

COMPRENSORIO 31 VAL DI CHIANA

COMUNE DI SINALUNGA

PROVINCIA DI SIENA



IL SINDACO



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Osvaldo

P. R. G.

REVISIONE GENERALE

luglio 1983

Dott. Arch. NELLO MANGANELLI

SIENA - P.zza G. Chigi Saracini, 12

Tel. 28.72.45

12 GIU. 1986

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE CON DEL. CONS. REGIONALE N° 40 DEL 28 Gennaio 1986

Cap. I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	Pag.	1
Art. 2 - Norme transitorie per gli edifici e le concessioni già rilasciate	"	4
Art. 3 - Condizioni per l'edificabilità	"	6
Art. 4 - Insedimenti residenziali (prescrizioni generali)	"	7
Art. 5 - Insedimenti produttivi secondari (prescrizioni generali)	"	10
Art. 6 - Insedimenti produttivi terziari: commerciali, turistici e per attrezzature e servizi sociali, culturali e ricreativi (prescrizioni generali)	"	14
Art. 7 - Opere di urbanizzazione	"	18

Dott. Arch. NELLO MANGANELLI
SIENA - Piazza G. Chigi Saracini, 12
Tel. 28/72.45

Nello Manganelli



Cap. II - TUTELA DELL'AMBIENTE	
Art. 8 - Controllo del Comune sulle scelte del progetto	Pag. 20
Art. 9 - Tutela della rete scolante	" 22
Art. 10 - Tutela delle aree a bosco	" 23
Art. 11 - Tutela dei cimiteri	" 24
Art. 12 - Cave e pozzi	" 25
Art. 13 - Tutela dell'ambiente rurale	" 26



Cap. III - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 14 - Superficie fondiaria pertinente	Pag. 27
Art. 15 - Parametri urbanistici	" 29
Art. 16 - Rapporto di superficie coperta	" 30
Art. 17 - Densità territoriale	" 31
Art. 18 - Indici di fabbricabilità territoriale	" 32
Art. 19 - Altezza degli edifici	" 33
Art. 20 - Indice di fabbricabilità	" 35
Art. 21 - Distanze tra fabbricati e dai confini, dalle strade e dai limiti di zona	" 37
Art. 22 - Superficie minima di intervento	" 38
Art. 23 - Destinazione d'uso	" 39
Art. 24 - Aree scoperte	" 40
Art. 25 - Parcheggi privati	" 41



Cap. IV - NORME DELLE ZONE DEL P. R. G.

Art. 26 - Divisione del territorio comunale in zone	Pag. 43
Art. 27 - Zone omogenee 'A' edificate di interesse storico	" 45
Art. 28 - Zone omogenee 'B' edificate	" 47
Art. 29 - Zone omogenee 'C'	" 50
Art. 30 - Zone omogenee 'D'	" 55
Art. 31 - Zone omogenee 'E'	" 67
Art. 32 - Zone di interesse ambientale integrative degli insediamenti storici (sottozona E1)	" 69
Art. 33 - Aree collinari di interesse paesistico (sottozona E2)	" 70
Art. 34 - Aree a bosco esistente (sottozona E3)	" 72
Art. 35 - Aree agricole irrigue o irrigabili (sottozona E4)	" 74
Art. 36 - Aree agricole normali (sottozona E5)	" 77
Art. 37 - Aree per l'ecavazione (sottozona E6)	" 80
Art. 38 - Attrezzature di interesse generale	" 81
Art. 39 - Attrezzature distributive, commerciali e ricettive	" 86
Art. 40 - Attrezzature sociali, sportive, ricreative e culturali	" 91
Art. 41 - Zone destinate alla viabilità, ai piazzi di sosta e parcheggio, ai percorsi pedonali	" 92
Art. 42 - Aree a verde privato vincolato	" 94
Art. 43 - Aree di rispetto stradale e aree vincolate	" 95
Art. 44 - Aree soggette al vincolo idrogeologico	" 98



Cap. V - ATTUAZIONE DEL P. R. G.	
Art. 45 - Strumenti di attuazione primari	Pag. 99
Art. 46 - Strumenti di attuazione secondari	" 100
Art. 47 - Programma Pluriennale di Attuazione	" 101
Art. 48 - Piani particolareggiati di esecuzione	" 104
Art. 49 - Piani di lottizzazione	" 106
Art. 50 - Convenzioni per i piani di lottizzazione	" 110
Art. 51 - Intervento edilizio diretto	" 113
Art. 52 - Pregetti comunali speciali	" 115
Art. 53 - Edificazione privata nelle aree che formano oggetto di convenzione	" 116



Cap. I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici.

Le presenti norme e gli elaborati grafici analizzano e disciplinano l'assetto, la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree dell'intero territorio comunale ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150, modificata con legge 6.8.1967 n. 765 e legge 19.11.1968 n. 1187, nonché dalla legge 28.1.1977 n. 10 e delle norme di legge regionali vigenti in materia di strumenti urbanistici.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia e/o comunque modificazioni del suolo e dell'ambiente e del loro uso è disciplinata dalle previsioni e indicazioni degli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale e dalle presenti norme, nonché da tutte le altre leggi nazionali e regionali e norme di legge settoriali vigenti.

Costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati grafici:

analisi del territorio

- la tavola A1 nel rapporto 1/50.000 - che rappresenta l'inquadramento comprensoriale del territorio comunale;
- la tavola A2 nel rapporto 1/25.000 - che rappresenta il territorio oggetto della programmazione nell'ambito intercomunale, con l'indicazione delle maggiori infrastrutture esistenti, di quelle previste e delle principali indicazioni di Piano;
- le tavole B1 (Rigomagno), B2 (Sinalunga), B3 (Bettolle) - che rappresentano il "disegno" del territorio comunale alla prima metà del 1800;



- la tavola C - che rappresenta l'indagine catastale sulla consistenza e tipo della proprietà e comprende la visualizzazione di alcuni reperti storici del territorio: riferiti a vedute dei centri e nuclei antichi e del paesaggio agrario e ad interventi di modifica e di risanamento idraulico;
- la tavola D1 (Sinalunga), D2 (Bettolle), D3 (Scrofiano), D4 (Rigomagno) - che rappresentano lo stato di fatto del territorio comunale, comprende la lettura del territorio agrario, la formazione storica dell'edificato, l'indicazione della classificazione della rete scolante, dei vincoli preesistenti all'elaborazione del Piano, delle attività di escavazione in esercizio;

progetto urbanistico

- la tavola 1 nel rapporto 1/5.000 - rappresenta il progetto urbanistico del P.R.G. di Sinalunga - Pieve - l'Amorosa;
- la tavola 2 nel rapporto 1/5.000 - rappresenta il progetto urbanistico del P.R.G. di Bettolle - Guazzino - Pieve;
- la tavola 3 nel rapporto 1/5.000 - rappresenta il progetto urbanistico del P.R.G. di Scrofiano - Poggi Gialli;
- la tavola 4 nel rapporto 1/5.000 - rappresenta il progetto urbanistico del P.R.G. di Rigomagno;
- la tavola 5 nel rapporto 1/2.000 - rappresenta il progetto urbanistico del P.R.G. di Sinalunga - Pieve;
- la tavola 6 nel rapporto 1/2.000 - rappresenta il progetto urbanistico del P.R.G. di Sinalunga - Rigaiolo;
- la tavola 7 nel rapporto 1/2.000 - rappresenta il progetto urbanistico del P.R.G. di Bettolle.



Nel caso in cui negli elaborati grafici del progetto urbanistico si verificassero non corrispondenze tra elaborati a scale diverse, valgono le indicazioni e le precisazioni urbanistiche degli elaborati a rapporti maggiori.

Il Piano Regolatore Generale Comunale, nelle presenti norme, è indicato con la sigla P.R.G. .



Art. 2 - Normativa transitoria per gli edifici esistenti e le Concessioni già rilasciate.

Gli edifici la cui esistenza, alla data di adozione delle presenti norme, possa essere inequivocabilmente dimostrata attraverso apposita documentazione e che vengono a contrastare esclusivamente per quanto concerne le destinazioni di zona, con le prescrizioni e le previsioni delle presenti Norme e/o degli elaborati grafici del P.R.G., possono essere soggetti a lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, nonchè ad ampliamenti limitati alla realizzazione di miglioramenti funzionali ed igienici.

I miglioramenti funzionali ed igienici sono esclusivamente quelli tendenti ad adeguare l'edificio e le sue parti alle norme del D.M. 5.7.1975 (minimi di superficie abitabile; minimi di altezza, aperture esterne, ecc.), alle norme sui rapporti fra cubatura e spazi per posti macchina, alle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (Legge n. 319 del 10.5.1976 e successive modifiche ed integrazioni) e per il contenimento del consumo energetico (Legge n. 373 del 30.4.1976 e relativo regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 28.6.1977 n. 1052), nonchè ad eventuali o future norme relative agli impianti tecnologici.

L'eventuale ampliamento della volumetria non potrà superare il 20% di quella esistente con il limite massimo, per i soli edifici adibiti a residenza, di mc. 100.

Il disposto del comma precedente non si applica nelle aree e nelle zone di cui ai successivi articoli 11, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 43 per le quali si applicano le specifiche norme previste.



Gli elaborati grafici del P.R.G. e le presenti norme sostituiscono integralmente tutte le previsioni di piano precedentemente vigenti. In particolare le presenti norme sostituiscono gli articoli dal 61 al 67 compreso e dal 69 al 92 compreso del Regolamento Edilizio Comunale.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche che comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano terminati entro il periodo di tre anni dalla data di inizio.

Le destinazioni d'uso degli edifici risultanti dalla Deliberazione Consiliare n. 185 del 28/10/1982 sono superate dalle previsioni e prescrizioni delle presenti norme.



Art. 3 - Condizioni per la edificabilità.

La edificazione delle opere progettate è concessa se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia compatibile con quanto prescritto dal Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 47 delle presenti norme;
- che il progetto sia conforme alla destinazione d'uso del terreno prevista dal P.R.G.;
- che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria descritte per ciascun tipo di insediamento dalle presenti norme ai sensi del seguente art. 7;
- che la zona sia servita dalle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento, ai sensi del seguente art. 7. Nell'ipotesi che tale condizione non sia verificata, l'Amministrazione Comunale, per quanto di sua competenza, provvederà, nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione di cui al successivo art. 47, a predisporre gli interventi necessari per attuare tale condizione, fermi restando, per i privati, tutti gli oneri e gli obblighi di cui ai successivi art. 49 e 50.



Art. 4 - Insedimenti residenziali (prescrizioni generali).

Per insediamenti residenziali si intendono i seguenti tipi:

- 4-1 - edifici unifamiliari;
- 4-2 - edifici a schiera, o in linea, costituiti dagli edifici di cui al precedente punto 4-1, raggruppati in aderenza o in comunione;
- 4-3 - edifici plurifamiliari in linea o costituiti da alloggi sovrapposti con area scoperta di uso comune.

Alle abitazioni unifamiliari possono essere annessi locali destinati:

- a botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa;
 - a uffici privati;
 - a negozi o altre attrezzature commerciali al dettaglio;
- a condizione che la superficie utile di detti locali non superi un mezzo della superficie utile dell'abitazione annessa.

Negli edifici per abitazioni plurifamiliari possono essere inseriti locali destinati, oltre che alle attività di cui al comma precedente:

- ad attrezzature ricreative, culturali e sociali;
- a negozi o altre attrezzature commerciali al dettaglio; a condizione che la superficie utile di detti locali non superi complessivamente un terzo di quella destinata ad alloggi e a condizione che le attività cui detti spazi sono destinati non presentino inconvenienti tali da contrastare con il carattere dell'edificio o degli edifici circostanti o tali da impedire il normale svolgimento delle funzioni abitative.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, per quanto concerne "la dotazione di spazi commerciali", restano valide le norme vigenti a tale data.

Nei programmi pluriennali di attuazione del P. R. G.



di cui al successivo articolo 47, l'Amministrazione Comunale dispone eventuali più precise indicazioni nell'ambito delle norme e delle zone previste dal P.R.G.

In ogni caso le superfici e i volumi a destinazione accessoria sono da computarsi entro la volumetria ammessa per l'edificio, secondo quanto stabilito dalle presenti norme.

Le aree scoperte, di pertinenza degli edifici residenziali, devono essere sistemate, per almeno la metà della superficie, a prato con alberi di alto fusto.

Non è consentita in dette aree la costruzione di rimesse, ripostigli e bassi comodi anche se realizzati con elementi prefabbricati, sempre che le rispettive volumetrie non siano comprese nelle quantità ammesse dalle presenti norme e non siano coordinati architettonicamente con il fabbricato principale.

Nella restante area devono essere sistemati parcheggi ai sensi del seguente articolo 25.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali plurifamiliari possono essere recintate verso le strade veicolari indicate nel P.R.G., allo scopo di impedire incontrollati accessi di veicoli e proteggere il gioco dei bambini; possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o residenziale.

Non devono tuttavia essere erette recinzioni con pareti opache, fra lotti contigui destinati ad edifici plurifamiliari con oltre 4 alloggi; le aree scoperte di detti edifici possono costituire uno spazio coordinato con reciproca servitù di passaggio e di godimento.



