOLUME UTILE (VU)**

1. Il volume utile Vu di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP .

**Art. 42****INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)**

1. L'indice di fabbricabilità territoriale IT è il rapporto tra il volume massimo edificabile -o edificato in una determinata zona) VE , e la superficie territoriale ST della stessa .
2. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$IT = VE/ST$$

**Art. 43****INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF)**

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria IF è il rapporto tra il volume massimo edificabile -o edificato- (VE) in un determinato lotto, e la superficie fondiaria SF dello stesso. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$IF = VE/SF$$

**Art. 44****SUPERFICIE COPERTA (SC)**

1. La superficie coperta SC di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la massima proiezione orizzontale della superficie lorda fuori terra.
2. Sono esclusi quelle che costituiscono un semplice motivo architettonico, i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e simili.

**Art. 45****RAPPORTO DI COPERTURA (RC)**

1. Il rapporto di copertura RC è il rapporto tra la superficie coperta SC dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$RC = SC/SF$$

**Art. 46****INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip)**

1. Rappresenta la quantità di essenze arboree per ogni ettaro di superficie territoriale e si esprime in n°/Ha.

**Art. 47****NUMERO PIANI DELL'EDIFICIO (Np)**

1. Rappresenta il numero dei piani fuori terra con esclusione del piano sottotetto

Capitolo IV  
DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE

**Art. 48****FRONTE DELL'EDIFICIO**

1. Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

**Art. 49****APERTURE LUCI E VEDUTE**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente P.R.G., anche da quelle del Codice Civile Libro III, Tit. II, Sez. VII.

2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

**Art. 50****PARETE FINESTRATA**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

**Art. 51****ALTEZZA DEGLI EDIFICI (AF)**

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.
4. Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, 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.
5. I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a mt.1,20.
6. 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).
7. L'altezza massima interna netta misurata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso della copertura non può essere maggiore di mt.3,00.
8. 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. L'altezza massima non potrà comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di mt.2.
9. Restano escluse dal computo delle altezze le quote misurate in corrispondenza delle rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati.
10. Sono ricomprese nel computo delle altezze le sopraelevazioni a ritiro. La presente norma non viene applicata all'interno dei nuclei antichi, ove si rinvia ai piani di recupero.

**Art. 52****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 Piani 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 **media AP** risulta  $< \text{mt.}2.70$  per i sottotetti praticabili ma non abitabili, mentre per i sottotetti abitabili deve risultare l'altezza **media AP**  $\geq \text{mt.} 2.70$ .

3. Il numero dei piani si calcola escludendo il piano interrato, il piano seminterrato, il piano sottotetto così come definiti nei commi precedenti.

#### **Art. 53**

##### **ALTEZZA INTERNA DI PIANO (AP)**

1. L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura **media** convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU; escludendo dalla, relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero  $AP < \text{mt.} 2.00$ , e che perciò non costituiscono SU né VU.

3. L'altezza interna di piano AP rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

#### **Art. 54**

##### **SOPPALCO**

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, con almeno un lato interamente aperto sullo spazio sottostante, e nel limite massimo del 60% della superficie del locale.

#### **Art. 55**

##### **MISURA DELLA DISTANZA**

1. La distanza (d) di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti Articoli.

2. Le misure delle distanze da considerare sono:

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

3. 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.

4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per balconi , pensiline ed aggetti in genere, nonché le recinzioni e le strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

#### **Art. 56**

##### **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

4. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

5. Per costruzioni temporanee C6, per costruzioni di arredo urbano C7, per campi per attività sportive e ricreative C9, 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

6. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di d1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50, come pure costruire sul confine, **fatte salve le disposizioni del C.C. nonché del DM 1444/68.**

#### **Art. 57**

##### **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, 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. 30,00- in deroga- fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni) **salvo parere dell'ente gestore.**

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

**B - Strade extraurbane principali:**

d2 = mt. 30,00-in deroga- 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 (mt. 3,00 per le recinzioni)

**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, **misurata in proiezione orizzontale rispetto alla più vicina rotaia**, 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.

**Art. 58****DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (d3)**

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

d3 = 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:

d3 = mt. 10,00 per pareti finestrate

3. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00 i valori da rispettare sono:

d3 = mt. 10,00

5. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

d3 = mt. 10,00 **all'interno delle zone B**

d3 = altezza del fronte più alto **per le altre zone con esclusione dei nuclei antichi e di recupero**

6. In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza d3 diversi da quelli indicati nel presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio e quindi interni all'ambito interessato dal piano stesso.

#### **Art. 59**

#### **DEROGA ALLE DISTANZE**

1. I valori minimi di distanza di cui ai precedenti articoli per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavei tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- h) costruzioni temporanee (C6);
- i) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano (C7).

**Le deroghe** di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dal Dirigente all'atto del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L.

### Capitolo V DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

#### **ART. 60**

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett.a) della l. 457/78 e dall'art. 30 lett. a) della L.R. 18/83 e [successive modifiche ed integrazioni](#).

#### **ART. 61**

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. b) della L. 457/78 e dall'art. 30 lett. b) della L.R. 18/83. [e successive modifiche ed integrazioni.](#)

## Capitolo VI

### DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO E CONSERVAZIONE .

#### **ART. 62**

#### **RESTAURO (R1)**

1. Gli interventi di restauro sono quelli definiti dall'art. 31, lett. c) della L. 457/78 e dall'art. 30 lett. c-d) della L.R. 18/83 [e successive modifiche ed integrazioni](#) 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.

### **Art. 63**

#### **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, gli interventi di risanamento igienico sanitario come definiti nell'art. 30 della l.R. 12 aprile 1983, n. 18. [e successive modifiche ed integrazioni.](#)

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.

### Capitolo VII

#### DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.

#### **Art. 64**

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

La ristrutturazione edilizia di cui all'art. 30 lett. e) della l.R. 12 aprile 1983, n. 18 [e successive modifiche ed integrazioni](#) si articola in:

#### 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. E' altresì consentita la realizzazione di sottotetti praticabili ma non abitabili, anche mediante sopraelevazione, nei limiti stabiliti dall'art.55 delle presenti norme .

## 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 ove ciò sia consentito dalle previsioni degli strumenti urbanistici.

**Art. 65****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. 2.70.

**Art. 66****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.

**ART.67****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.

**ART.68****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.

**ART.69****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. **E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela sulle cose di interesse artistico o storico.**
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.

**ART.70****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.

**ART.71****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 Capo X, 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.
4. Fino all'entrata in vigore della legge regionale di cui all'ultimo comma dell'art. 25 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 il mutamento di destinazione d'uso MU è libero, sempreché esso non sia accompagnato da opere a ciò preordinate.

#### **ART.72**

#### **TRASFERIMENTO DI CUBATURA**

1. E' consentita la demolizione di vecchi manufatti e la loro successiva ricostruzione anche mediante accorpamento delle relative volumetrie

### Capitolo VIII

#### DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

#### **ART.73**

#### **AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (C1)**

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C1 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P..
2. Per gli interventi C1 si danno due casi:  
C1a =: Ampliamento della SE fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF.  
C1b = Ampliamento della SE, al massimo, pari al 20% della SE preesistente.

#### **ART.74**

#### **NUOVO IMPIANTO EDILIZIO (C2)**

1. Sono interventi di nuovo impianto edilizio C2 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nel precedente C 1.

#### **ART.75**

##### **ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (C3)**

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio C3 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano) .

2. Gli interventi C3 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

#### **ART.76**

##### **MODIFICAZIONE DEL SUOLO (C4)**

1. Sono interventi di modificazione del suolo C4 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

2. Non fanno parte degli interventi C4 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

3. Gli interventi C4, sempreché risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, firmata da un Tecnico abilitato, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia gratuita, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **ART.77**

##### **DEPOSITI A CIELO APERTO (C5)**

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto C5 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

2. Non fanno parte degli interventi C5 le discariche pubbliche e quelle disciplinate dal d. lgs. n° 22/1997, che rientrano fra gli interventi C 14.