Le recinzioni degli edifici residenziali devono essere preferibilmente costituite da siepe viva; le recinzioni costituite da pareti opache non devono superare l'altezza di ml. 0,40; per le recinzioni di siepe viva non è prescritto alcun limite di altezza.

Le falde inclinate, a copertura degli edifici di cui al presente articolo, non dovranno superare la pendenza del 30%.



Art. 5 - Insedimenti produttivi secondari (prescrizioni generali).

Per insediamenti produttivi secondari si intendono i seguenti tipi:

- 5-1 - insediamenti manifatturieri;
- 5-2 - insediamenti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- 5-3 - depositi di materie prime e prodotti finiti;
- 5-4 - industrie esistenti per la lavorazione dei materiali argillosi;
- 5-5 - depositi di rottami.

Nell'ambito dei lotti con le destinazioni di cui ai punti 5-1, 5-2, 5-3 e 5-5, facenti parte dei nuovi complessi produttivi, non sono ammessi locali destinati a mensa, sosta o ricreazione dei dipendenti; detti locali, comprendenti i servizi di mensa, sosta o ricreazione dei dipendenti e di organizzazione sindacale dei lavoratori, devono essere previsti, per ciascun gruppo di aziende insediate in una stessa lottizzazione o località, nelle aree destinate dalla presente variante a servizi pubblici o da destinarsi a tale uso attraverso gli strumenti di attuazione di cui alle presenti norme.

L'onere per la realizzazione dei suddetti edifici grava, come quello delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria, su chi costruisce nuovi edifici o amplia edifici esistenti di cui alle presenti norme.

Gli immobili a servizio dei lavoratori di cui al secondo comma del presente articolo, sono di proprietà comunale, e potranno essere gestiti mediante convenzione stipulata fra Comune e privati in accordo con le organizzazioni sindacali.



dei lavoratori.

A detti immobili devono essere annesse aree di sosta alberate ed attrezzature di svago.

In una località sprovvista di mensa comune, un primo stralcio funzionale della mensa stessa potrà essere realizzato in concomitanza con l'insediamento della prima azienda, e definito nella convenzione dei piani urbanistici di attuazione.

Nelle sottozone D1, di cui al successivo art.30, è rigorosamente esclusa la costruzione di abitazioni a qualsiasi titolo.

Nelle sottozone D2 e D3, di cui al successivo art. 30, è ammessa in via eccezionale la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o di direzione che non superi i 95 mq. di superficie utile per ciascuna azienda o gruppo di aziende riunite in un unico lotto.

I Piani Particolareggiati o i Piani di Lottizzazione Convenzionata possono ulteriormente limitare la costruzione di alloggi nei lotti aziendali e prevedere servizi di custodia centralizzati inseriti nel complesso dei servizi sociali aziendali.

Nell'ambito dei lotti con la destinazione di cui al punto 5-1 del primo comma del presente articolo, sono, altresì consentite (ferma restando la preminenza dell'attività del "secondario" o manifatturiera) le attività commerciali di cui all'art. 29 del vigente Piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva di cui alla legge 11 giugno 1971 n° 426.

E' comunque vietata la costruzione di alloggi nei



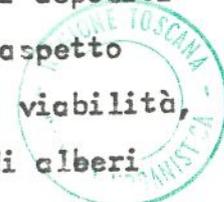
complessi produttivi nei quali possono insorgere cause di nocività o molestia, quali rumori, esalazioni, ecc.

Nel computo della superficie coperta dagli edifici di cui alle presenti norme verranno conteggiati i serbatoi, i silos e similari, le tettoie anche se prive di tamponamento.

Gli insediamenti industriali e quelli ad essi assimilabili dovranno prevedere, nella propria area di pertinenza, una superficie a parcheggio nella quantità minima di mq. 10 per ogni 200 mq. di area di lotto di pertinenza. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o, nell'ambito dei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio.

Nei nuovi insediamenti ed in quelli esistenti non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta o il deposito in spazi esterni di materiali maleodoranti o che siano fonte di esalazioni nocive, di insetti od altri veicoli inquinanti.

Il Sindaco potrà, con apposite ordinanze a termine di legge, imporre alle attività esistenti l'adozione di provvedimenti atti a far cessare gli inconvenienti di cui al precedente comma. Infine il Sindaco, con analoghi provvedimenti o al momento del rilascio della Concessione Edilizia, potrà imporre, per quelle attività che comportano notevoli depositi di materiali in spazi esterni con alterazione dell'aspetto formale dell'insediamento e visibili dalla pubblica viabilità, la realizzazione di un progetto di messa a dimora di alberi



di alto fusto e siepi costituenti diaframma atto ad impedire la visibilità verso tali depositi di materiali.

Non sono consentiti scarichi di fognature che non siano conformi alle prescrizioni impartite dalle competenti autorità.

Il piano di attuazione di iniziativa privata dovrà prevedere, ove necessario, il progetto dettagliato degli impianti di depurazione e di smaltimento e/o trasporto alla discarica pubblica dei liquami o dei residui delle lavorazioni, redatto da tecnici specializzati; il progetto dovrà riportare la preventiva approvazione delle competenti autorità.

Il Sindaco, per gli insediamenti in atto e per quelli previsti dalle presenti norme, potrà dettare particolari prescrizioni concernenti provvedimenti di risanamento idraulico e di manutenzione della rete scolante delle aree edificate, edificande ed edificabili.

Nell'ambito delle aree con le destinazioni di cui alle presenti norme dovranno essere rispettate, nell'edificazione, distanze minime di ml. 2,00 da esistenti condotte di proprietà pubblica per opere di urbanizzazione primaria. Il Comune, a suo insindacabile giudizio, potrà consentire, a cura e spese dei privati, eventuali spostamenti di tali condotte secondo tracciati alternativi indicati dal Comune stesso.



Art. 6 - Insedimenti produttivi terziari: commerciali, turistici e per attrezzature e servizi sociali, culturali e ricreativi.

In tali zone, oltre alla possibilità, in caso di pubblica necessità, di realizzare edifici per tutte le funzioni di cui al successivo art. 38, possono essere realizzati edifici relativi alle funzioni di cui all'elenco che segue, distinto in gruppi corrispondenti alle indicazioni di funzioni riportate negli elaborati grafici del P. R. G. con apposita simbologia.

Sono consentiti, previa delibera del Consiglio Comunale, soggetto al solo controllo di legittimità, gli spostamenti dei gruppi di funzioni ammissibili nell'ambito delle zone omogenee F (standards residenziali) di cui al successivo art. 38 sempre che sia garantito il rispetto degli standards complessivi indicati nella relazione tecnica del P. R. G.

Per l'attuazione degli insediamenti di cui alle lettere a), c), d), e) del successivo elenco, l'Amministrazione Comunale potrà in qualsiasi momento e in qualsiasi località essi siano consentiti, ai sensi del Cap. IV, previa autorizzazione della Regione esclusivamente per le aree e gli ambiti eventualmente individuati con atti del Q. R. C. T.

Gli insediamenti commerciali al minuto, all'ingrosso, i negozi, i centri commerciali, i supermercati, i grandi magazzini, i depositi, ecc., potranno essere concessi nel quadro delle previsioni dei Piani del Commercio in atto ai sensi delle vigenti Leggi.



dotto, per il gas;

- centri per l'assistenza sociale e la medicina preventiva;
- biblioteche e centri di lettura;
- attrezzature sportive pubbliche al coperto;
- uffici pubblici, postali, telefonici;
- pronto soccorso;
- edifici e/o locali per lo spettacolo;
- credito e assicurazione;
- uffici e sedi di enti pubblici e privati;
- uffici e sedi sociali di organizzazioni politiche e sindacali;
- locali per assemblee e riunioni;
- centri commerciali di quartiere per cooperative di consumo e associazioni dettaglianti;
- attrezzature per il culto.

Sono consentite abitazioni esclusivamente per l'eventuale personale di custodia.

d) Centro ricettivo:

- alberghi e strutture ricettive in genere;
- ristoranti;
- mense;
- bar con e senza spettacolo;
- locali per attività di rappresentanza, direzionali e culturali;
- attrezzature sportive annesse e di corredo alla struttura principale: ricettiva.

Sono consentite abitazioni esclusivamente per il personale di custodia e direttivo.



e) Centro commerciale:

- attrezzature commerciali al minuto e negozi al dettaglio;
- bar, ritrovi, punti di vendita;
- attività artigianali collegate alla residenza o al commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati;
- credito, assicurazione, rappresentanze;
- depositi e magazzini non all'ingrosso, autorimesse.

Sono consentite abitazioni ad uso esclusivo dei titolari delle funzioni sopra citate.

f) Centro sociale ricreativo e culturale:

- edifici per funzioni sociali, culturali e ricreative;
- attività culturali e ricreative;
- centri di lettura e biblioteche;
- locali per l'istruzione professionale, popolare e doposcuola;
- locali per manifestazioni ed assemblee;
- locali per lo spettacolo (cinema, teatro, ecc.);
- attrezzature per il culto;
- attività di rappresentanza o direzionali;
- bars, ritrovi;
- uffici ed attività per associazioni, organizzazioni, culturali, promozionali e politiche;
- attrezzature sportive annesse alle funzioni sopra indicate.

Sono consentite abitazioni esclusivamente per l'eventuale personale di custodia.



Art. 7 - Opere di urbanizzazione.

Le strade residenziali o a servizio degli insediamenti produttivi, gli spazi di sosta o di parcheggio pubblico, le fognature, la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e del gas, gli spazi di verde attrezzato, la pubblica illuminazione e gli impianti di depurazione, costituiscono le opere di urbanizzazione primaria.

Gli asili nido e le scuole materne, le scuole dello obbligo, i mercati e centri commerciali di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri centri religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie e le aree verdi di quartiere, costituiscono le opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi delle presenti norme sono 'strade residenziali' le strade necessarie a dare accesso ai singoli insediamenti.

Non sono considerate 'strade residenziali' tutte le strade esterne ai centri abitati classificate nelle categorie A, B, e C, ai sensi del D.M. 1° 4.1968 n. 1404.

Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.R.G., l'area edificata si considera servita da opere di urbanizzazione primaria, quando sono verificate le seguenti condizioni:

1) insediamenti residenziali

- esistenza di strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi tecnologici della sezione carrabile minima di ml. 6,00 e comunque non inferiore alle previsioni del P.R.G., completa di marciapiedi, fognature bianche e ne



re, acquedotto, gas (ove esista la rete urbana), lampade stradali ogni 30 m.; diverse condizioni possono essere ammesse nell'ambito di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche e di piani particolareggiati;

- esistenza, nel raggio di ml. 100, di spazi pubblici appositi per la sosta di autoveicoli che complessivamente non siano inferiori a mq. 500;
- esistenza, nel raggio di ml. 300, di spazi pubblici di verde attrezzato;

2) insediamenti produttivi terziari (commerciali e alberghieri)

- esistenza di strade come per gli insediamenti residenziali;
- spazi attrezzati pubblici esterni ai lotti edificabili in misura non inferiore a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno il 50% destinati a parcheggio (in aggiunta a quelli previsti al successivo art. 25) e il resto a verde attrezzato. Quando la superficie non raggiunga i mq. 1000, tali spazi devono essere destinati integralmente a parcheggio.

Le norme di cui al Cap. IV del presente testo stabiliscono per i Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Cap. II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 8 - Controllo del Comune sulle scelte di progetto

Il P.R.G., per quanto riguarda l'insieme delle attività finalizzate al progetto di edifici, di insediamenti e di infrastrutture, assume il principio che la costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, rappresenta una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del committente e del progettista, ed ha quindi preminente interesse pubblico.

Il controllo comunale si articola a norma del P.R.G., nei seguenti momenti:

- stesura dei Piani Particolareggiati di Esecuzione, che rappresentano il massimo momento di dibattito sull'ambiente e di integrazione fra esigenze particolari degli utenti e scelte del P.R.G.;
- iter delle lottizzazioni convenzionate: che non devono rappresentare una imposizione alla collettività di scelte progettuali private, ma devono realizzarsi nell'ambito del confronto, tra progettista e Comune, sanzionato dal dibattito consiliare;
- emanazione da parte del Comune nel corso dell'attuazione del P.R.G. di normative riguardanti aspetti particolari dell'edificazione, quali:
 - l'esecuzione, con criteri unificati, delle opere di urbanizzazione;
 - l'esecuzione delle recinzioni, delle sistemazioni delle aree verdi di uso pubblico, delle coperture degli edifici;
 - l'uso dei colori e dei materiali nei paramenti esterni degli edifici;



- l'arredo urbano finalizzato alla conservazione della scena urbana nei centri e nuclei antichi e nei centri storici;
- l'arredo urbano da prevedere nei nuovi insediamenti a carattere residenziale e produttivo;
- l'esame dei progetti sotto i vari aspetti in cui si manifesta l'interesse pubblico;
- validità funzionale del patrimonio edilizio;
- validità funzionale degli insediamenti agricoli;
- la eliminazione dell'inquinamento;
- la tutela dell'equilibrio idraulico e geologico;
- il controllo delle ricerche idriche ed energetiche;
- la tutela delle alberature;
- la tutela dell'ambiente rurale;
- la tutela del paesaggio;
- la tutela della continuità del carattere ambientale degli abitati esistenti.



Art. 9 - Tutela della rete scolante.

Nelle aree golenali dei corsi d'acqua non è ammessa la costruzione di edifici e l'abbattimenti di alberi.

Nella fasce di territorio sopra descritte sono ammesse tutte le opere idrauliche propriamente dette e gli interventi di salvaguardia e miglioramento dell'ambiente quali: piantumazione di alberi e sistemazione di percorsi pedonali.

Le vasche di depurazione a cielo aperto devono essere anch'esse inserite nel paesaggio proteggendolo con filari di alberi posti sul rilevato circostante tali impianti.

Nelle aree golenali è vietata la scarica di rifiuti o rottami di qualsiasi tipo.

L'ubicazione di qualsiasi tipo di edificio o manufatto, dovrà rispettare il distacco, dal corso d'acqua, previsto dalle fasce di rispetto della rete scolante naturale o artificiale, indicate nei grafici del P.R.G. e nelle presenti norme; ove tale indicazione non sia prevista, l'edificio o manufatto dovrà essere, comunque, ubicato ad una distanza non inferiore a ml. 10 dal ciglio del rilevato o dal piede della scarpata del corso d'acqua.



Art. 10 - Tutela delle aree a bosco.

Le aree a bosco sono soggette a tutela.

Nel loro ambito, indipendentemente dalle norme di zona di cui al Cap. IV, è vietato qualsiasi tipo di edificazione.



Art. 11 - Tutela dei cimiteri.

Nell'ambito delle aree di rispetto dei Cimiteri, de
finite da apposito perimetro, non sono consentite nuove co-
struzioni.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi nei
limiti consentiti dalle norme relative alla zona omogenea in
cui essi sono classificati.



Art. 12 - Cave e pozzi.

L'apertura o la coltivazione di cave di ogni tipo dovrà essere concessa dal Comune nel quadro di apposite varianti al P.R.G., ai sensi delle vigenti Leggi Regionali in materia.

Il disposto del comma precedente non si applica alle aree di cui al successivo art. 37 per le quali si applicano le specifiche norme previste.

Ogni prelievo dalle falde idriche dovrà essere autorizzato dal Comune.

Il dispositivo di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e criteri di misura e valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora, per circostanze impreviste, si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrico-geologico.

E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di residui di ogni natura nei pozzi non più utilizzati, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.



Art. 13 - Tutela dell'ambiente rurale.

Le aree di uso agricolo sono soggette alle prescrizioni di conservazione dell'ambiente di cui al presente articolo e a quelle previste dai successivi articoli 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 31.

Le alberature devono essere mantenute e debitamente curate dal proprietario dell'immobile. L'abbattimento di tali piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutta e pioppi da taglio che non ricadano nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, deve essere preceduto dalla autorizzazione comunale e la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre nuove piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione.

Nelle sottozone di cui ai successivi articoli 32, 33, 34, 35, 36 e 37 sono ammesse nuove recinzioni di immobili solo se costituite da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta.

I corsi d'acqua e le loro rive, nonchè gli stagni, sono soggetti alle norme di cui al precedente articolo 9 e devono essere conservati, curando la loro manutenzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed al loro inquinamento.

E' vietata, nelle zone agricole del Comune, la discarica o il deposito all'aperto di materiali industriali di rifiuto, in particolare rottami di automezzi.



Cap. III - PARAMETRI URBANISTICI.

Art. 14 - Superficie Fondiaria Pertinente.

Per la superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno - escluso ogni apporto di aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G. - disponibile per l'edificazione, all'interno dei limiti di zona.

Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dall'edificio e/o degli edifici costruiti o da costruire, e deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie, che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza delle costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computa per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare -per i fabbricati esistenti e autorizzati- gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità di aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Il comma precedente non si applica nelle "zone omogenee E" la cui edificabilità in via transitoria è regolata dalle norme di cui ai successivi articoli 32, 33, 34, 35, 36 e 37.



Il Comune si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei Registri Immobiliari a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle norme di cui sopra.

L'utilizzazione di un'area come superficie fondiaria pertinente esclude ogni altra successiva richiesta di utilizzazione della stessa superficie, (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si ritiene di conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, nonché la distanza dal confine del lotto che viene determinata dal frazionamento, devono rispettare gli indici e le distanze di zona definite dalle presenti norme.



Art. 15 - Parametri Urbanistici.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone dell'intero territorio comunale è regolata, oltre che dalla procedura di attuazione di cui al Cap. V, dal vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 23, dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di superficie coperta;
 - densità territoriale;
 - indice di fabbricabilità territoriale;
 - altezza degli edifici;
 - indice di fabbricabilità;
 - distanza dei fabbricati fra loro, dai confini di lotto, dalle strade e dai limiti di zona;
 - eventuale superficie minima di intervento stabilita dalle norme di zona;
 - quantità minima di parcheggi;
- nonchè dall'applicazione delle altre norme prescritte per ogni singola zona e dagli eventuali vincoli stabiliti per Legge o indicati negli elaborati grafici del P.R.G. .



Art. 16 - Rapporto di superficie coperta.

Il rapporto di copertura stabilisce, per ogni lotto, la percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria pertinente.

La superficie fondiaria di pertinenza corrisponde a quella descritta nell'art. 14 delle presenti norme.

La superficie coperta corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, con esclusione delle sole terrazze e/o balconi aperti da tre lati a sbalzo e dalle pensiline e sporgenze di gronda.

Le superficie delle costruzioni sotterranee o seminterrate potranno superare fino ad un massimo del 20% il rapporto di copertura ammesso dalle norme di zona.

Tali costruzioni devono comunque far corpo unico con l'edificio principale e rispettare gli arretramenti di zona e dai confini.



Art. 17 - Densità territoriale.

Per densità territoriale (Dt) si intende la quantità massima di abitanti, distribuiti per ettaro, che possono essere insediati nelle zone C di espansione residenziale.



Art. 18 - Indice di fabbricabilità territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo, ammissibile, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale delle zone omogenee C, delle zone speciali G e delle relative sottozone, al lordo delle superfici che debbono essere riservate alle strade e per spazi pubblici per attrezzature sociali.



Art. 19 - Altezza degli edifici.

L'altezza degli edifici, ai fini della determinazione della altezza massima, sarà misurata rispetto al piano di campagna naturale o sistemato, orizzontale o inclinato su cui insiste il fabbricato, nel punto più a valle.

L'altezza di cui sopra si misurerà dal piano di campagna, di cui al precedente comma, fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio col piano di posa del tetto.

Nel caso di copertura a terrazza si considererà il piano di calpestio.

La sistemazione delle aree esterne all'edificio è ammessa oppure prescritta, nei casi di livellamento dell'area del lotto con aree circostanti, quando esistano depressioni tali per cui l'inserimento dell'edificio rispetto al piano naturale di campagna determini in anomalo inserimento urbanistico del medesimo. In ogni caso la possibilità di sistemazione delle aree deve essere regolamentata nell'atto di Concessione.

Gli elaborati grafici dei progetti edilizi dovranno evidenziare, con esattezza, le quote naturali del piano di campagna relativo al lotto da edificare ed alle aree circostanti ed eventualmente le quote delle aree sistemate quando siano applicabili le prescrizioni di cui al precedente comma.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori purchè gli ascensori si fermino all'ultimo piano abitato, vani scale e camini.

Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, prevista in progetto.



Per l'applicazione delle norme relative all'altezza del fabbricato in relazione alla larghezza delle strade, la larghezza stradale è determinata all'inizio e al termine del fronte, verso la strada, dell'area pertinente all'edificio da realizzare o modificare, misurato perpendicolarmente a detto fronte stradale, comprendendo in detta misura le larghezze degli eventuali marciapiedi.

Nel caso di edifici esistenti aventi in parte altezza superiore a quella consentita dalle norme di zona di considerata altezza massima, ai fini della sopraelevazione anche parziale, quella massima della parte esistente dell'edificio.



Art. 20 - Indice di fabbricabilità.

L'indice di fabbricabilità fondiario (If) indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria pertinente la costruzione ($If=mc/mq$).

La superficie di pertinenza corrisponde a quella descritta dall'art. 14.

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna naturale o sistemato (orizzontale e/o inclinato) fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio con il piano di posa del solaio del tetto portante il manto di copertura, ovvero, nel caso di copertura a terrazzo, fino al piano di calpestio.

Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno, con la somma dei prodotti delle aree, misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra, per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio, e deve, altresì, comprendere il volume formato tra il piano di campagna naturale o sistemato (orizzontale e/o inclinato) ed il calpestio del piano rialzato.

Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici e cioè serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, camini.

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità e della verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale: il volume delle interrati e/o dei seminterrati, per la loro parte interrata, superiore al 30% del volume dell'edificio fuori terra è considerato come volume; il volume vuoto per pieno delle eventuali chiostrine negli e-



difici esistenti è considerato come volume;
il volume delle logge coperte è valutato per il 50% del volume vuoto per pieno;
il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico e sarà computato con la riduzione del 50% quando, pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo ma non ad uso di parcheggio e siano vincolate a non subire modificazione alcuna, l'altezza dei pilotis deve essere non inferiore a m. 2,50 dal pavimento all'intradosso delle travature.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.



Art. 21 - Distanze tra i fabbricati, dai confini di lotto, dalle strade e dai limiti di zona.

Le distanze dei fabbricati tra loro, dai confini, dalle strade e dai limiti di zona si misurano orizzontalmente in corrispondenza delle proiezioni delle parti di edificio più sporgente esclusi gli aggetti della copertura e dei terrazzi e/o balconi aperti da tre lati a sbalzo fino ad una misura di m. 1,20.

La distanza del fabbricato da costruire dal confine stradale dovrà essere uguale o superiore alla distanza minima indicata nelle singole norme di zona, ma dovrà anche essere sufficiente a far sì che la distanza del fabbricato dal confine stradale non sia inferiore ad un mezzo dell'altezza del fabbricato stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nelle norme di zona e nel comma precedente, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati e nel caso di sopraelevazione e di completamento volumetrico di edifici esistenti come previsto dall'art. 28 delle presenti norme.

In quest'ultimo caso è consentito l'allineamento con le parti di facciata esistenti.

La distanza dai limiti di zona non si applica nel caso in cui la zona interessata confina con aree di rispetto stradale (sempre che non sia diversamente prescritto dalle presenti norme) o aree a verde privato vincolato, nonchè nel caso di corpi di fabbrica totalmente interrati nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

Il confine stradale coincide con il ciglio esterno della sede stradale, considerata al lordo di eventuali banchine, marciapiedi, fossi e scarpate.



Art. 22 - Superficie minima di intervento.

La superficie minima di intervento, fissata per alcune zone dalle presenti norme può essere costituita anche da più proprietà contigue, nel qual caso le concessioni saranno subordinate alla stipula fra i proprietari interessati di apposito atto da trascrivere alla Conservatoria dei Registri immobiliari.



Art. 23 - Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che essi soddisfano e devono soddisfare.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione comunale.



Art. 24 - Aree scoperte.

L'utilizzazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici deve prevedere la messa a dimora di alberature ad alto fusto, e la realizzazione di superfici private, inghiaiate e lastricate, tenute sgombre da ogni deposito di provviste o altro materiale.

La sistemazione delle aree scoperte deve comunque assicurare la raccolta, i convogliamenti e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibile al pubblico.



Art. 25 - Parcheggi.

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, fatta eccezione per gli interventi su edifici esistenti compresi in zona omogenea "A" vanno previsti, in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui al Cap. IV, spazi per parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla seguente tab. 1 che fa parte integrante del presente articolo.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in area di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o, nell'ambito di piani particolareggiati, anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio.

Tabella 1

Spazi per parcheggio da ricavare nelle costruzioni o nell'area di pertinenza di costruzioni ed attrezzature.

Tipo di insediamento:

Superficie per parcheggio:

a) Residenziale

un posto macchina per ciascuno appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di mq. 1 ogni 20 mc. di volume;

b) attrezzature distributive

nella quantità minima di mq. 1 ogni 20 mc. di volume;

c) attrezzature tecniche

nella quantità minima di mq. 1 ogni 20 mc. di volume;



- | | |
|---|--|
| d) centro civico | nella quantità minima di mq. 1
ogni 20 mc. di volume; |
| e) centro ricettivo | nella quantità minima di mq. 1
ogni 20 mc. di volume; |
| f) centro commerciale | nella quantità minima di mq. 1
ogni 20 mc. di volume; |
| g) centro sociale sportivo,
ricreativo e culturale | nella quantità minima di mq. 1
ogni 20 mc. di volume. |

Nel caso di impianti scoperti o comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.), al fine dell'applicazione del presente articolo dovrà essere riservata a parcheggio una superficie minima di mq. 50 ogni 10 mq. di area riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.



CAP. IV - NORME DELLE ZONE DEL P. R. G.

Art. 26 - Divisione del territorio Comunale in zone

Il P.R.G. suddivide il territorio Comunale in zone secondo la seguente classificazione:

- zone territoriali omogenee, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444;
- zone speciali.