#### **ART.78**

##### **Costruzioni temporanee (C6)**

1. Si definiscono costruzioni temporanee C6 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.
2. Rientrano fra le costruzioni C6, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili destinate ad un impiego contingente.
3. Le costruzioni C6 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a **tre mesi**; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni **C 2** di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G. o ad altri strumenti specifici di settore.
4. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della l. n° 104/1992.
5. Allo scadere della costruzione temporanea, l' area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

#### **ART.79**

##### **ARREDO URBANO (C7)**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano C7 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
2. Le opere di arredo urbano C7, sono classificate nel relativo Piano Comunale; in generale, sono da intendersi opere C7, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla commissione edilizia, ove istituita
  - a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - b) fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici;
  - c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - f) costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili;
  - g) sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

#### **ART.80**

##### **ALLESTIMENTO DEL VERDE (C8)**

1. Gli interventi di allestimento del verde C8 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa

opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo - paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano Comunale, quando esistente.

#### **ART. 81**

#### **CAMPI PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE (C9)**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

#### **ART.82**

#### **RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (C10)**

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. Le recinzioni rientrano negli interventi C 10 quando la loro altezza non supera mt. 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso C10 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come C10 sono da considerarsi come interventi C2.

3. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni C10 dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata non inferiore a mt. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.

4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.

6. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

#### **ART. 83**

#### **OPERE CIMITERIALI (C11)**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C11 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento Comunale di polizia mortuaria.

#### **ART. 84**

##### **IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE (C12)**

1. Gli interventi riguardanti distributori di carburante (C12) sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, Nazionale e Regionale.

2. La relativa disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:

- livello di urbanizzazione del comune;
- zona omogenea di insediamento;
- tipologia dell'impianto distributore;
- tipo di carburante distribuito.

3. Sono ammessi gli impianti di distribuzione di carburante all'interno delle fasce di rispetto stradale fuori centro abitato, e in tutte le zone consentite dalla normativa vigente in materia, dentro centro abitato.

#### **ART.85**

##### **COLTIVAZIONE DI CAVE (C14)**

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere sono regolati dai relativi atti di pianificazione disposti in attuazione delle leggi di settore.

**Il presente articolo fa salvo quanto disposto dall'art77 comma 2 del Dlgs 22/97 in caso di contrasto con questa.**

#### **ART.86**

##### **CAMPEGGI (C 15)**

1. Gli interventi di allestimento di campeggi C 15, sono regolati dalla specifica Normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2. Le procedure richieste per gli interventi C15 sono quelli conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono.

#### **ART. 87**

##### **IMPIANTI DI PUBBLICITA' O PROPAGANDA (C 16)**

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda C 16 su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento Comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie.

2. In ogni caso, gli impianti C 16 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a mt. 1.

## Capitolo IX DEI PARCHEGGI

### **ART. 88**

#### **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 della distanza D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

4. 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.

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

6. 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.

### **ART. 89**

#### **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.

#### **ART. 90**

##### **PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (P 3)**

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 1.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.

### Capitolo X DEGLI USI URBANISTICI

#### **ART. 91**

##### **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.

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.

#### **ART. 92**

##### **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.

#### **ART. 93**

##### **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.

#### **ART. 94**

##### **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 a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato o integrato, le medie e grandi strutture di vendita così come definite dalla legge regionale, 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.): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere (residence), 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.

## **ART. 95**

### **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., **ove ne venisse verificata l'effettiva necessità di residenza stabile da parte del personale di custodia e simili, comprovata da documentazione all'uopo predisposta anche in funzione del tipo di attività e da allegarsi alla richiesta di concessione edilizia.**

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, **ove ne venisse verificata l'effettiva necessità di residenza stabile da parte del personale di custodia e simili, comprovata da documentazione all'uopo predisposta anche in funzione del tipo di attività e da allegarsi alla richiesta di concessione edilizia.**

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.

## **ART.96**

### **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 gli 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 ed i campeggi.

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.
9. 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.
10. Lagoni di accumulo liquami (6.9.). questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica Normativa igienico-ambientale vigente in materia.

## **ART.97**

### **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.).

6. 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.

7. 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.

### (TITOLO III )

#### ZONIZZAZIONE

##### Capitolo I

##### AREE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI STORICI.

#### **ART. 98**

#### 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. [26 della L.R.n°18/83 e successive modifiche ed integrazioni](#) .

3. Sono ammessi gli usi residenziali (1); usi sociali (2.3); usi terziari diffusi (3); usi terziari specializzati (4.1), (4.3), (4.4), (4.7), (4.8),(4.9).

4. I piani di Recupero del Nucleo Antico 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, ricreative, ricettive 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 al TITOLO II capitolo V, VI e VII della presente Normativa.

6. Le nuove costruzioni , **ristrutturazioni e ricostruzioni**, nella zona A2 devono osservare i seguenti parametri:
- a) l'altezza (AF) non può superare quella degli edifici contigui ;
  - 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.;**
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 o altro), ovvero uso di mattoni 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 altri materiali con l'esclusione dell'alluminio anodizzato**
  - 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.

## Capitolo II AREE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

### **ART. 99**

#### **Zona B1A - Aree di ristrutturazione**

1. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano di recupero di iniziativa privata esteso almeno ad un nucleo urbanisticamente **omogeneo** individuato da un intero isolato o attuabile anche attraverso l'individuazione di comprensori della superficie minima di mq. 3000 o comparti edificatori di cui all'art.26 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.
2. In assenza del piano di recupero sono consentiti gli interventi di cui al Titolo II, capitoli V e VI della presente Normativa nonché gli interventi di ristrutturazione di cui al capitolo VII;
- 2 bis.** L'intervento diretto di cui al precedente comma che comporti aumento volumetrico è consentito previo atto unilaterale d'obbligo per il recupero, ove possibile, di opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, e l'indice fondiario max non potrà superare i 4mc/mq.
3. Sono ammessi esclusivamente gli usi: residenziali (1) e terziari diffusi (3) usi sociali di quartiere (2).

4. L'altezza (AF) dei fabbricati non può superare quella del fabbricato confinante **più alto**.

5. Nel caso di cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi, verde pubblico attrezzato e/o urbanizzazioni secondarie e realizzazione di tali opere, è ammesso un aumento della potenzialità edificatoria (PE) pari al doppio della superficie destinata nel progetto di ristrutturazione urbanistica alle suddette opere di urbanizzazione.

**ART. 100**

**ZONA B2A- Zona di recupero geofisico- ambientale**

1. Rientrano in questo ambito quelle porzioni di territorio anche edificate in cui sono presenti situazioni di degrado geofisico o di dissesto idrogeologico richiedenti interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato o aree libere impropriamente utilizzate e abbandonate, così come indicato nell'art. 28 LR 18/83 e successive modifiche e integrazioni.

2. Sono ammessi esclusivamente gli usi: residenziali di cui al punto (1.1); sociali di quartiere di cui al punto (2.5); usi terziari diffusi (3); speciali di cui al punto (7.2) come al Titolo X della presente normativa.

3. Le trasformazioni edilizie **ed urbanistiche** sono subordinate all'approvazione di un Piano di Recupero geo-fisico di iniziativa privata esteso all'intero comprensorio così come individuato sugli elaborati grafici di P.R.G. Ambiti di minore estensione possono essere individuati ai sensi dell'art. 18 della presente normativa.

**3 bis. Limitatamente alla zona di via S. Lucia-S.Nicola ricadente in detto ambito, le trasformazioni edilizie, che potranno essere realizzate attraverso l'intervento diretto, sono subordinate ad uno studio geologico circoscritto all'area interessata.**

4. **Negli interventi di cui ai commi precedenti** si dovrà tendere alla salvaguardia attiva del territorio attraverso un progetto, ove occorra, di sistemazione idrogeologica, di regolamentazione delle acque superficiali e profonde, di regolamentazione delle attività e dello smaltimento dei liquami.

5. Ai fini di cui al comma 3° in questo ambito è necessario un preventivo studio geologico dell'intera area che consideri la stabilità del versante interessato anche in relazione alla dinamica idrogeologica.

6. In detto ambito sono vietati i piani interrati, le sistemazioni viarie parallele alle linee di costa, giardini pensili e campi da gioco pavimentati con materiali impermeabili.