Le zone territoriali omogenee sono:

- zone omogenee A - di interesse storico-ambientale;
- zone omogenee B - di completamento:
comprendono le sottozone B1, B2, B3 B4;
- zone omogenee C - per insediamenti residenziali:
comprendono le sottozone C1, C2, C3 e relativi comprensori;
- zone omogenee D - per insediamenti produttivi del "secondario":
comprendono le sottozone D1, D2, D3 e relativi comprensori, D4, D5 e relativi comprensori;
- zone omogenee E - per usi agricoli:
comprendono le sottozone E1, E2, E3, E4, E5, E6;
- zone omogenee F - per attrezzature di interesse generale:
comprendono le sottozone F1, F2.

Le zone speciali sono:

- zone speciali G - per attrezzature distributive, commerciali e ricettive:
comprendono le sottozone:
G1 - attrezzature distributive;
G2 - centro commerciale;
G3 - centro ricettivo e relativi comprensori;
- zone speciali H - per attrezzature sociali, sportive, ricreative e culturali;



- zone speciali I - aree di rispetto stradale ed aree vincolate;
- zone speciali - zone destinate alla viabilità, ai piazzali di sosta e parcheggio, ai percorsi pedonali;
- zone speciali - aree a verde privato vincolato;
- zone speciali - aree soggette a vincolo idrogeologico.



Art. 27 - Zone omogenee "A" edificate di interesse storico-ambientale.

Sono classificate zone omogenee "A" - insediamenti storici e di valore ambientale - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprendendo in queste le aree circostanti da considerarsi loro parte integrante.

Tali zone sono sottoposte alla tutela, alla valorizzazione e al recupero degli elementi, edificati e non, che le caratterizzano, in particolare: tutti i manufatti, gli spazi pubblici pavimentati e non, le aree private scoperte o libere, le piantumazioni e la vegetazione caratteristica.

Tali zone sono destinate:

- alla residenza e a tutte le funzioni ad essa connesse, quali:

il commercio al minuto, gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio in genere, le attrezzature culturali e ricreative;

- alle attrezzature pubbliche e private di interesse sociale, caratterizzanti l'area sociale, quali:

gli uffici ed altre attrezzature pubbliche, attrezzature religiose, attrezzature scolastiche di carattere comunale, uffici privati, sedi di banche, società, istituti, ecc. .

Sono comunque escluse:

- tutte le attività (artigianali, piccolo-industriali o altro) inquinanti o che comunque siano moleste per esito sono superiore a 55 decibel, o per diffusione o scarico di polveri, fumi o altro;



- i magazzini all'ingrosso e i depositi di merci all'aperto;
- le stazioni di servizio per la distribuzione del carburante;
- i depositi o centri di raccolta o smistamento per rifiuti solidi urbani;
- mattatoi, stalle, scuderie, pollai e ogni altra attività che **risulti** in contrasto con il carattere residenziale e storico della zona o che comunque ne pregiudichi il decoro.

Aree scoperte interne alle perimetrazioni di zona A:

- le aree scoperte pubbliche e/o di uso pubblico potranno essere destinate alla viabilità, ai parcheggi, al verde; la viabilità interna ai centri storici dovrà essere pavimentata in pietra o comunque nel modo tradizionale, e tendenzialmente essere riservata alla sola percorrenza pedonale;
- le aree scoperte private potranno essere destinate a verde o, nel caso di destinazioni particolari di edifici di cui sono pertinenza, a usi con questi congrui ad eccezione di quelli espressamente vietati dal presente articolo.

Manufatti compresi nelle perimetrazioni di zona A:

- gli interventi sui manufatti compresi in zona A sono regolamentati dalle norme di intervento allegate all'elenco, ex L.r. n° 59/'80, adottato con Deliberazione Consiliare n. 185 del 28/10/1982, specificamente agli art. 1-2-3-4-5-9; le destinazioni d'uso saranno quelle eventualmente specificamente indicate dalla cartografia del presente piano o comunque quelle conformi a quanto indicato al comma terzo del presente articolo.

Restano valide le prescrizioni previste per i singoli manufatti compresi nel citato elenco ex L.r. n° 59/'80.



Art. 28 - Zone omogenee 'B'

Le zone omogenee B comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone 'A'.

Nell'ambito di tali zone, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia è consentito:

- la demolizione, la demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione secondo le seguenti prescrizioni:

sottozona	B1	B2	B3	B4
(H) Altezza massima ml.	7,50	7,50	10,50	10,50
piani abitabili: massimo	2	2	3	3
(K) rapporto di copertura massimo	60%	60%	60%	60%
(If) indice di fabbricabilità massimo	2,8	1,5	1,5	2,5
Distanza minima dai confini e dai limiti di zona e dalle strade ml.	5,00	5,00	5,00	5,00

Per i limiti minimi di distanza tra edifici si applicano le norme di cui al successivo art. 29;

- ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti secondo le seguenti prescrizioni:

sottozona	B1	B2	B3	B4
(H) altezza massima ml.	7,50	7,50	10,50	10,50
(If) indice di fabbricabilità massimo	2,8	2,5	2,5	2,5
distanza minima tra pareti non fi- nestrate di edifici antistanti ml.	3,00	6,00	6,00	6,00



distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici anti-stanti	ml.	10,00	10,00	10,00	10,00
distanza minima dai confini del lotto	ml.	1,50	3,00	3,00	3,00
distanza minima dalle strade e dai limiti di zona	ml.	3,00	5,00	5,00	5,00

La distanza dai limiti di zona non si applica nel caso in cui la zona omogenea B confina con aree di rispetto stradale o con aree a verde privato vincolato, nonchè nel caso di corpi di fabbrica totalmente interrati salvo il rispetto degli altri parametri urbanistici di riferimento.

Nelle sottozone di cui al presente articolo, le distanze tra pareti finestrate e non finestrate, dalle strade e dai limiti di zona non si applicano nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti e di completamento volumetrico ottenuto con l'allineamento delle parti di facciata di edifici esistenti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità consentito. La sopraelevazione, fermo rimanendo il rispetto dell'indice di fabbricabilità e dell'altezza massima, dovrà avvenire nell'ambito della superficie coperta esistente.

Sono comunque ammissibili, indipendentemente dal rispetto degli indici, i miglioramenti funzionali ed igienici tendenti ad adeguare l'edificio e le sue parti alle norme del precedente art. 2. L'eventuale ampliamento volumetrico, per esclusivo uso abitativo, non potrà superare, una tantum, il 20% del volume esistente, con un massimo di mc. 100, per edifici residenziali.



E' consentita la costruzione sul confine purché tra i proprietari confinanti risulti stipulato e trascritto a loro spese l'atto convenzionale contenente la reciproca autorizzazione.

Le norme di cui al presente articolo hanno attuazione dopo sei mesi dalla data di approvazione della presente variante; in tale periodo di transitorietà saranno applicate le norme di cui all'art. 83 del Vigente Regolamento Edilizio e all'art. 24 delle N. T. A. vigenti alla data di adozione delle presenti norme.



Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di sopraelevazione, di completamento volumetrico e di ampliamento, per le destinazioni d'uso e per i tipi edilizi si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al precedente art. 4. Le destinazioni in contrasto non potranno essere mantenute nei casi di demolizione e ricostruzione.

L'edificazione delle sottozone B2, B3, B4, indicate negli elaborati grafici con apposito perimetro, si attua con intervento edilizio diretto che preveda la rappresentazione degli edifici in progetto, con la determinazione dei relativi al lineamenti riferiti alla viabilità ed all'edificio esistente, secondo le presenti norme, a completa saturazione della superficie minima di intervento (area indicata con apposito perimetro).

Le opere di urbanizzazione primaria, che saranno eseguite a norma del successivo articolo 51, occorrenti per l'attuazione degli interventi di cui al comma precedente, devono comprendere anche la realizzazione della viabilità con percorsi pedonali e parcheggi, indicate negli elaborati grafici del P.R.G., all'interno della superficie minima di intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma, possono essere attuate mediante atto pubblico con convenzionato nei modi e nei termini previsti al successivo articolo 50.

Le aree relative alle sottozone di cui al settimo comma da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, risultano individuate nei grafici allegati alle presenti norme.



Art. 29 - Zone omogenee C

Le zone omogenee C sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali permanenti.

Comprendono sottozone residenziali di espansione costituite da aree libere da urbanizzare e da aree in corso di urbanizzazione in esecuzione di piani di attuazione.

Le zone residenziali di espansione, oltre ad essere soggette ad intervento urbanistico ai sensi del successivo Cap. V, sono sottoposte alla seguente normativa.

I tipi edilizi e le destinazioni ammesse sono indicate al precedente art. 4.

Gli strumenti urbanistici di attuazione per insediamenti nell'ambito delle zone C dovranno prevedere -(oltre alla nuova viabilità ed ai parcheggi del P.R.G., alle opere stradali sulla viabilità esistente previste nei grafici del P.R.G. all'interno del perimetro dei comprensori di attuazione ed alle strade previste nel progetto di esecuzione)- tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti e le seguenti dotazioni di spazi pubblici per le opere di urbanizzazione secondaria:

- scuole dell'obbligo mq. 6 per abitante, attrezzature di interesse comune mq. 4 per abitante, verde attrezzato mq. 15 per abitante, parcheggi pubblici mq. 5 per abitante. Ogni abitante previsto sarà riferito a mq. 25 di superficie lorda abitabile di edifici previsti.

Nell'ipotesi che le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi, ai percorsi pedonali ed alle opere stradali, previste nei grafici del P.R.G., dovessero ricadere su aree



di proprietari non interessati all'attuazione dei comprensori di cui al presente articolo, o delle sottozone di cui al settimo comma del precedente articolo 28, il Comune provvederà alla loro preventiva acquisizione nei modi e nelle forme di legge, rendendole disponibili per l'esecuzione delle opere sopra dette.

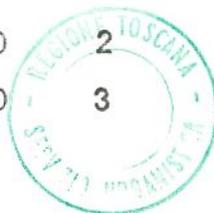
Gli spazi pubblici di cui al quinto comma del presente articolo dovranno essere prioritariamente reperiti all'interno di ogni sottozona; la loro ubicazione dovrà rispondere a criteri di pubblico interesse e dovrà essere coordinata ed integrata, in relazione all'utenza da servire, con le previsioni urbanistiche e lo stato di fatto del territorio circostante e di riferimento.

Le attrezzature da realizzare ove non siano indicate mediante simbolo grafico nelle planimetrie di P.R.G. sono stabilite nei programmi pluriennali di attuazione di cui al successivo art. 47.

Le sottozone C1, C2 e C3 delle zone C, residenziali di espansione, sono indicate negli elaborati grafici con apposita campitura, i comprensori relativi, costituenti la superficie minima di intervento con apposito perimetro.

Le zone C sono altresì soggette alle seguenti norme tecniche:

α-sottozona	densità edilizia massima	indice territoriale massimo	altezza massima	piani abitabili massimo
	(Dt.)	(It.)	(H)	
C1	100	mc./mq.1	ml. 7,50	2
C2	150	mc./mq.1,5	ml. 10,50	3



b - limiti minimi di distanza tra edifici

- 1 - la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00;
- 2 - è altresì prescritta fra pareti non finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari alla altezza del fronte dell'edificio più alto;
- 3 - le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai punti 2 e 3, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Le norme di cui ai punti 1, 2 e 3 si applicano anche ai nuovi edifici ricadenti in altre zone omogenee.

c - distanze dai confini

la distanza dai confini esterni dell'area di intervento, fatte salve le prescrizioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00.



Le distanze dai confini interni all'area di intervento sono fissate dal piano urbanistico di attuazione, nel rispetto dei precedenti punti 1, 2 e 3.

Nelle sottozone C3 restano vigenti i Piani Particolareggiati e la lottizzazione approvata in corso di attuazione al momento dell'adozione delle presenti norme.

Nei comprensori C2-f, C2-i, C2-l, C2-m, C2-n delle sottozone C2 restano validi i Piani di Lottizzazione e il Piano Particolareggiato approvati ed in corso di attuazione al momento dell'adozione delle presenti norme.

I comprensori C1-a, C1-b, C1-d, C1-c, C1-e, C1-f, C1-g, C1-h, C1-i, C2-a, C2-b, C2-c, C2-d, C2-e, C2-h, C2-g, C2-o, C2-p delle sottozone C1 e C2, indicati negli elaborati grafici con apposito perimetro, sono attuati nel rispetto delle presenti norme.

Le aree da destinare a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, relative ai comprensori di cui al precedente comma, saranno individuate ed attuate, nei piani urbanistici preventivi, nei modi e nei termini di cui al quinto comma del presente articolo.

Nei comprensori C1-a, C1-b, C1-d, C1-c, C1-e, C1-f, C1-g, C1-h, C1-i, e C2-b, al fine di attuare gli interventi urbanistico-architettonici previsti, nel rispetto del contesto ambientale e paesistico di riferimento, è prescritto, in aggiunta agli elaborati di cui ai successivi articoli 48, 49 e 50, uno studio dei caratteri e dei significati spaziali del quadro ambientale, del paesaggio e dei rapporti visuali, del-



la zona interessata, con centri e nuclei antichi (comprensivo delle analisi delle principali visuali) sulla cui base dovranno essere proposte le ubicazioni e le tipologie architettoniche degli edifici, nonché i materiali con le relative tonalità di colore da impiegare e le soluzioni per l'arredo urbano da prevedere nel progetto di attuazione. Sicchè da formulare spazi urbani e architettonici unitari ed organicamente inseriti nel contesto spaziale interessato dalla previsione urbanistica del P.R.G.

Per le lottizzazioni e i piani particolareggiati (PEEP) fatti salvi nel presente articolo e con il dispositivo di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 205 del 4 novembre 1983, si precisa che il metodo di calcolo dei volumi edilizi e degli altri parametri (rapp. di copertura, altezza, distacchi da strade, dai confini, tra edifici ecc.) sarà quello vigente all'atto di adozione (da parte del Comune) di detti strumenti di attuazione.



Art. 30 - Zone omogenee D

Le zone omogenee "D" sono destinate all'ampliamento di edifici esistenti, alla saturazione e alla nuova espansione di insediamenti produttivi nel settore secondario.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- D1 - per insediamenti artigianali ed industriali in atto;
- D2 - di saturazione per insediamenti artigianali ed industriali;
- D3 - di espansione per insediamenti artigianali ed industriali; (comprensori: D3a, D3b, D3c, D3d, D3e, D3f, D3g);
- D4 - per insediamenti produttivi per la lavorazione dei materiali argillosi, (fornaci) in atto ed in saturazione;
- D5 - per insediamenti produttivi per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici in atto ed in saturazione (comprensori: D5a, D5b, D5c).

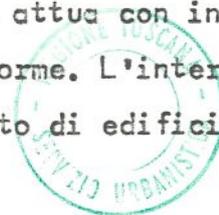
Gli insediamenti delle zone "D" dovranno rispettare le prescrizioni generali e particolari di cui alle presenti norme.

Nelle sottozone D1, D2 e D3 sono ammessi gli insediamenti di cui al precedente articolo 5, primo comma, punti 5-1, 5-3, 5-5.

Nella sottozona D4 è ammessa solo la destinazione di cui al punto 5-4, primo comma, del precedente articolo 5.

Nella sottozona D5 è ammessa solo la destinazione di cui al punto 5-2, primo comma, del precedente articolo 5.

L'edificazione nelle sottozone D1 si attua con intervento diretto nel rispetto delle presenti norme. L'intervento di edificazione può prevedere l'ampliamento di edifici



esistenti o la costruzione di nuovi edifici e/o impianti, in ampliamento dell'attività produttiva aziendale in atto. In ogni caso il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato, in particolare, al rispetto della prescrizioni di cui al precedente Cap. III.

L'edificazione nelle sottozone D2 si attua con progetto di Piano Planivolumetrico, con allegata convenzione redatta secondo i criteri di cui al successivo art. 50, comprendente l'intera area interessata dalla sottozona, da approvare (previo parere della Commissione Edilizia Comunale) con Deliberazione Consiliare soggetta al solo controllo di legittimità.

Il progetto di Piano Planivolumetrico con allegata convenzione, (oltre alle indicazioni di cui al successivo art. 50 per quanto applicabili al precedente comma) dovrà prevedere:

- a) - la rappresentazione planivolumetrica degli edifici previsti, secondo le presenti norme, a completa saturazione dell'area;
- b) - l'acquisizione gratuita da parte del Comune, entro termini prestabiliti, di quelle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria che saranno da ritenersi di pubblico interesse e pertanto, da acquisire per la gestione e la manutenzione delle infrastrutture comprese in tali aree;
- c) - l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria che il Comune riterrà necessarie in base alle condizioni di infrastrutturazione esistenti nell'area in



- teressata, nonchè l'assunzione a carico dei privati delle opere necessarie per allacciare l'area della sottozona alle urbanizzazioni primarie esterne ad essa;
- d) - l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi all'eventuale risanamento idraulico, alla salvaguardia ed alla manutenzione della rete scolante.

L'eventuale suddivisione in lotti del progetto di Piano Planivolumetrico potrà variare, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, ferma rimanendo l'osservanza e l'applicazione delle prescrizioni generali e tecniche di cui alle presenti norme e gli obblighi di convenzione, potendosi, così, consentire anche la costruzione a confine di pareti non finestrate.

L'ottavo comma del presente articolo non si applica alle aree della sottozona D2 per le quali è prevista la completa utilizzazione della relativa superficie disponibile con la realizzazione di un solo edificio o impianto produttivo a servizio dell'insediamento di una sola azienda. In tal caso l'attuazione dell'area interessata dalla sottozona è diretta previo rilascio della Concessione Edilizia che sarà subordinata al rispetto delle presenti norme, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'edificio e degli impianti oggetto di concessione.

La superficie relativa alle sottozone D2 da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, risulta individuata nei grafici allegati alle presenti norme.



Gli strumenti urbanistici di attuazione, per i nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, compresi nelle sottozona D3, dovranno prevedere per ogni comprensorio di attuazione, la superficie di terreno da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 20% dell'intera superficie, (prevista allo interno dei limiti della sottozona) e destinata a tali insediamenti.

Tali spazi dovranno essere reperiti all'interno dei comprensori di attuazione della sottozona; la loro ubicazione dovrà rispondere a criteri di pubblico interesse e di omogeneità nell'ambito del comprensorio e della realtà circostante ad esso.

Le attrezzature da realizzare negli spazi di cui al dodicesimo comma del presente articolo sono scelte tra quelle di cui al successivo art. 38 e stabilite nei Programmi Pluriennali di Attuazione previsti e redatti a norma delle vigenti leggi.

Le aree pubbliche di cui al dodicesimo comma del presente articolo sono edificabili secondo quanto previsto dalle norme del successivo art. 38.

Le convenzioni, di cui all'art. 50 delle presenti norme, allegate agli strumenti urbanistici di attuazione, dovranno comprendere l'obbligo a carico dei privati, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate, allo interno del perimetro dei singoli comprensori di attuazione, negli elaborati grafici connessi alle presenti norme. Nell'ipotesi che tali opere dovessero ricadere su aree di proprietà



ri non interessati all'attuazione del comprensorio, il Comune provvederà conformemente a quanto disposto dal sesto comma del precedente articolo 29.

I comprensori D3a, D3b, D3e e D3f si attuano, singolarmente, tramite piano urbanistico preventivo. Il piano di attuazione dovrà essere corredato da uno studio dei caratteri del quadro ambientale e dei rapporti visuali, della zona interessata, con centri, nuclei antichi ed infrastrutture viarie di interesse nazionale, sulla cui base dovranno essere proposte: le ubicazioni, le altezze, i materiali e le conseguenti tonalità di colore relative agli edifici, le insegne pubblicitarie luminose da impiegare, nonchè soluzioni concernenti le sistemazioni esterne delle aree private, pubbliche e di uso pubblico, definite da opportuni diaframmi di verde con alberature di alto fusto.

Il comprensorio D3d si attua tramite piano urbanistico preventivo. Il piano di attuazione dovrà prevedere un progetto dettagliato per il risanamento idraulico, per la salvaguardia e per la manutenzione della rete scolante, da sottoporre, prima dell'adozione della Deliberazione Consiliare, al preventivo esame degli organi istituzionalmente competenti per la gestione e manutenzione della rete scolante comunale e comprensoriale.

Il comprensorio D3g si attua tramite piano urbanistico preventivo.

Nel comprensorio D3c resta vigente il piano di lottizzazione convenzionata in corso di attuazione al momento dell'adozione delle presenti norme.



Per l'attuazione dei comprensori D3a, D3b, D3d, D3e, D3f, D3g e delle sottozone D2, di cui alle presenti norme, la Amministrazione Comunale potrà in qualsiasi momento, ai sensi del presente articolo, previa autorizzazione della Regione, adottare Piani per aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 28 ottobre 1971 n° 865.

Le sottozone D1, D2, D3, di cui al presente articolo, sono inoltre soggette alle seguenti norme tecniche:



sottozona	D1	D2	D3 (compensori: D3a, D3b, D3e, D3f)	D3 (compensori: D3d, D3g)
Superficie minima del lotto (Sm.) mq.	800	1000	1500	1500
rapporto massimo di copertura (K)	40%	45%	45%	45%
altezza massima degli edifici (H) ml. (1)	8	8	8	10
distanza tra pareti di edifici non finestra- te ml.	10	10	10	10
distanza tra pareti di edifici finestra- te ml.	10	10	10	10
distanze dalle strade ml.	10	10	10	10
distanze dei limiti di zona e dai confi- ni dei lotti ml.	5	5	5	5

(1) nelle sottozone D1 indicate negli elaborati grafici con lettera a (D1a) l'altezza massima è stabilita in ml. 6.



La distanza dalle strade interne (non previste dai grafici della presente variante) può essere ridotta a ml. 6,00 per quei lotti per i quali sia dimostrato che rispettando la norma generale non si riesca a coprire la superficie massima consentita.

Lo strumento urbanistico di attuazione fisserà i limiti di distanza tra i diversi lotti, potendosi consentire anche la costruzione a confine di pareti non finestrate. Qualora gli edifici non vengano costruiti in aderenza, o con muro comune, sul confine dei lotti, in nessun caso sono ammesse distanze inferiori a 5,00 ml. dal confine e ml. 10,00 tra edi fici.

La recinzione dei lotti confinanti con le zone o aree di rispetto (zone speciali I) di cui al successivo articolo 43, dovrà coincidere con i limiti di confine con le stesse aree di rispetto.

La sottozona D5 di cui al presente articolo è soggetta alle seguenti norme tecniche:



sottozona D5	comprensori D5a, D5b	comprensorio D5c
superficie minima del lotto (Sm.) :	area disponibile, al netto di viabilità e spazi pubblici, allo interno dei limiti di zona	area disponibile, al netto di viabilità e spazi pubblici, all'interno dei limiti di zona
rapporto massimo di copertura (K):	35%	60%
altezza massima degli edifici (salvo volumi tecnici) ml. :	15	15
distanza fra pareti, non finestrate di edifici ml. :	10	6
distanza fra pareti finestrate, di edifici ml. :	10	10
distanza minima dalle strade ml. :	15	5
distanza dai limiti di zona ml. :	15	5

L'edificazione del comprensorio D5a, della sottozona D5, si attua con progetto di Piano Planivolumetrico, con allegata convenzione redatta secondo i criteri di cui al successivo art. 50, comprendente l'intera area interessata dal comprensorio da approvare (previo parere della Commissione



Edilizia Comunale) con Deliberazione Consiliare soggetta al solo controllo di legittimità. Il progetto di Piano Planivolumetrico dovrà essere corredato da uno studio dei caratteri del quadro ambientale e dei rapporti visuali, della zona interessata, con centri storici, con preesistenze urbane di contatto e con infrastrutture viarie di interesse regionale, sulla cui base dovranno essere proposti: i nuovi volumi previsti, le relative altezze e tonalità di colore, l'impiego di insegne pubblicitarie e luminose, nonché il progetto riguardante la sistemazione esterna delle aree, definita da opportuni digrammi di verde con alberature di alto fusto.

Il progetto di Piano Planivolumetrico, con allegata convenzione, dovrà prevedere (oltre alle indicazioni di cui al successivo art. 50 per quanto applicabili al precedente comma) quanto segue:

- a) - la rappresentazione planivolumetrica degli edifici ed impianti esistenti e di quelli previsti, nel rispetto delle presenti norme, a completa saturazione dell'area;
- b) - l'acquisizione gratuita da parte del Comune, entro termini prestabiliti, di quelle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria;
- c) - l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'attuazione del comprensorio e previste all'interno del perimetro dello stesso; nonché l'assunzione a carico dei privati delle opere necessarie per allacciare l'area della sottozona alle urbanizzazioni primarie esterne ad essa.



Prima dell'approvazione del progetto di Piano Plani volumetrico, nel comprensorio D5a, sono consentite, esclusivamente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relative agli edifici ed impianti esistenti.

E' consentita all'interno del comprensorio D5a una abitazione, che non dovrà superare 95 mq. di superficie utile, per il personale di custodia o di direzione.

L'attuazione dei comprensori D5b e D5c, della sottozona D5, è diretta, previo rilascio della Concessione Edilizia che sarà subordinata al rispetto delle presenti norme, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione degli edifici e degli impianti oggetto di concessione.

La sottozona D4, di cui al presente articolo, è soggetta al rispetto delle presenti norme ed alle seguenti norme tecniche:

sottozona D4

superficie minima del lotto (SM):	area disponibile, al netto di viabilità e spazi pubblici, all'interno dei limiti di zona
rapporto massimo di copertura (K):	35%
altezza massima degli edifici (salvo volumi tecnici) ml. :	10
distanza fra pareti non finestrate, di edifici ml. :	15
distanza tra pareti finestrate, di edifici ml. :	15
distanza minima dalle strade ml.:	20
distanza minima dai limiti di zona ml.:	20



L'attuazione della sottozona D4 è diretta, previo rilascio della Concessione Edilizia che sarà subordinata al rispetto delle presenti norme, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente al l'esecuzione degli edifici e degli impianti oggetto di concessione.



Art. 31 - Zone omogenee E

Sono le zone del territorio comunale destinate, in genere, all'attività produttiva agricola e comunque connesse con l'agricoltura.

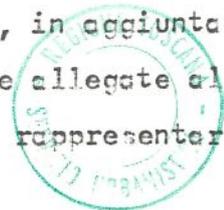
Tali zone si suddividono in sei sottozone diverse, per caratteristiche morfologiche-ambientali, morfologico-produttive e per destinazioni particolari.