7. **Gli interventi ammessi con il presente articolo dovranno essere attuati** inoltre secondo i seguenti indici e parametri:

IT-Indice di fabbricabilità territoriale.....	mc/mq	0.5
R-Rapporto di copertura.....		28%
AF-Altezza massima dell'edificio.....	mt	<b>7.5</b>
d1-Distanza dai confini di proprietà'.....	mt	5
d2-Distanza dal ciglio strada.....	mt	8

d3-Distanza dai fabbricati ( pareti finestrate).....mt10  
 NP-Numero piani.....2

8.La superficie fondiaria ove concentrare le volumetrie non potrà superare il 50% della superficie territoriale **mentre la restante parte sarà destinata a verde privato.**

9. In questo ambito sono comunque consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo II ,capitoli V , VI e VII della presente normativa.

10.I piani attuativi di recupero e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma precedente di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti al parere preventivo del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 13 Legge del 2 febbraio 1974 n°64.

### **ART. 101**

#### **ZONA B1-completamento Satura Semintensiva.**

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1), terziari specializzati (4.4) (fino ad un massimo di n. 30 posti letto), terziari diffusi (3), usi sociali di quartiere (2)

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

a) in caso di ristrutturazioni edilizie:

AF.....mt. 16;

b) in caso di opere di nuova costruzione:

IF.....4 mc/mq.

AF.....mt. 16

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.**

### **ART. 102**

#### **ZONA B2-Zona 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; specializzati ricettivi(4.4) con un massimo di ricettività di 30 posti letto.

2.Le trasformazioni edilizie in questa zona sono possibili attraverso l'intervento indiretto, nelle zone campite come comparti edificatori sugli elaborati grafici di piano, e tramite concessione diretta all'esterno dei suddetti ambiti.

3.Nelle aree individuate come comparti sugli elaborati grafici del piano le trasformazioni edilizie sono rinviate a progettazione unitaria ai sensi dell'art. 26 l.rg. n. 18/1983 secondo i seguenti parametri:

IT.....2.5mc/mq

AF..... mt (10,5) 16

Np.....	(3) 5
d1.....	mt 5
d2.....	mt 5
d3.....	mt10
P3.....	1mq/10mc

4. In ogni progetto unitario di intervento , la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 66% della superficie territoriale, mentre il rimanente 34% della superficie dovrà essere ceduto al Comune a titolo gratuito secondo apposita Convenzione da stipulare tra le parti e ripartita come segue: 7% per attività collettive ; 18% per verde attrezzato e sport; 9% parcheggi.

5. È possibile derogare dagli ambiti suddetti ricorrendo a sottoambiti di dimensioni più contenute (subcomparti) per motivate ragioni di opportunità tecnico/urbanistiche (es. eccessiva frammentazione della proprietà) fermo restando il carattere di unitarietà dell'intervento nonché la ripartizione equa dei benefici e degli oneri .

6. L'intervento diretto sarà ammesso secondo le altezze e le distanze di cui alla precedente tabella e con IF pari a 4 mc/mq,  $NP = 5$  e  $AF = mt.16$ .

7. Nelle more di approvazione dei comparti sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo II ~~anche con ampliamenti fino ad un limite max~~ **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore** del 25% della SU preesistente.

**ART.103**

**ZONA B3- Zona di completamento Satura estensiva**

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1), sociali di quartiere (2), terziari diffusi (3). Per il nucleo di S.A. Abate sono ammessi altresì gli usi: terziari specializzati (4.8).

2. Il rilascio della concessione edilizia od atti equipollenti è subordinato all'osservanza dei seguenti parametri e condizioni:

a) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazioni ) va rispettato il limite di altezza (AF) che non deve superare quella prevalente già esistente in zona e comunque i mt. 7.5, fermo restando le 'distanze' ai sensi del capitolo IV titolo II.

b) per gli interventi di nuova edificazione:

IF.....	2 mc./mq.
d1.....	mt. 5
<u>d2.....</u>	<u>mt 5</u>
d3.....	mt. 10
P 3-.....	1mq/10 mc

3. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare mt 7,5 ad esclusione della zona di Vasto marina dove sono consentiti fabbricati con 3 piani fuori terra per un'altezza max di mt 10,5.

4. In questa zona sono fatte salve le strutture ricettive alberghiere esistenti per le quali sono consentiti interventi di ristrutturazione per adeguamenti funzionali e di riqualificazione , nei limiti del 20% in più della SU esistente semprechè se ne dimostri l'effettiva necessità .

5. Limitatamente alle aree di questo ambito localizzate alla Marina le istanze di concessione devono essere accompagnate oltre che dalla relazione geologica da uno specifico studio geologico che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza e subordinato al parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 L 64/74.

#### **ART. 104**

##### **ZONA B4- Zona di completamento da integrare.**

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1), terziari diffusi (3) e produttivi urbani (5.1), questi ultimi in quanto compatibili con i primi due.

2. Le trasformazioni edilizie si attuano attraverso l'intervento diretto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'osservanza dei seguenti parametri :

IF- .....	mc/mq 2
AF- .....	mt. 7,5
Np.....	2
d1-.....	mt. 5
d2.....	mt 5
d3-.....	mt. 10
P 3-.....	1mq/10mc

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vale quanto indicato per la zona B3 [al comma 2° lettera a\).](#)

### Capitolo III AREE DI CONSOLIDAMENTO

#### **ART. 105**

##### **ZONA C1-Residenziale estensiva**

1. Sono ammessi gli usi: residenziali (1) terziari diffusi (3). Nella zona di S.A. Abate sono ammessi inoltre gli usi terziari specializzati (4.7), (4.8) e (4.9).

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

3. Condizione all'edificabilità delle aree ricomprese in questo ambito e' la loro inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) che l'Amministrazione Comunale e' tenuta a redigere secondo quanto previsto dal *dimensionamento* del presente piano - come descritto sulla Relazione generale al paragrafo 9- ai sensi dell'art. 91 LR 18/83 e successive modif. e integraz.

3 bis. L'applicazione del P.P.A. diviene facoltativa dal momento della vigenza del P.T.P.

4. 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.

5. E' fatta salva la possibilità di ricorrere all'individuazione del Comparto ai sensi dell'art. 26 LR 12 aprile 1983, n.18 come previsto all'art.20, comma 3, della presente normativa.

6. In assenza dei piani particolareggiati di cui sopra sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del titolo II, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore.** ~~compresi l'ampliamento e la sopraelevazione con aumenti della volumetria sino ad un massimo del 25% di quella esistente.~~

7. Nella presente zona **si applicano le disposizioni di cui all'art.49 comma 6 della L 11/99.** ~~almeno il 42% delle volumetrie edificabili dovrà essere destinata all'edilizia sovvenzionata e convenzionata.~~

#### ART.106

#### ZONA C2-di Consolidamento Residenziale della Marina

1. Sono ammessi gli usi: residenziale (1), usi terziari diffusi (3), terziario specializzato (4.3) , (4.4), (4.8) .

2. La realizzazione delle trasformazioni edilizie è subordinata alla definizione di un disegno unitario dell'intervento, attraverso un piano attuativo di iniziativa privata tra quelli previsti nel Titolo II della presente Normativa, nel rispetto dei seguenti parametri:

IT.....	2mc/mq
AF.....	mt. 12.5
Np.....	4
d1.....	mt 5
d2.....	mt10 e comunque quelle di cui all'art.57
d3.....	mt 10
P3.....	1mq/10mc
IpT.....	60/ha

3. In ogni singolo progetto d'intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non può superare il 50% dell ST mentre la restante parte deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione delle urbanizzazioni secondo la seguente ripartizione 23% verde attrezzato e sport; 17% parcheggi; 10% attrezzature collettive.

4. All'interno dell'ambito d'intervento gli spazi verdi dovranno essere organizzati secondo una fascia a ridosso del tracciato FFSS della profondità minima di mt 30 ed i parcheggi secondo una fascia adiacente la strada *boulevard* di progetto.

5. Eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente che si rendessero necessari prima dell'approvazione del piano attuativo saranno possibili unicamente sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore.** ~~della presente normativa con ampliamenti nel limite max. del 25% in piu' della SU preesistente.~~

#### **ART.107**

##### **ZONA (CO)- Comparti edificatori.**

1. Sono ammessi gli usi : residenziale (1), usi terziari diffusi (3), .

2. Negli ambiti appositamente campiti come comparti edificatori ai sensi dell'art.26 LR 18/83 e succes. modif. e integr. l'intervento e' subordinato a disegno unitario da redigersi secondo i seguenti indici e parametri:

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

**2 bis.** La distanza d1 dal confine di cui alla tabella che precede dovrà intendersi tale prima della cessione al Comune delle aree per gli standards.

3. In ogni progetto unitario d'intervento la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 60% della ST; il rimanente 40% della superficie dovrà essere ceduta al Comune a titolo gratuito attraverso debita Convenzione e secondo le seguenti proporzioni: 18% per verde attrezzato e sport; 12% per parcheggi; 10% attrezzature collettive.

4. E' possibile derogare dagli ambiti designati CO ricorrendo a sottoambiti di dimensioni piu' contenute (subcomparti) attivando le procedure di cui allo stesso art.26 LR 18/83 e succes. modif. e integr. per motivate ragioni di opportunita' tecnico/urbanistiche ( es. eccessiva frammentazione della proprieta') fermo restando il carattere di unitarieta' dell'intervento nonche' la ripartizione equa dei benefici e degli oneri.

**5.** Ove all'interno dei comparti di cui al presente articolo siano presenti strade di progetto previste dal p.r.g. , le stesse sono da intendersi computabili ,in termini di superficie, ai fini edificatori.

#### **ART.108**

##### **ZONA PEEP - Insediamenti per l'edilizia economica e popolare.**

1. Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla redazione di piano particolareggiato o piano di zona ai sensi dell'art. 24 l. rg. n. 18/1983 nel rispetto dei seguenti parametri :

IT.....	1.5mc/mq
AF.....	mt 10.5

NP.....	3
d2.....	mt 5
d3.....	mt 10
P3.....	1mq/10mc

2. La fascia di rispetto autostradale, derogata a mt 30, deve essere obbligatoriamente destinata a verde .

3. Sono ammessi gli usi: residenziali (1) in misura non inferiore all'80% della SU realizzabile), terziari diffusi (3) e terziari specializzati (4.3), (4.7), (4.8), (4.9)

4. Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II, capitoli V , VI e VII della presente Normativa.

5.All'interno del piano di zona potrà essere riservata un'aliquota non superiore al 30% dell'area complessiva degli aventi titolo ai sensi della L.865/71, anche se non soci di cooperative e beneficiari di contributi statali o regionali per la realizzazione di case unifamiliari.

#### **ART.109**

##### **ZONA K1-ex Comprensorio 1**

1. In questo ambito di intervento il PRG si attua secondo le modalità e prescrizioni delle progettazioni unitarie approvate ai sensi del previgente PRG e che il presente piano recepisce integralmente.

#### **ART.110**

##### **ZONA K2-ex Comprensorio 2**

1. In questo ambito di intervento il PRG si attua secondo le modalità e prescrizioni delle progettazioni unitarie approvate ai sensi del previgente PRG e che il presente piano recepisce integralmente.

#### CapitoloIV.

##### AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, TERZIARI E TURISTICI.

#### **ART.111**

##### **ZONA D1-Insedimenti industriali Piano ASI**

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

#### **ART.112**

##### **ZONA D2- Zona per insediamenti terziari ad alta definizione**

1. Gli usi ammessi sono: produttivi urbani (5.3), terziari specializzati (4.1),(4.3), e nei limiti del 25% max della volumetria edificabile (4.4); terziari diffusi (3.2) .

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata, nel rispetto dei seguenti parametri:

IT.....	1,5mc/mq
RC.....	60% SF
AF.....	mt 10.5
d1.....	mt 10
d2.....	mt. 10 e comunque quelle di cui all'art.57
d3.....	mt 10
P3.....	60mq/100mq
Ip.....	110/Ha

3. In ogni singolo progetto di intervento la superficie fondiaria non deve superare il 60% di quella territoriale mentre la restante pari al 40% parte deve essere destinata alle opere di urbanizzazione, previa cessione al comune delle aree nel caso di intervento privato, da ripartirsi come segue: 18% verde attrezzato e sport; 15% per parcheggi ; 7% per attrezzature collettive.

4. E' consentita la costruzione di alloggi strettamente necessari al personale di custodia **e comunque di superficie utile non superiore a mq 150.**

5. Prima dell'approvazione del piano suddetto sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II della presente Normativa, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore anche con ampliamenti nel rispetto dei suindicati parametri e non superiori al 25% della volumetria esistente.**

6. Il piano particolareggiato di attuazione e' subordinato in quest'ambito allo studio complessivo dell'area con particolare riferimento alla valutazione delle condizioni stratigrafiche del sottosuolo e del livello piezometrico, nonche' all'analisi degli interventi necessari anche sotto il profilo costo-benefici.Gli studi devono essere condotti a livello di comparti omogenei.

7. Lo strumento attuativo e le relative analisi geomorfologiche di cui al comma precedente dovranno essere subordinati al parere preventivo del competente Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 L 64/74.

#### **ART. 113**

#### **ZONA D3-Zona per insediamenti commerciali**

1. Sono ammessi gli usi: magazzini per il commercio all'ingrosso e depositi (5.4) .

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:

UT.....	0.5mq/mq
AF.....	mt. 10,5
Np.....	3
d1.....	mt 7
d2.....	mt 10

d3.....mt 10  
 P3..... 40 mq./100 mq.  
 Ip..... 100/Ha

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.

5. E' consentito inoltre all'interno dei parametri edilizi di riferimento la realizzazione di una unità abitativa per il custode o per il titolare dell'azienda nel limite massimo di 150 mq di superficie utile.

6. Nelle more dell'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore** della presente Normativa ~~anche con ampliamenti della volumetria fino al 25% di quella preesistente.~~

7.Limitatamente alle aree di detto ambito ricadenti in zona geomorfologicamente classificata come FP, il piano particolareggiato di attuazione e' subordinato allo studio complessivo dell'area con particolare riferimento alla valutazione delle condizioni stratigrafiche del sottosuolo e del livello piezometrico, nonche' all'analisi degli interventi necessari anche sotto il profilo costo-benefici.Gli studi devono essere condotti a livello di comparti omogenei.

8. Lo strumento attuativo e le relative analisi geomorfologiche di cui al comma precedente dovranno essere subordinati al parere preventivo del competente Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 L 64/74.

**9. Quanto del presente articolo dovesse risultare, limitatamente alle attività di vendita al dettaglio ricadenti nella presente zona, in contrasto con la LR 62/99, quest'ultima è da considerarsi prevalente.**

**Art. 114**

**ZONA D4-Zona per insediamenti turistici.**

1. Sono ammessi gli usi: *residenziali, di cui nell'art.91 punto (1.1) e terziari specializzati di cui nell'art.94 – punto (4.4) e (4.5) con esclusione degli usi (4.1), (4.5), (4.6), (4.2) e (4.3).*

~~1-bis. E' ammesso l'uso residenziale limitatamente all'alloggio della superficie massima di mq.150 di SU strettamente funzionale al personale di servizio (ABROGATO)~~

2.Le trasformazioni edilizie in questo ambito sono ammesse in concessione diretta secondo i seguenti indici :

IF.....1mc/mq  
 AF.....mt 7.5

Np.....	2
d1.....	mt 5
d3.....	mt 10
P3.....	40mq/100mq di superficie realizzabile
Ip.....	100/Ha

3. La concessione edilizia comunque dovrà essere subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione qualora si rendesse necessaria una loro integrazione secondo le modalità e i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella Convenzione, e può altresì essere subordinata all'asservimento dell'edificio previsto delle aree libere di pertinenza con specifico atto trasposto dal Comune nella mappa di cui all'art.61 LR18/83.

**3bis. Per le aree di nuovo impianto Vasto Marina e Montevecchio, si rinvia all'intervento indiretto, attraverso l'attuazione di un Piano particolareggiato di iniziativa privata, e fermo restando che sia garantita l'equipollenza con gli indici e parametri di cui al comma 2 e sia verificata la dotazione di standards in riferimento alle aree destinate a verde e parcheggi.**

4. Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo II, della presente Normativa.