Negli edifici esistenti nelle sottozone di cui ai successivi articoli 32, 33, 34, 35, 36 e 37, compresi nell'elenco ex Legge regionale n° 59/1980, sono ammessi gli interventi previsti dalle norme tecniche di attuazione di cui alla Deliberazione Consiliare n. 185 del 28/10/1982.

Negli edifici esistenti nelle sottozone di cui al precedente comma, non compresi nell'elenco ex Legge regionale n. 59/1980, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo le categorie di intervento di cui alla Legge regionale n. 59/1980.

Negli edifici rurali esistenti nelle sottozone di cui ai successivi articoli 32, 33, 34, 35, 36 e 37, non più utilizzati a fini agricoli, sono applicabili le prescrizioni dell'articolo 9 della Legge regionale n. 10 del 19/2/1979.

Con riferimento agli edifici di cui al terzo comma del presente articolo, al fine di ottenere corrette operazioni di recupero del patrimonio edilizio rurale, sotto il profilo storico-ambientale, i progetti di intervento, in aggiunta agli elaborati di cui alle norme di attuazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 185/1982, devono rappresentare



(per un raggio minimo di ml. 100 rispetto all'unità edilizia in elenco): la morfologia delle aree rurali, la loro utilizzazione colturale, la maglia stradale, i corsi d'acqua, i manufatti e gli elementi costruiti minori (tettoie, piccoli annessi, percorsi e spazi pavimentati, terrazzamenti, alberature, ecc.). Così che i progetti di rinnovo, restauro e conservazione siano estesi all'insieme ambientale di fatto e storicamente in relazione con l'unità edilizia in elenco.

Nuovi manufatti o edifici possono essere costruiti, nelle sottozone di cui ai successivi articoli 33, 35 e 36, ad una distanza minima di ml. 50 dagli edifici compresi in elenco ex Legge regionale n. 59/1980. E' comunque facoltà degli organi comunali, competenti per le determinazioni ed i pareri sulle concessioni edilizie, indicare l'ubicazione degli edifici in progetto, sulla base di considerazioni ambientali e di rapporti visuali con l'edificio in elenco, in posizioni in tutto o in parte diverse da quelle proposte. Per i tipi edilizi, le relative coperture, per i materiali ed i colori da impiegare, per le sistemazioni esterne relative, l'Amministrazione Comunale, con successivi atti deliberativi, soggetti al solo controllo di legittimità, indicherà con riferimento alle prescrizioni dei precedenti articoli 8 e 13, le soluzioni da adottare.

Nelle aree delle sottozone di cui ai successivi articoli 32, 33, 34, 35, 36 e 37, non sono ammesse a nessun titolo, le destinazioni d'uso previste al precedente articolo 5 delle presenti norme.



Art. 32 - Aree di interesse ambientale integrative degli insediamenti storici (Sottozona E1)

Tali sottozone sono costituite da aree paesisticamente integrative e protettive dei centri storici, degli edifici e dei nuclei antichi, oppure da aree agrarie di interesse storico e di pregio paesistico e naturale.

In tali sottozone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione, è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale ed agrario esistente, con eventuale risanamento dell'ambiente naturale e con la conduzione dell'attività produttiva agricola.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati al terzo, quarto, quinto e sesto comma del precedente articolo 31.



Art. 33 - Aree agricole collinari di interesse paesistico
(Sottozona E2)

Sono le parti agricolo-collinari del territorio comunale, diverse dalle zone a bosco, aventi interesse paesistico anche per le peculiarità dell'ambiente agrario esistente.

In tali sottozone, allo scopo prevalente di mantenere e/o potenziare le colture agricole e le infrastrutture rurali costituenti l'assetto paesistico, si applicano le seguenti norme.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati al terzo, quarto, quinto e sesto comma del precedente articolo 31.

E' comunque ammessa la costruzione di annessi agricoli con volume maggiore di mc. 80, secondo le prescrizioni dell'art. 4 della Legge regionale n. 10/79. L'approvazione del progetto relativo è comunque subordinata alla presentazione di uno studio dei caratteri del quadro ambientale e del paesaggio nella zona interessata, comprensivo delle analisi delle principali visuali sulla cui base dovranno essere proposte le ubicazioni e i tipi edilizi degli edifici con destinazione di annessi agricoli.

In tali zone è comunque facoltà degli organi comunali competenti per le determinazioni ed i pareri sulle concessioni edilizie indicare l'ubicazioni degli edifici, di cui al precedente comma, sulla base di considerazioni ambientali, in posizioni in tutto o in parte diverse da quelle proposte.



Sono altresì concessi negli edifici ad uso di residenza non rurale esistenti nelle aree di cui al presente articolo ed in quelle di cui ai successivi articoli 35, 36 e 37, alla data del 23 febbraio 1979, i seguenti interventi:

- lavori di sistemazione con ampliamento "una tantum" di fabbricati esistenti di uso residenziale (sempre che non attuati in base all'art. 5 della Legge regionale n. 16/1975) per miglioramenti igienico-funzionali in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:
- incremento fino a raggiungere la superficie utile di mq. 110, oltre ad un massimo del 10% della superficie utile ottenuta con l'aggiunta di tale incremento da destinare ad accessori a stretto servizio della residenza (Decreto Min. LL.PP. 10/5/1977), per tutte le unità abitative che attualmente non raggiungono tale superficie;
- incremento del 10% della superficie utile esistente per quelle residenze con superficie compresa tra 110 e 130 mq.

Gli spazi ai piani terra e/o rialzati, eventualmente ottenuti con gli incrementi di superficie di cui al precedente comma, possono essere destinati ad autorimesse, depositi, porticati o per servizi ed impianti tecnici.

Sono concesse le modificazioni di edifici rurali esistenti nelle aree di cui al presente articolo ed in quelle di cui ai successivi articoli 35, 36 e 37, secondo le prescrizioni dell'articolo 8 della Legge regionale n. 10/1979.



Art. 34 - Aree a bosco esistente (sottozona E3)

Oltre ad essere sottoposte alla normativa di cui ai commi seguenti, le aree e le zone a bosco esistente possono essere destinate, anche parzialmente, alla realizzazione di parchi pubblici naturali sulla base degli appositi provvedimenti amministrativi previsti dalle vigenti norme di legge.

Le aree a bosco esistente sono destinate prevalentemente alle attività connesse con l'agroselvicoltura e sono sottoposte alle seguenti norme:

- a) in esse deve realizzarsi integralmente la protezione e la salvaguardia del patrimonio boschivo e comunque della vegetazione esistente;
- b) in esse sarà consentito l'abbattimento di piante e l'eliminazione anche parziale della vegetazione soltanto dietro parere favorevole degli organi forestali della Regione Toscana;
- c) in esse non è consentita alcuna modificazione dello stato di fatto, compreso qualsiasi movimento di terra, che non sia fondata su un piano dettagliato di utilizzazione produttiva agricola che si armonizzi con la conservazione integrale della vegetazione; per l'esame dei piani di utilizzazione l'Amministrazione Comunale potrà usufruire della consulenza degli organi forestali della Regione Toscana;
- d) in esse, qualora si verifichi la necessità e l'opportunità, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può ordinare ai proprietari, in accordo con gli organi forestali della Regione, lavori di manutenzione e di eventuale risanamento o ripristino dell'ambiente.



Nelle superficie boscate, comprese quelle non qualificate, catastalmente, come tali, ancorchè percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di edifici e/o manufatti a qualsiasi titolo.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati al terzo, quarto, quinto e sesto comma del precedente articolo 31.



Art. 35 - Aree agricole irrigue o irrigabili (sottozone E4)

Tali aree sono le parti del territorio comunale a vocazione agricolo-zootecnica potenzialmente irrigabili o dotate di impianti di irrigazione, con morfologia pianeggiante.

Tali aree sono destinate all'attività produttiva agricola intensiva e sono soggette alle seguenti norme:

- a) non sono consentite nuove costruzioni con destinazione di uso residenziale ad eccezione dei casi in cui siano verificate tutte le seguenti condizioni:
- sia dimostrata la necessità di nuove costruzioni da realizzare per gli addetti all'agricoltura mediante il piano di sviluppo aziendale o interaziendale o il piano pluriennale di utilizzazione aziendale di cui ai commi 1°, 2° e 3° dello art. 2 della Legge regionale n. 10 del 10/2/1979 da allegare alla domanda di concessione edilizia;
 - le abitazioni, eventualmente, da concedere siano conformi al secondo, terzo e quarto comma dell'art. 3 della Legge regionale n. 10/1979;
 - la superficie fondiaria minima aziendale con riferimento ad ogni singola unità abitativa non può essere inferiore a 6 ettari;
 - tutte le aree interessate siano di proprietà del richiedente o dei richiedenti la concessione edilizia;
 - sia sottoscritto un atto di convenzione da trascrivere presso la conservatoria dei Registri immobiliari in cui i proprietari - concessionari (previsti al primo comma dell'art. 5 della Legge regionale n. 10/1979) si impegnano per sé stessi e per i loro aventi causa a vincolare ad uso agricolo le aree interessate e a non modificare le destinazioni d'uso degli edifici, a non frazionare né alienare sepa-

- ratamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato e per la quota sulla cui capacità produttiva siano stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli e dichiarino di essere coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale e dimostrino, nei termini di legge, le necessità abitative per i lavoratori dipendenti a tempo indeterminato;
- la sopra detta convenzione avrà durata non inferiore a 10 anni; in essa i concessionari dovranno dare documentate garanzie, anche economiche, per la effettuazione degli interventi sul fondo eventualmente previsti dal piano aziendale o interaziendale, per rendere effettiva la capacità produttiva programmata;
 - b) sono consentite costruzioni con destinazioni d'uso di annessi agricoli: opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola o alla prima trasformazione di prodotti agricoli; alla loro valorizzazione commerciale agli allevamenti e al ricovero del bestiame; i loro volumi (che dovranno essere non inferiori a mc. 80 per ogni annesso) devono essere commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo, o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti.

Nelle sottozone di cui al presente articolo è consentita la demolizione senza la ricostruzione o con la ricostruzione di edifici, con esclusione di quelli compresi nell'elenco ex art. 7 della Legge regionale n. 59/1980 di cui alla Deliberazione Consiliare n. 185 del 23/10/1982, senza spostamento dell'ubicazione e senza incrementi di volume rispetto alle quantità preesistenti accertate. E' consentito lo spostamento dell'ubicazione per quegli edifici ubicati a distanze infe-



riori a ml. 10 da canali e corsi d'acqua e dalle strade esistenti e di progetto; in questo caso specifico, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, dovrà prescrivere, per la nuova ubicazione, distanze non inferiori a ml. 10 dalle infrastrutture sopra dette.

Per i nuovi edifici concessi è prescritta:

- un'altezza massima per le eventuali abitazioni agricole di ml. 6,50, per gli annessi agricoli di ml. 15, salvo maggiori altezze per silos e volumi tecnici;
- una distanza minima dai confini di ml. 10;
- una distanza minima dai canali di qualsiasi ordine e tipo, dai corsi d'acqua, dalle strade esistenti e di progetto di ml. 20, salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati grafici del piano.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati al terzo, quarto, quinto e sesto comma del precedente articolo 31.

Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui al sesto, settimo e ottavo comma del precedente articolo 33.



Art. 36 - Aree agricole normali (sottozona E5)

Tali aree sono destinate all'attività produttiva agricola e sono soggette alle seguenti norme:

- a) non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni di uso residenziale ad eccezione dei casi in cui siano verificate tutte le seguenti condizioni:
- sia dimostrata la necessità di nuove costruzioni da realizzare per gli addetti all'agricoltura mediante il piano di sviluppo aziendale o interaziendale o il piano pluriennale di utilizzazione aziendale di cui ai commi 1°, 2° e 3° dello art. 2 della Legge regionale n. 10 del 10/2/1979 da allegare alla domanda di concessione edilizia;
 - le abitazioni, eventualmente, da concedere siano conformi al secondo, terzo e quarto comma dell'art. 3 della Legge Regionale n. 10/1979;
 - la superficie fondiaria minima aziendale con riferimento ad ogni singola unità abitativa non può essere inferiore alle seguenti quantità:
 - 1 - superficie fondiaria minima di 3 ha per vigneti, agrumi e frutteti in coltura specializzata;
 - 2 - superficie fondiaria minima di 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
 - 3 - superficie fondiaria minima di 6 ha per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - 4 - superficie fondiaria minima di 30 ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
 - 5 - superficie fondiaria minima di 50 ha per bosco ceduo e pascolo cespigliato;
 - tutte le aree interessate siano di proprietà del richiedente



- te o dei richiedenti la concessione edilizia;
- sia sottoscritto un atto di convenzione da trascrivere presso la conservatoria dei Registri immobiliari in cui i proprietari - concessionari (previsti al primo comma dell'art. 5 della Legge regionale n. 10/1979) si impegnano per sè stessi e per i loro aventi causa a vincolare ad uso agricolo le aree interessate e a non modificare le destinazioni d'uso degli edifici, a non frazionare nè alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli e dichiarino di essere coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale e dimostrino, nei termini di legge, le necessità abitative per i lavoratori dipendenti a tempo indeterminato;
 - la sopra detta convenzione avrà durata non inferiore a 10 anni; in essa i concessionari dovranno dare documentate garanzie, anche economiche, per la effettuazione degli interventi sul fondo eventualmente previsti dal piano aziendale o interaziendale o dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale; per rendere effettiva la capacità produttiva programmata;
- b) sono consentite costruzioni con destinazione d'uso di annessi agricoli: opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola o alla prima trasformazione di prodotti agricoli, alla loro valorizzazione commerciale; i loro volumi (che dovranno essere non inferiori a mc. 80 per ogni annesso) devono essere commisurati alla capacità produttiva del fondo, o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti.



Per i nuovi edifici è prescritto:

- un'altezza massima per le eventuali abitazioni agricole di ml. 6,50, per gli annessi agricoli di ml. 7,50, salvo maggiori altezze per silos e volumi tecnici;
- una distanza minima dai confini di ml. 10;
- una distanza minima dai canali di qualsiasi ordine e tipo, dai corsi d'acqua, dalle strade esistenti e di progetto di ml. 20, salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati grafici del piano.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati al terzo, quarto, quinto e sesto comma del precedente articolo 31.

Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui al sesto, settimo e ottavo comma del precedente articolo 33.



Art. 37 - Aree per l'escavazione (sottozona E6)

Nella sottozona E6, quale zona agro-argillosa, non sono ammesse nuove costruzioni, mentre è ammessa la coltura delle argille necessarie alla produzione dei laterizi ed affini.

Tale possibilità di estrazione delle argille è condizionata da un accurato ripristino dei terreni sottoposti ad escavazione, mediante congrui interventi di recupero finalizzati alla tutela del paesaggio ed al ripristino dell'utilizzazione agricolo-produttiva del suolo.

Le attività di escavazione sono comunque disciplinate dalla Legge regionale 30 Aprile 1980 n. 36 e successive modifiche e integrazioni.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati al terzo, quarto, quinto e sesto comma del precedente articolo 31.

Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui al sesto, settimo e ottavo comma del precedente articolo 33.

Le norme transitorie di cui al presente articolo sono soggette alle varianti e/o modifiche di cui alla Legge regionale n. 36 del 30/4/1980 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Comune, contestualmente alla adozione della variante al P.R.G. di cui al precedente comma, indicherà, in dettaglio, le modalità di redazione e le procedure di esecuzione dei progetti di recupero ambientale e paesaggistico e/o di restauro territoriale.



Art. 38 - Attrezzature di interesse generale
(zone omogenee F)

Le zone omogenee 'F' sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovra comunale.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- F1 - sottozone per attrezzature pubbliche di quartiere e di insediamento;
- F2 - sottozone per attrezzature pubbliche di carattere territoriale.

sottozona F1

Le sottozone F1 costituiscono insieme alle aree da reperirsi all'interno dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere e di insediamento.

Esse sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle tavole del P.R.G.:

- a) aree a verde pubblico attrezzato per il gioco, lo svago ed il tempo libero;
- b) aree a verde pubblico attrezzato per impianti sportivi pubblici per il gioco e per lo sport inseriti nel verde;
- c) scuole inferiori;
- d) edifici per attrezzature diverse di interesse comune;
- e) servizi aziendali.

Le sottozone F1 sono destinate a far parte del demanio comunale, salvo eventuali diverse disposizioni contenute in apposite convenzioni.

- a) Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartie-



re; in tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile; sono ammesse, con inclusione della sottozona 'F1' prevista in Bettolle (Fatt. Passerini), solo costruzioni di carattere provvisorio e di chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco dei bambini.

b) Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport inseriti nel verde. Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo. La realizzazione degli impianti è regolata esclusivamente dalle esigenze funzionali e dalla stesura preventiva di piani di attuazione estesi all'intera zona. Deve essere assicurata la realizzazione di una quantità sufficiente di parcheggi come dal precedente articolo 25.

c) Le aree per le scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo. Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici. All'interno dell'area recintata di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento. La volumetrica e le altre caratteristiche tecniche degli edifici saranno definite (nel rispetto delle vigenti norme tecniche per l'edilizia scolastica) in sede di progetto esecutivo esteso all'intera area urbanistica. L'indicazione della simbologia specifica dei tipi e gradi di scuola non ha carattere vincolativo.

d) Le aree per attrezzature di interesse comune sono destinate a servizi a livello di quartiere, nonché a tutte le funzioni elencate all'articolo 6 lettera c) (centro civico), lettera a) (attrezzature distributive) lettera e) (centro com

merciale), lettera f) (centro sociale, ricreativo e culturale). La volumetrica e le altre caratteristiche tecniche degli edifici saranno definite in sede di progetto esecutivo esteso alla intera area urbanistica (ferme restando le distanze minime dai limiti di zona, dalle strade e tra edifici di ml. 10 e l'altezza massima degli edifici di ml. 9,50). L'indicazione della simbologia specifica relativa alle funzioni ammissibili contenuta negli elaborati grafici non ha carattere vincolativo. La verifica e la conseguente precisazione delle funzioni ammissibili in tali sottozone sarà effettuata al momento della formulazione di ogni P.P. di A. di cui all'articolo 47 delle presenti norme.

e) Le aree per i servizi aziendali sono destinate alle funzioni sotto elencate:

- attrezzature di carattere ricreativo, sportivo sociale ed assistenziale;
- centri di medicina sociale e del lavoro, ambulatori e consultori specializzati;
- mense;
- centri sociali;
- scuole di addestramento o qualificazione professionale;
- uffici decentrati della Pubblica Amministrazione e degli organismi sanitari;
- uffici e sedi di Enti o associazioni sindacali e di categoria;
- credito e assicurazione;
- postazioni antincendio;
- impianti di depurazione.

Sono escluse abitazioni in generale; possono essere



consentiti alloggi di custodia nell'ipotesi prevista dal nono comma del precedente articolo 5.

Le aree verde attrezzate sono edificabili limitatamente agli spogliatoi, ai servizi igienici, alle attrezzature sportive; la realizzazione di tali impianti è regolata esclusivamente da esigenze funzionali e dalla stesura di progetti d'insieme estesi a tutta l'area.

Le volumetrie e le caratteristiche tecniche degli edifici, per le altre funzioni, saranno definite, (ferme restando le distanze minime dai limiti di zona, dalle strade e tra edifici di ml. 10 e l'altezza massima degli edifici di ml. 7) in sede di progetto esecutivo sempre esteso sull'intera area urbanistica, anche se la realizzazione delle attrezzature avverrà per fasi e stralci successivi. Gli edifici di cui al precedente comma, saranno dotati di una quantità minima di parcheggio pari a mq. 1 ogni 20 mc. di volume di edifici previsti.

Sottozona F2

Nelle sottozone F2 saranno realizzate dagli Enti pubblici competenti le attrezzature ed i servizi di carattere territoriale, le attrezzature ed i servizi comprensoriali per lo sport ed il tempo libero, nonché le attrezzature di cui alle funzioni elencate all'art. 6 lettera b) (attrezzature tecniche), lettera a) (attrezzature distributive), lettera c) (centro civico).

Qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto per la utilizzazione delle aree esteso per intero a ciascuna delle zone



del piano.

L'indicazione della simbologia specifica relativa alle funzioni ammissibili contenuta negli elaborati grafici non ha carattere vincolativo.

La verifica e la conseguente precisazione delle funzioni in tali sottozone sarà effettuata al momento della formulazione di ogni P.P. di A. di cui all'art. 47 delle presenti norme.

Nelle sottozone F2 l'edificazione non potrà superare l'indice di fabbricabilità (If) 3mc/mq., nel rispetto delle distanze minime dai limiti di zone, dalle strade e tra edifici di ml. 10 e dell'altezza massima degli edifici di ml. 10.

La zona indicata con apposito perimetro e l'area di proprietà delle FF.SS., coincidente con il percorso ferroviario, indicata in asse con tratteggio, sono destinate esclusivamente agli impianti ed alle costruzioni delle Ferrovie dello Stato ed ai relativi fabbricati e servizi. In tale zona non sono applicabili le prescrizioni del precedente comma.



Art. 39 - Attrezzature distributive, commerciali e ricettive
(zone speciali "G")

Le zone speciali "G" sono destinate al mantenimento o alla formazione di attrezzature distributive, commerciali e recettive.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- G1, comprensori G1 - a, G1 - b, G1 - c e G1 -d, la cui destinazione specifica ammessa corrisponde alla lettera a) (attrezzature distributive) del precedente art. 6;
- G2, comprensori G2 - a, G2 - b e G2 -c, la cui destinazione specifica ammessa corrisponde alla lettera e) (centro commerciale) del precedente art. 6;
- G3, comprensori G3 - a, e G3 - b, la cui destinazione specifica ammessa corrisponde alla lettera d) (centro ricettivo) del precedente art. 6;

Per tutti i casi la superficie minima di intervento è data dalla superficie indicata nei grafici allegati alle presenti norme e definita dai limiti di zona o da apposito perimetro.

Nell'ambito di tali zone è consentito:

- l'attuazione con preventivo piano urbanistico, ai sensi del successivo Cap. V, dei seguenti comprensori, secondo i parametri sotto indicati:

Sottozona G1-comprensori:	G1-a	G1-b	G1-c
- Indice territoriale massimo (It)	1	1,5	2
- Altezza massima (H) ml.	4,50	9,00	9,00
- Distanza minima tra edifici ml.	10,00	10,00	15,00
- Distanza minima dalle strade ml.	10,00	15,00	15,00

La distanza dai confini esterni all'area di intervento, fatti salvi i distacchi di cui al precedente comma non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

La distanza dai confini interni all'area di intervento è fissata nel piano urbanistico di attuazione nel rispetto dei distacchi tra edifici e dalle strade indicati al quarto comma.

Sono ammesse distanze inferiori tra pareti e pareti di edifici non finestrate e tra fabbricati tra i quali siano interposte strade, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche.

E' altresì consentito:

- l'ampliamento, la ristrutturazione e la nuova costruzione nel comprensorio G1-d secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità massimo (If) 1,5
- altezza massima (H) ml. 4,50
- distanza minima tra edifici ml. 15,00
- distanza minima dalle strade ml. 15,00
- distanza minima dai limiti di zona e dai confini dei lotti ml. 7,00

- l'ampliamento, la ristrutturazione e la nuova costruzione nei comprensori G2-a e G2-b della sottozona G2 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sottozona G2 - comprensori:

- | | G2-a | G2-b |
|---|---|------|
| - indice di fabbricabilità massimo (If) | 3 | 1,5 |
| - altezza massima (H) ml. | 7,50 | 7,50 |
| - distanza minima tra pareti di edifici non finestrate; | pari all'altezza dell'edificio più alto | |



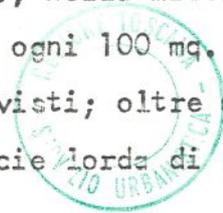
- distanza minima tra pareti di edifici finestrate ml.	10,00	10,00
- distanza minima dalle strade ml.	3,00	4,00
- distanza minima dai limiti di zona e dai confini dei lotti ml.	3,00	4,00

per il comprensorio G2-c non sono applicabili i parametri sopra indicati, non essendo consentita nuova ed ulteriore edificazione; nell'edificio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle norme tecniche di attuazione allegate alla Delibera Consiliare n° 185 del 28/10/1982;

- l'ampliamento, la ristrutturazione e la nuova costruzione nei comprensori G3-a e G3-b della sottozona G3 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sottozona G3 - comprensori:	G3-a	G3-b
- indice di fabbricabilità (If)	2,5	0,5
- altezza massima (H) ml.	10,50	6,50
- distanza minima tra pareti di edifici non finestrate	pari all'altezza dell'edificio più alto	
- distanza minima tra pareti di edifici finestrate ml.	10,00	10,00
- distanza minima dalle strade ml.	5,50	10,00
- distanza minima dai limiti di zona e dai confini dei lotti ml.	5,00	20,00

Nei comprensori G1-a, G1-b e G1-c il piano urbanistico di attuazione dovrà prevedere parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli previsti dal precedente art. 25 ed a quelli eventualmente indicati nei grafici del P.R.G., nella misura minima di mq. 80,00 (escluso le sedi viarie) ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti; oltre ad un massimo di mq. 40 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimenti.



menti di edifici previsti da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico di cui al precedente art. 38. Il piano urbanistico di attuazione, sulla base di un progetto specifico di arredo urbano dovrà prevedere anche la sistemazione a verde con alberature di alto fusto, percorsi pedonali e spazi di sosta che sviluppati con continuità tra le entità edilizie previste, dovranno costituire soluzioni coordinate con servitù di uso pubblico.

Nel piano di attuazione del Comprensorio G1-c è prescritto un progetto dettagliato per il risanamento idraulico dell'area interessata, come prescritto al ventesimo comma del precedente articolo 30.

Per l'attuazione dei Comprensori G1-a e G1-b è prescritto, in aggiunta agli elaborati di cui ai successivi articoli 48, 49, 50, uno studio dei caratteri e dei significati spaziali del quadro ambientale, nei termini e con i fini di cui al diciassettesimo comma del precedente art. 29.