5. Per le strutture alberghiere esistenti, ove queste necessitino di interventi di ristrutturazione, sono comunque ammessi aumenti della superficie edificabile entro i limiti del 20% di quella preesistente sempreché non abbiano già usufruito delle deroghe concesse da leggi statali e regionali in materia (l. n. 424/89; l. rg. n. 99/89).

## **Art. 115**

### **ZONA D5-Insedimenti produttivi di nuovo impianto**

1. Sono consentiti i seguenti usi produttivi: laboratori artigiani (5.1); impianti industriali (5.2); Magazzini e depositi (5.4), terziari diffusi di cui ai punti (3.2) e (3.3) questi ultimi limitatamente agli uffici strettamente funzionali alle attività ammesse.

2. Sono comunque escluse tutte le attività che producono esalazioni nocive, scarichi liquidi gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità.

3. L'insediamento delle attività produttive di cui al primo comma potrà avvenire dopo l'approvazione del piano particolareggiato di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata da redigersi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UM-Superficie minima di intervento.....	mq 3000
UF-Indice di utilizzazione fondiaria.....	0.6mq/mq
H-Altezza max degli edifici ( ad esclusione degli impianti tecnologici).....	mt12
d1-Distanza min. dai confini.....	mt 10
d2-Distanza min. dalle strade comunali.....	mt 10
P- Parcheggi.....	20% SF

4. Gli spazi inedificati dei lotti risultanti dal disegno complessivo dovranno essere sistemati a giardini pertinenziali con indice di piantumazione (Ip) minimo di 100/Ha di

alberi ad alto fusto sempre verdi messi adimora con eta' non inferiore a tre anni e parcheggi attrezzati nella misura di cui alla precedente tabella.

5.Limitatamente alle aree di detto ambito ricadenti in zona geomorfologicamente classificata FL, il piano particolareggiato di attuazione e' subordinato allo studio complessivo dell'area con particolare riferimento alla valutazione delle condizioni idrogeologiche e all'analisi degli interventi necessari anche sotto il profilo costo-benefici.Gli studi devono essere condotti a livello di comparti omogenei.

6. Lo strumento attuativo e le relative analisi geomorfologiche di cui al comma precedente dovranno essere subordinati al parere preventivo del competente Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 L 64/74.

### **Art. 116**

#### **ZONA D6-Campeggi e attrezzature turistiche**

1. Sono ammessi gli usi:terziari specializzati (4.5), (4.9), (4.10) e terziari diffusi (3.2).
2. Il rilascio della concessione edilizia diretta, sulla base della presentazione di un progetto unitario, è subordinato all'osservanza dei seguenti parametri :

Pt-Posto tenda.....	0,15mq/Ha
Rl-Roulottes... ..	0,15 mq/Ha
Boungalows, cottages,ecc.....	0,30 mq/Ha
AF.....	3,5 mt
Impianti fissi per attrezzature sportive.....	0,15mq/Ha
Servizi.....	0.25 mq/Ha
AF servizi.....	4,50 mt
d1.....	mt 5
d3.....	mt 10
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 70% del fondo a prato.

4. Per gli interventi riguardanti i campeggi preesistenti alla data di adozione del presente piano si prescrive l'adeguamento alle presenti norme.

5.Limitatamente alle aree di detto ambito ricadenti in zona geomorfologicamente classificata come FP, gli interventi di natura edificatoria oltre ad essere accompagnati dalla relazione geologica dovranno essere subordinati allo studio complessivo dell'area con particolare riferimento alla valutazione delle condizioni stratigrafiche del sottosuolo e del livello piezometrico, nonche' all'analisi degli interventi necessari anche sotto il profilo costo-benefici.

6. Lo studio geomorfologico di cui al comma precedente dovra' essere sottoposto a verifica da parte del competente Ufficio del Genio Civile.

**7. Nel presente ambito vale, oltremodo, quanto disposto dalla LR 57/79.**

### **Art.117**

**ZONA D7-Zona Residenziale Turistico ricettiva di “completamento”.**

1. Sono consentiti tutti gli usi compatibili con la funzione ricettivo-turistica. In particolare: attrezzature ricettive (4.4); i pubblici esercizi (3.2); usi terziari diffusi di cui al punto (3.1) ad esclusione dei laboratori artigiani, residenziale (1).

2. Il completamento di questa zona potrà essere attuato attraverso l'intervento diretto secondo i seguenti indici:

IF-Indice fondiario.....	2mc/mq
AF-altezza del fabbricato.....	mt 14
Np-Numero dei piani.....	n° 4
d1-Distanza min. dai confini di proprietà'.....	mt 5
d2-Distanza dalle strade .....	mt.10 e comunque quelle di cui all'art.57
d3-Distanza min. tra pareti finestrate.....	mt 10

3. Gli edifici esistenti legittimamente autorizzati prima dell'adozione del presente PRG sono suscettibili di interventi ai sensi del Titolo II della presente normativa nei limiti del 10% in più della SU nel caso di residenze o del 20% nel caso di alberghi ove si dimostri l'effettiva necessità di riqualificare i servizi, a meno che l'eventuale ampliamento non risulti conforme agli indici prescritti dal presente articolo

4. Limitatamente alle zone denominate “Canale e villaggio Costa Turchese” l'altezza max. consentita non può essere superiore a mt.7 dato il contesto ambientale di particolare pregio paesaggistico.

**Art.118****ZONA D8-Turistico ricettiva di nuovo impianto.**

1. Questa zona è destinata ad alloggi a carattere turistico stagionale e (4.4). Sono inoltre ammessi tutti i pubblici esercizi (3.2) compatibili con detta zona.

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata esteso ad ogni singolo comprensorio di attuazione di cui all'art 5 della presente normativa e secondo i seguenti indici e parametri:

IT-Indice di fabbricabilità territoriale.....	1 mc/mq
AF- Altezza del fabbricato.....	mt 7.5
d1-Distanza dai confini di proprietà'.....	mt 5
d2-Distanza minima dalle strade.....	mt 10
d3-Distanza minima tra pareti finestrate.....	mt 10
P-Parcheeggi.....	1mq/10mc
Ip-Indice di piantumazione.....	200/Ha

3. La superficie fondiaria da utilizzare ai fini dell'edificabilità dovrà essere contenuta nei limiti del 50% mentre la restante parte dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune attraverso accordo convenzionato e nelle seguenti ripartizioni: 14% strade; 26% verde attrezzato e di rimboschimento; 10% parcheggi.

4. Gli interventi su edifici esistenti saranno consentiti ai sensi del Titolo II Cap VII, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in**

**vigore** della presente normativa e limitatamente alle destinazioni compatibili con detta zona ampliamenti nei limiti del 25% della SU preesistente:

#### Art. 119

#### ZONA FD-Attrezzature alberghiere e commerciali e impianti di interesse generale

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.1), (4.3), (4.4), (4.8); terziari diffusi (3.2) e residenziali (1). In sede di attuazione il 40% della SU potrà essere destinata all'uso (1.1).
2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla definizione di un disegno unitario dell'intervento, di iniziativa privata, attraverso uno degli strumenti previsti nel Titolo II **Cap II, punti c), d), e), f)**, della presente Normativa e nel rispetto dei seguenti parametri:

IT.....	1,5mc/mq
AF.....	mt 13.5
Np.....	4
d1.....	mt 5
d2.....	mt.10
d3.....	mt 10
Ip.....	60/Ha
P3 :	
a)Abitazioni .....	1mq / 10mc
b)Attrezzature direzionali .....	60mq /100mq
c)Altri usi .....	40mq / 100mq

- 3.La superficie fondiaria ove concentrare le volumetrie non potrà superare il 66% della ST mentre il restante 34% dovrà essere ceduto al comune a titolo gratuito secondo apposita convenzione e ripartita come segue: 15% verde attrezzato e sport; 13% parcheggi ; 6% per attività collettive;

#### Art.120

#### ZONA di Lottizzazione L1 (ex F1)

1. In questo ambito d'intervento il presente PRG si attua secondo le modalità e prescrizioni dei piani di lottizzazione in corso di attuazione che lo stesso PRG fa propri recependone integralmente i contenuti e le scelte (**N.B.: significa conferire ai piani attuativi rango di norme "primarie"**)

#### Art. 121

#### ZONA di Lottizzazione L2 (ex F2)

In questo ambito il PRG si attua secondo le modalità' e prescrizioni dei piani di lottizzazione approvati che il presente piano fa propri recependone integralmente i contenuti e le scelte.

### Capitolo V

#### AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

#### Art.122

#### ZONA F-Impianti e servizi di interesse collettivo.

1. Sono ammessi i seguenti usi :Attrezzature amministrative e direzionali (4.1); Attrezzature ricettive (4.4); Attrezzature culturali (4.8); Attrezzature per lo spettacolo (4.9); Attrezzature sportive e ricreative (4.10).

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

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

IF-Indice di fabbricabilità fondiaria.....	mc/mq	4
AF-altezza del fabbricato.....	mt	12
d1-Distanza di confini di proprietà.....	mt	8
d2-Distanza minima dalle strade urbane.....	mt	10
d3-Distanza minima tra fabbricati.....	mt	10

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti ai sensi del Titolo II, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1° lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore.** ~~della presente normativa ed in particolare per gli edifici residenziali sono ammessi ampliamenti della SU esistente nei limiti del 25% in più.~~

### Art. 123

#### ZONA F1 - Polo Scolastico

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.6), (4.8) e (4.10). Gli ultimi due, in quanto in funzione servente del primo, non dovranno superare il 40% della SF destinata alle infrastrutture scolastiche. Il 35% della ST interessata dall'intervento deve essere destinata ad opere di urbanizzazione secondo la seguente ripartizione: 15% U1 di cui all'art. 6, comma 2 lett. a), b) c), e) ed l) della presente Normativa; 15% U2 di cui all'art. 7, comma 2, lett. h) della presente Normativa e 5% U2 di cui all'art. 7, comma 2, lett. i) della presente Normativa.

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

UF.....	0.7 mq/mq
AF.....	mt 16
Np.....	5
d1.....	mt 5
<b>d2 .....</b>	<b>mt.10</b>
d3.....	mt 10
P3.....	40mq/100mq
Ip.....	90/Ha.

3. È fatta salva la facoltà per il Comune di disporre una pianificazione particolareggiata estesa all'intera zona ovvero ad uno o più comprensori .

4. Per gli edifici esistenti prima dell'adozione del presente piano ed in contrasto con le destinazioni e parametri edilizi di cui sopra sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore** ~~della presente Normativa anche con ampliamenti della volumetria non oltre il 25% di quella preesistente.~~

**5. Le disposizioni del presente articolo devono intendersi integrate dal D.M. 18/2/1975.**

**Art. 124**

**ZONA F2-Impianti e attrezzature sanitarie e socio assistenziali.**

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.7), terziari diffusi di cui al punto (3.2), usi speciali (7.8). L'uso residenziale è ammesso limitatamente ad alloggi strettamente funzionali al personale di custodia per alloggi della superficie max di 150 mq di SU.

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata redatto nel rispetto dei seguenti indici:

IT- Indice di fabbricabilità fondiaria.....	1,5 mc/mq
AF-Altezza max.....	mt 12.5
Np-Numero piani .....	3

d1-Distanza dai confini.....	mt 10
------------------------------	-------

d2-Distanza min. dalla strada .....	mt 10
-------------------------------------	-------

d3-Distanza min. dai fabbricati.....	mt 10
--------------------------------------	-------

P-Parcheggi.....	60mq/100mq
------------------	------------

3. Relativamente agli ambiti della presente zona ove già insistono attrezzature socio-sanitarie esistenti è consentito l'intervento diretto secondo gli indici di cui alla precedente tabella, oppure interventi di ampliamento nei limiti del 20% della SU preesistente ove se ne dimostri l'effettiva necessità tecnico-funzionale.

4. Limitatamente al 'Polo Ospedaliero' (F2H) le trasformazioni edilizie saranno subordinate a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di enti pubblici da redigersi in conformità delle vigenti norme statali e regionali in materia.

5. Nelle more di approvazione del P.P. sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo II della presente Normativa nei limiti del 25% in più della SU esistente.

6. Il piano particolareggiato di attuazione è subordinato in quest'ambito allo studio complessivo dell'area con particolare riferimento alla valutazione delle condizioni stratigrafiche del sottosuolo e del livello piezometrico, nonché all'analisi degli interventi necessari anche sotto il profilo costo-benefici. Gli studi devono essere condotti a livello di comparti omogenei.

7. Lo strumento attuativo e le relative analisi geomorfologiche di cui al comma precedente dovranno essere subordinati al parere preventivo del competente Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 L 64/74.

8. In tali zone nel caso di manufatti esistenti destinati ad attività socio sanitarie è possibile effettuare ampliamenti dell'esistente fino ad un max. del 30% del volume esistente e con altezza max. di mt.14

**9. Il presente articolo è da intendersi integrato dalla LR 37/99 e dalla Normativa nazionale di riferimento.**

**Art. 125**

**ZONA F3 - Infrastrutture e servizi connessi al Porto turistico.**

1. Sono ammessi, in quanto funzionali al porto turistico, gli usi: terziari specializzati (4.9), produttivi urbani (5.1), terziari diffusi (3.1) e (3.2). Sono esclusi magazzini e silos per immagazzinamento merci e materiali. Sono inoltre consentite le attrezzature ricettive (4.4) ad esclusione delle residenze turistiche. I mini-alloggi per la sorveglianza non potranno superare i 30 mq di SU.

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa **pubblica o** privata nel rispetto dei seguenti parametri:

UF-Indice di utilizzazione fondiaria.....	0,60mq/mq
AF.....	mt 7
d1.....	mt 8
d2.....	mt 10
d3.....	mt 10
P3.....	40%SE
Ip.....	100/Ha

3. Le porzioni di territorio che rimarranno inedificate, tolte le parti destinate a parcheggio secondo le quantità di cui alla precedente tabella, dovranno essere obbligatoriamente sistemate a giardini di pertinenza .

4. Sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo II, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore.** ~~della presente normativa con ampliamenti possibili nei limiti del 25% in piu' della SU.~~

**Art. 126**

**ZONA F4-Struttura insediativa Polivalente**

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.9), (4.10); terziari diffusi (3.2) e gli usi speciali di cui al punto (7.8). Sono ammesse inoltre le attrezzature ricettive di cui al punto (4.4) limitatamente al 30% della volumetria insediabile..

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o pubblica nel rispetto dei seguenti parametri:

IT.....	5 mc/mq
AF.....	mt 12
d1.....	mt 6
<b>d2 .....</b>	<b>mt.10</b>
d3.....	mt 12
P3.....	60 mq/100mq
Ip-Indice di piantumazione.....	110/Ha

3. Sono consentiti gli interventi di cui al Titolo II, capitoli V , VI e VII della presente Normativa.

4. Si prescrive in detto ambito la sistemazione a verde della fascia prospiciente il fosso esistente per una **larghezza** minima di mt 30 e corrispondente alla zona geomorfologica classificata FL.

5. Eventuali interventi in difformità dai parametri di cui al comma 2 sono consentiti previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**Art. 126/bis**

**ZONA FR- Parco Ricreativo e Ludico**

1. Rientrano in questo ambito le aree attrezzate per la formazione di parchi ricreativi e ludici . Sono ammessi gli usi : Terziari diffusi (3.1) negozi e botteghe , (3.2) pubblici esercizi ; Terziari specializzati (4.4) attrezzature ricettive con un massimo di 80 posti letto , (4.9) attrezzature per lo spettacolo, (4.10) attrezzature sportive e ricreative .

2. Nella realizzazione degli edifici destinati alle attività di cui al punto 1. Occorre rispettare i seguenti parametri :

UM .....	50.000 mq
UF .....	800 mq/ha
AF .....	8.00 mt.
IP .....	150/ha

All'interno del comparto deve essere prevista una quota parte di superficie da impegnare a parcheggi pari ad almeno il 22% dell'intera area .

**Art.127**

**ZONA F5- Aeroporto sportivo.**

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.10), terziari diffusi (3.1) , (3.2).

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata secondo parametri da definirsi in sede di stesura del piano stesso.

**Art. 128**

**ZONA F6-Zona per servizi al turismo.**

1. Sono ammessi i seguenti usi: attrezzature per lo spettacolo(4.9); attrezzature commerciali integrate (4.2); attrezzature espositive (4.3); pubblici esercizi (3.2).

2. L'attuazione degli interventi avviene tramite concessione diretta e secondo i seguenti indici:

UM.....	3000 mq
UF.....	0,5mq/mq
AF.....	7,5 mt.
d1.....	8 mt.
d2 .....	10 mt
d3.....	10 mt.
P3.....	60mq/100mq

Ip.....60/Ha

3. Le distanze di cui sopra potranno derogarsi nei limiti previsti agli art. 61, 62 e 63 della presente normativa.

#### **Art. 129**

##### **ZONA F7 - Parco territoriale**

1. Sono ammessi i seguenti usi: attrezzature del verde (7.8); terziari specializzati (4.10); orti botanici (7.3); opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2).

2. Le trasformazioni in questo ambito sono subordinate alla definizione di un disegno unitario dell'intervento di iniziativa di enti pubblici e/o privati, attraverso un piano particolareggiato nel rispetto dei seguenti indici:

SF.....	10%ST
AF.....	mt 4
d1.....	mt10
d2.....	mt 10
d3.....	mt 10
P3.....	10%ST
Ip.....	300/ha

3. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo II nei limiti del 10% in più della SU preesistente.

4. All'interno dell'ambito assoggettato a vincolo archeologico come desumibile dagli elaborati grafici del presente PRG gli interventi compatibili con i precedenti commi sono comunque subordinati all'approvazione della Soprintendenza Archeologica competente per territorio.

#### **Art. 130**

##### **ZONA F8 - Fascia litoranea.**

1. Sono ammessi, in quanto funzionali alla fruizione dell'ambiente litoraneo e con esso compatibili, gli usi: terziari diffusi (3.2).

2. 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 .

3. Per il tratto di fascia litoranea che va dal monumento alla “bagnante” sino al porto turistico si rinvia ad un piano ‘Costa’ che avrà il compito di prevedere tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

3 bis . Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al titolo II nei limiti del 10% in più della SU preesistente

4. 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”.

5. 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.

## Capitolo VI AREE AGRICOLE

### **Art. 131**

#### **Utilizzazione edificatoria ai 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
UM (unità minima aziendale).....	mq 10.000
AF.....	mt 7.5
Np.....	2
d1.....	mt 5
d2.....	mt 20
d3.....	mt 10

2. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al comma 4 art. 70 LR n. 18/1983 è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigue, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.

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

### **Art. 132**

#### **Manufatti connessi alla conduzione del fondo**

1. I manufatti connessi alla conduzione del fondo (Usi produttivi agricoli, 6.3 e ss.) 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 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.

### **Art.133**

#### **Impianti produttivi nei suoli agricoli**

1. Gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica di cui all'art. 104 della presente Normativa, possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

RC.....	25% SF
Distanza dagli insediamenti abitativi.....	mt 300
d3.....	mt 20
P3.....	1/20 Ac

#### **Art. 134**

##### **Fabbricati esistenti privi di fondo rustico**

1. Nelle abitazioni rurali esistenti, prive di fondo rustico, se legittimamente realizzate prima dell'adozione del presente PRG e per i fabbricati di civile abitazione realizzati in zona agricola prima del 1970 e/o regolarizzati ai sensi della l. n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni, qualora le condizioni statiche dei fabbricati consentano interventi edilizi verificabili da documentazione tecnica all'uopo predisposta, al fine di rendere funzionale l'abitazione esistente in rapporto alle mutate esigenze di vita, sono permessi oltre agli interventi di cui al Titolo II, capitoli V , VI e VII della presente Normativa, ristrutturazioni con incrementi *una tantum* della SU esistente in ragione della seguente percentuale:

- fino al 50% per SU .

Non deve in ogni caso essere superato il limite di mq 250 di SU.

2. I progetti di ampliamento devono rispettare le tipologie costruttive esistenti.

3. La richiesta di ampliamento deve essere accompagnata da una approfondita analisi dello stato di fatto e motivata tecnicamente con allegata documentazione comprovante la necessità dell'ampliamento.

5. [E' consentita la demolizione di vecchi manufatti e la successiva ricostruzione anche mediante accorpamento delle relative volumetrie](#)

#### **Art. 134 bis**

##### **Censimento Beni Individui**

1. Per gli interventi previsti ai sensi dell'art.9 comma2 punto p) [della L.R. n°18/83 nel testo in vigore](#) si rinvia alle schede allegata al presente Piano.

2. Sono consentiti, rispetto alle previsioni contenute nelle schede di cui al precedente comma , incrementi percentuali della SU fino ad un max. del 50% ove ammessi, da valutarsi per ogni singolo caso.

#### **Art.134 ter**

##### **Censimento edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende art.69**

1. [Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.69 della L.R. n°18/83 nel teso in vigore sono quelli previsti nelle relative schede della Tav n°7-ter](#)

#### **Art.134 quater**

E' data facoltà ai proprietari di immobili, aventi, alla data di adozione del presente piano, le caratteristiche per poter accedere alle condizioni previste nell'art.138 bis, di segnalare i fabbricati stessi all'A.C. che provvederà a redigere scheda analitica di intervento nei limiti normativi e tecnici previsti.

### **Art. 135**

#### **ZONA E1-Borgo rurale o concentrazioni edilizie in verde agricolo**

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' e considerando la necessità di adeguamento del patrimonio edilizio esistente alle nuove esigenze di vita, è consentito ai **proprietari** in tali zone, trasformare le proprie abitazioni attraverso la redazione di un progetto di riqualificazione edilizia secondo i seguenti indici:

UM.....	mq 3000
IF.....	0,3 mc/mq
AF.....	mt 7.5
Np.....	2
d1.....	mt 5
d2.....	mt 20
d3.....	mt 10

### **Art. 136**

#### **Agriturismo**

1. Il patrimonio edilizio esistente nella zona agricola, non utilizzato direttamente in relazione alla conduzione agricola del fondo, può essere recuperato per ospitare iniziative di agriturismo a norma della LR 32/94.

2. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche:

- 1) i locali dell'abitazione del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo a titolo principale autorizzato all'esercizio dell'attività di operatore agrituristico;
- 2) gli edifici o parti di essi che non sono più necessari per la conduzione del fondo.

3. 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 roulotte purché' di superficie non superiore a 5000 mq secondo il disposto dell'art. 9 LR 57/79;

- impianti scoperti per la pratica sportiva e agonistica alle seguenti condizioni:

- a) che non occupino complessivamente una superficie maggiore di 10.000 mq;
- b) che non comportino opere edilizie tali da pregiudicare una possibile riconversione ai fini agricoli del terreno impegnato in tale destinazione.

4. L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti come rurali.

**ZONE PER ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO, SPORT E VERDE DI TUTELA.**

**Art. 137**

**ZONA V1 - Verde pubblico attrezzato**

1. Rientrano in questo ambito le aree a verde pubblico o di uso pubblico destinate alla formazione di parchi urbani e/o di parchi di quartiere attrezzati. Sono ammessi gli usi: sociali di quartiere (2.5); terziari specializzati (~~4.9~~) **(4.10)**; terziari diffusi (3.2).

2. Le suddette attrezzature possono essere realizzate anche da privati e gestite dagli stessi attraverso accordo con il Comune, recante la concessione delle aree pubbliche, con l'obbligo di sistemare a giardino le aree di pertinenza ad esclusivo uso pubblico.

3. Nella realizzazione di edifici destinati a bar/ristorante occorre rispettare i seguenti parametri:

UF.....	200mq./ha
AF.....	3,5 mt.
P3.....	22 mq per 10 utenti
Ip- .....	300/Ha

4. 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 esse siano carenti.

5. Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II, capitoli V , VI e VII della presente Normativa.

**Art. 138**

**ZONA V2-Verde attrezzato per lo sport**

1. In questa ambito rientrano le aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi coperti e servizi connessi. Sono ammessi, in particolare, gli usi: terziari specializzati **(4.10)**; 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 esse siano carenti ed all'osservanza dei seguenti parametri:

IT.....	2mc/mq
AF.....	mt 12
RC.....	40% SF
d1.....	mt 5
d3.....	mt 10

3. Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II, capitoli V , VI e VII della presente Normativa nonche' ristrutturazioni senza aumento di superficie utile oltre il 10% di quella esistente.

**Art. 139**

**ZONA V3-Verde privato**

1. Per gli edifici esistenti e legittimamente autorizzati alla data di adozione del PRG, ad esclusione dei beni individuati suscettibili esclusivamente degli interventi di cui alle relative schede allegate al presente piano, sono ammesse esclusivamente le opere di cui al Titolo II, capitoli V, VI e VII, **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore** ~~della presente Normativa, con ampliamenti della SU fino ad un massimo del 25%.~~

2. Sono consentite nuove sistemazioni a verde e attrezzature di servizio non comportanti SU ai sensi dell'art. 34, ad eccezione dei manufatti interrati che non alterino o compromettano lo stato dei luoghi sistemati a verde.

#### **Art. 140**

##### **ZONA V4-Parcheggi 'verdi'.**

1. Sono ammessi gli usi: terziari specializzati (4.10) e sociali di quartiere (2.5) tra loro armonicamente integrati. La parte floristica deve essere realizzata mediante la piantumazione, coordinata con i posteggi, di specie arboree di medio e/o alto fusto compatibili con la climatologia locale.

2. Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa sia privata sia pubblica. Nel caso di iniziativa dei proprietari delle aree questi devono obbligarsi a realizzare tutte le infrastrutture necessarie in cambio della gestione dei parcheggi.

#### **Art. 141**

##### **ZONA V5-Riserva naturale e aree protette.**

1. In attesa del 'Piano di Assetto Naturalistico' sono consentiti gli interventi compatibili ai sensi della L.R. 9 del 20.02.98, inerente l'Istituzione della riserva naturale guidata di Punta D'Erce.

#### **Art. 142**

##### **ZONA V6-Verde di salvaguardia.**

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi, salva una diversa indicazione grafica, gli interventi di cui Titolo II, capitoli V e VI della presente Normativa. Le opere di tipo R3, R4, T1 e T8 sono ammissibili a condizione 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.

#### **Art. 143**

##### **ZONA V7-Verde di rispetto cimiteriale**

1. Sono ammessi gli usi: speciali (7.7) e in quanto complementari al Cimitero, sociali di quartiere (2.5), terziari specializzati (4.11) limitatamente ai parcheggi e terziari diffusi (3.1) limitatamente a chioschi per la vendita di fiori.

2. Sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II, capitoli V , VI e VII della presente Normativa anche con ampliamenti della volumetria non oltre il 25% di quella preesistente.

#### **Art. 144**

##### **Zone archeologiche accertate.**

1. Sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II della presente Normativa anche con ampliamenti purché strettamente necessari all'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario;
- b) nuove costruzioni adibite ad abitazioni agricole (6.1) ed annessi (6.2) ove conformi al PRG.

2. Gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati all'approvazione dei relativi progetti da parte della Soprintendenza Archeologica competente secondo le modalità procedurali previste dal regolamento edilizio.

#### **Art. 145**

##### **Fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua.**

1. Ferme restando le previsioni del Piano Regionale Paesistico, sono ammesse oltre alle opere di sistemazione idrogeologica degli alvei fluviali e quelle di regimentazione dei corsi d'acqua, impianti per attività sportive e ricreative connesse alla fruizione del corso d'acqua compatibili con il contesto ambientale.
2. **Quanto del presente articolo dovesse essere in contrasto con la LR 18/83 del Testo in vigore, è da intendersi prevalente quest'ultima.**

#### **Art. 146**

##### **Fascia di rispetto del demanio tratturale.**

1. Il regime delle opere è determinato dallo specifico 'piano quadro tratturi' previsto dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 147**

##### **Fascia di rispetto stradale.**

1. Sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II, capitoli V , VI e VII **nei limiti previsti dall'art 30 comma 1 lettera e) punto 1° della LR 18/83 nel Testo in vigore.** ~~della presente Normativa anche con ampliamenti della SU fino ad un massimo del 25% dell'esistente e sempreché questi siano realizzati sul fronte opposto a quello stradale ovvero, in caso di sopraelevazione, all'interno della superficie già occupata dall'edificio;~~
- b) costruzione di stazioni di servizio per il rifornimento carburanti nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Le superfici interessate da vincolo di rispetto stradale possono comunque essere computate ai fini delle volumetrie edificabili, fermo restando che queste vengano ubicate fuori da essa se non rientranti nei casi derogabili di cui sopra.

**3. Quanto del presente articolo dovesse essere in contrasto con le norme di cui al Dlgs 285/92 e DPR 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da intendersi prevalenti queste ultime.**

#### **Art. 147 bis**

##### **Accessi al mare**

1. L'indicazione grafica degli accessi al mare è puramente indicativa in quanto gli stessi saranno determinati in sede di redazione dello specifico piano nonché dei relativi progetti esecutivi. Le eventuali modifiche dei tracciati e degli spostamenti, opportunamente motivati, non costituiscono variante al Piano Regolatore e le eventuali aree di risulta assumeranno identica destinazione dell'area limitrofa .

### Capitolo VIII VIABILITA' E STANDARDS

#### **Art.148**

##### **Aree destinate alla viabilità e agli spazi accessori.**

1. Rientrano in questo ambito le aree destinate alla conservazione, ampliamento, rettifica e nuova costruzione di tracciati per collegamenti e reti di comunicazione urbana ed extraurbana.

2. L'indicazione grafica dei tracciati stradali nonché i relativi raccordi hanno valore di massima , eventuali lievi modifiche di tracciato, che si rendessero necessarie per motivi tecnici , in sede di redazione del progetto esecutivo, non costituiscono variante di Piano regolatore . Le aree di risulta prenderanno la stessa destinazione dell'area limitrofa .

3. All'interno di tali aree e' possibile ottenere autorizzazione Comunale per l'apposizione di insegne pubblicitarie.

#### **Art.149**

##### **Viabilità esistente.**

1. Le aree individuate dal PRG come viabilità esistente sono riservate esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale delle strade esistenti.

#### **Art.150**

##### **Viabilità da migliorare.**

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

#### **Art.151**

##### **Viabilità di progetto.**

1. Le aree destinate dal PRG 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.

**Art.152****Aree a standards.**

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

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

UF.....	1mq/mq
d1.....	5mt <del>o a filo strada</del>
d2.....	5 mt
d3.....	10 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. Ai sensi della LR 29/88 il 20% delle aree destinate ad attrezzature di interesse comune deve essere riservato a strutture di carattere religioso.

Capitolo IX  
DISPOSIZIONI SPECIALI

**Art.153****Aree sottoposte al Piano Paesistico Regionale.**

1. Comprendono le porzioni di territorio comunale delimitate dalle perimetrazioni del P.R.P.

2. Il presente piano regolatore generale ha operato il recepimento della zonizzazione e delle disposizioni per la tutela e valorizzazione del suolo contenute nel piano sovraordinato di cui al primo comma.

3. Lo studio di compatibilità ambientale cui, eventualmente saranno soggette le opere e gli interventi all'interno delle succitate perimetrazioni, dovrà essere redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art.8 delle Norme Tecniche Coordinate del PRP.

**Art.154****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 di maggiore pericolosità geologica è esclusa l'utilizzazione edificatoria entro quelle classificate di IV classe o ad alto rischio geologico .

3.All'interno delle zone classificate di III classe gli interventi - indiretti di nuovo impianto o diretti di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente- sono subordinati oltre che alla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica degli stessi, ad uno studio geologico di ampio raggio esteso all'area complessiva che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale le opere si localizzano anche in relazione alla dinamica idrologica generale .

4.In particolare per le singole zone interessate si rinvia agli specifici articoli della presente normativa.

5.I singoli piani attuativi ricadenti nelle zone di III classe di cui sopra dovranno essere subordinati al parere dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 13 L 64/74.

Sono fatti salvi i pareri e le relative prescrizioni già formulate dal Genio Civile ai sensi del richiamato art 13 per i piani attuativi approvati o in corso di approvazione che il presente piano ha recepito integralmente.

#### **Art.155**

##### **Zone 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 .

**2. Il presente articolo è da ritenersi integrato con le nuove disposizioni vigenti in materia, ovvero Dlgs 32/98 e D.M. 246/99.**