Nelle destinazioni ammesse nei comprensori di cui al precedente undicesimo comma, con riferimento all'art. 6 lettera a), risulta esplicitamente esclusa, tra le attività artigianali di servizio alla residenza, la riparazione di autoveicoli.

Lo 'studio' di cui al precedente undicesimo comma è prescritto anche per l'attuazione dei comprensori G3-b e G1-d.

Nell'attuazione degli interventi nei comprensori G1-d, G2-b, G2-c, G3-a e G3-b, previsti dalle presenti norme, il progetto edilizio diretto dovrà prevedere per ogni 100 mq.



di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti, 80 mq. di spazio (escluso le sedi viarie) da destinare a parcheggio pubblico, in aggiunta ai parcheggi previsti dal precedente art. 25 ed a quelli eventualmente indicati nei grafici del P.R.G. .



Art. 40 - Attrezzature sociali, ricreative e culturali
(zone speciali "H")

Le zone speciali "H" sono destinate al mantenimento e alla formazione di attrezzature private sociali, ricreative e culturali. La destinazione specifica ammessa è quella di cui all'art. 6 lettera f) (centro sociale, ricreativo e culturale) delle presenti norme.

Quantità di edificazione e parametri relativi:
(indice di fabbricabilità massimo (If) 2,5 mc/mq., altezza massima (H) ml. 7,00, superficie minima di intervento uguale all'intera area della sottozona, distanza minima da parete di edifici non finestrati ml. 10, distanza minima da pareti di edifici finestrati ml. 10, distanza minima dalle strade ml. 7,00, distanza minima dai confini e dai limiti di zona ml. 5.

Gli edifici esistenti potranno adeguarsi ai suddetti indici. Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi in base ad uno studio specifico.

Per la zona "H", indicata con apposito perimetro negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, non sono applicabili le prescrizioni di cui al secondo e terzo comma del presente articolo, non essendo consentita nuova ed ulteriore edificazione. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle norme tecniche di attuazione allegate alla Deliberazione Consiliare n° 185 del 28/10/1982.



Art. 41 - Zone destinate alla viabilità, ai piazzali di sosta e parcheggio, ai percorsi pedonali.

Le zone destinate alla viabilità meccanizzata comprendono le strade, i nodi stradali e le opere d'arte relative (cavalcavia, sottopassi, ecc.).

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, delle opere d'arte relative, delle zone di sosta, manovra e parcheggio, ha carattere di massima. Tale indicazione grafica sarà precisata (in sede di attuazione delle indicazioni del P.R.G.) con successivi progetti esecutivi, redatti a norma delle vigenti disposizioni e secondo le prescrizioni (in quanto applicabili) degli Organi superiori del settore viabilità e traffico, ferme restando le quantità minime indicate nei grafici allegati alle presenti norme.

Le zone per percorsi pedonali sono destinate alla realizzazione della viabilità pedonale.

Nelle zone destinate a parcheggio sono ammessi, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di legge del settore, anche impianti a servizio del traffico (distributori di carburante).

Ai fini del superamento delle attuali condizioni di pericolo per il pubblico transito, le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante per autotrazione, indicate con apposito simbolo negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, sono destinate alla demolizione.

L'ordinanza di demolizione, emessa nei modi e ter-



mini di legge, può essere assunta, dal Sindaco in qualsiasi momento, in attuazione delle presenti norme.



Art. 42 - Aree a verde privato vincolato

In tali aree è prescritta la tutela e conservazione dello stato esistente ed è imposto il mantenimento della vege
tazione esistente.

Ogni intervento, che si dovesse rendere necessario per rinnovare, intensificare, mantenere o eventualmente sosti
tuire la vegetazione esistente al fine di ottenere più apprez
zabili soluzioni per il contesto urbano di riferimento, dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale sulla base di un progetto specifico.

E' facoltà degli organi comunali competenti per le determinazioni ed i pareri sulle concessioni edilizie, indica
re e prescrivere, sulla base di considerazioni e di analisi sull'ambiente urbano, soluzioni in tutto o in parte diverse da quelle proposte.



Art. 43 - Aree di rispetto stradale ed aree vincolate
(zone speciali "I")

1 Nelle aree di rispetto stradale, nelle aree a vincolo cimiteriale e nelle aree a vincolo di rispetto ferroviario e fluviale: rete scolante naturale ed artificiale del territorio, è vietata qualsiasi nuova costruzione, salvo quanto previsto dai commi successivi e dal precedente art. 11

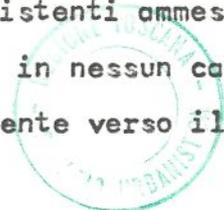
2 La destinazione deve rimanere agricola o a verde.

3 La superficie relativa delle aree di rispetto non concorre alla formazione della superficie fondiaria pertinente.

4 Le zone di rispetto ferroviario sono edificabili da parte degli enti pubblici competenti soltanto per attrezzature al servizio della ferrovia.

5 Per gli edifici esistenti ricadenti in zone di rispetto stradale, ferroviario e fluviale, confinanti, rispettivamente con le sottozone di cui agli art.li 32(E1), 33(E2), 34(E3), 35(E4), 36(E5) e 37(E6) delle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti, per gli edifici esistenti nella sottozona della zona E confinante con la zona di rispetto. Nel caso in cui la zona di rispetto sia confinante con aree, zone e sottozone diverse dalle sottozone 'E' di cui al precedente art. 31, sugli edifici esistenti, ricadenti nella zona di rispetto sono consentiti gli interventi previsti dalla sottozona E5 descritta all'art. 36 delle presenti norme.

6 Gli interventi sugli edifici esistenti ammessi a norma del precedente comma, non dovranno, in nessun caso, comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte



stradale, ferroviario o fluviale.

7 Le fasce di rispetto definite nella viabilità di progetto saranno riferite alla viabilità effettivamente realizzata secondo le norme di cui al precedente art. 41.

8 Le aree di rispetto stradale, ferroviario o fluviale, oltre ad essere utilizzate per viabilità meccanizzata, per le strade di raccordo per i vari sbocchi viari, possono essere destinate: alle corsie di servizio per gli impianti di uso pubblico, ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, per la sede di reti idriche, fognanti, irrigue, elettriche, telefoniche, di metanodotti ecc., ed infine, alla piantumazione e sistemazione a verde con la conservazione dello stato naturale o dell'uso agricolo.

9^o Le zone di rispetto stradale e ferroviario confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, sono soggette ad esproprio e dovranno essere sistemate a verde ed alberate, in esse potranno essere realizzati gli impianti ed i servizi di cui al precedente comma; se confinanti con zone soggette al Piano Particolareggiato e a Lottizzazione Convenzionata, ^{potranno} dovranno essere sistemate, come pertinenza, nel quadro dell'intervento, Se l'intervento consiste in Lottizzazione privata, la zona di rispetto stradale dovrà essere sistemata a cura e spese del lottizzante e ceduta al Comune nell'insieme delle aree di urbanizzazione primaria.

10 In dette aree di rispetto stradale e ferroviario, con provvedimento di esproprio emesso dall'Amministrazione Comunale, è consentita la costruzione, mediante apposita concessione temporanea, nel rispetto delle disposizioni di legge



del settore, di attrezzature di servizio delle strade quali stazioni di servizio per il traffico (distributori di carburante) alle distanze stabilite da apposita delibera comunale, con esclusioni di edifici a carattere ricettivo e residenziale.

Dette aree di rispetto stradale, ferroviario e fluviale, sono altresì suscettibili di esproprio se ciò è richiesto dal progetto esecutivo dell'opera pubblica ivi prevista, senza che sia necessaria alcuna variante al P.R.G. .



Art. 44 - Aree soggette al vincolo idrogeologico

Tali aree indicate con apposito perimetro nei grafici del P.R.G. sono soggette alle seguenti norme.

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in dette aree, ricadenti sotto il vincolo idrogeologico di cui alla Legge n. 3256 del 30/12/1923, devono essere accompagnate da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale.

La relazione tecnica dovrà, in particolare, accertare la compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni e con la funzionalità della rete scolante esistente: per la quale, se necessario, saranno indicate particolari prescrizioni, in ordine alla salvaguardia della funzionalità e della portata della stessa, in relazione agli effetti indotti sulla canalizzazione naturale e/o artificiale a valle ed all'esterno delle aree di cui al presente articolo.



CAP. V - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 45 - Strumenti di attuazione primari

Sono strumenti di attuazione primari del P.R.G. i Piani Particolareggiati d'Esecuzione che, in tutto il territorio comunale, sono decisi e formati dalla Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n. 1150.

Sono assimilati ai Piani Particolareggiati d'Esecuzione:

- i Piani di Zona adottati ai sensi della Legge 18/4/1962 n. 167;
- i Piani di Aree per Insediamenti Produttivi adottati ai sensi della Legge 28/10/1971 n. 865, art. 27;
- tutti gli altri strumenti di esecuzione previsti per legge che comportino la dichiarazione di Pubblica Utilità.

Il Piano Particolareggiato d'Esecuzione è necessario ove si tratti di eseguire:

- 1) gli insediamenti che comportino la costituzione di servitù non espressamente previste dal P.R.G., su proprietà di terzi;
- 2) procedure coattive riguardanti immobili, in attuazione di Piani di Sviluppo economico o sociale elaborati a termine di disposizioni di Legge;
- 3) in ogni altro caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga utile attuare la pianificazione urbanistica prevista dal P.R.G. con tale strumento attuativo.



Art. 46 - Strumenti di attuazione secondari

Dove già esiste il Piano Particolareggiato d'Esecuzione o dove esso non è previsto ai sensi delle presenti norme, il P.R.G. si attua come specificato al Cap. IV delle presenti norme e negli elaborati grafici allegati, a mezzo di strumenti di attuazione secondari, i quali sono:

- 1) piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata;
- 2) intervento Edilizio Diretto;
- 3) progetti Comunali Speciali.



Art. 47 - Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G.

Il Comune, per l'attuazione del P.R.G., formula Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.d.A.), riferiti ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Tali programmi, redatti nel rispetto degli obbietti vi della Programmazione Regionale, nonchè in coordinazione con le altre indicazioni di programmazione a livello locale, individuano gli interventi pubblici e privati che devono essere realizzati nel periodo di tempo considerato e contengono:

- 1) una relazione sullo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico generale, con la valutazione degli interventi ancora consentiti dallo strumento stesso nei settori residenziali, dei servizi, delle infrastrutture e delle attività produttive; ivi comprendendo anche gli interventi risultanti da una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- 2) la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori, da soddisfare nel periodo di validità del programma pluriennale di attuazione, in riferimento alle risorse pubbliche e private esistenti o prevedibili nello stesso periodo;
- 3) l'individuazione dei luoghi e dei modi con cui si prevede di far fronte ai fobbisogni di cui sopra, in particolare:
 - a) l'individuazione delle aree non edificate, o comunque comprese in zone di espansione residenziale o produttiva, in cui non dovranno realizzarsi gli interventi edificato-ri;
 - b) la descrizione delle opere di urbanizzazione primarie

e secondaria che dovranno essere realizzate nel periodo di validità del programma pluriennale di attuazione, e delle opere di urbanizzazione già esistenti da adeguare, anche in dipendenza degli interventi previsti dal programma pluriennale stesso, nonché l'indicazione delle aree da acquisire a tali scopi;

c) l'indicazione delle aree e degli immobili da espropriare per l'edilizia economica e popolare di cui ai programmi previsti dall'art. 38 della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

d) l'individuazione delle aree residenziali riservate alla attività edilizia privata;

e) l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;

f) l'individuazione delle aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, turistici;

g) l'indicazione delle aree (comprese fra quelle di cui ai punti precedenti) per le quali è obbligatorio il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica e/o privata, con fissazione del termine di presentazione del relativo progetto, redatto in conformità delle presenti norme; nonché delle aree costituenti comparti unitari ai sensi dell'art. 23, Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e su cui gli interventi sono consentiti solo unitariamente come previsti da detto articolo;

4) una relazione economico-finanziaria, che valuti i costi presunti di attuazione del programma con l'indicazione della prevedibile ripartizione dei conseguenti oneri tra operatori pubblici e privati e con la presumibile ripartizio-



ne in annualità di bilancio delle spese relative alle infrastrutture o comunque a carico del Comune.



Art. 48 - Piani Particolareggiati di Esecuzione

Disposizioni generali

I Piani Particolareggiati d'Esecuzione (indicati nel presente testo con la sigla P.P.d.E.) sono compilati a cura del Comune ed adottati dal Consiglio Comunale.

Essi debbono indicare:

- 1) gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse generale;
- 2) le unità d'intervento per la realizzazione di nuovi insediamenti e i comparti comprendenti aree edificate e costruzioni da trasformare con relative speciali prescrizioni;
- 3) le reti stradali veicolari, ciclabili, pedonali con relativi snodi, esterne alle unità di intervento;
- 4) gli edifici destinati alla demolizione o ricostruzione ovvero al restauro con relative modalità;
- 5) le opere di urbanizzazione primaria o secondaria da realizzare per l'attuazione degli insediamenti;
- 6) le altezze degli edifici nei casi non specificati dal P.R.G.;
- 7) le distanze tra i fabbricati a precisazione e integrazione delle disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- 8) le quote di opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- 9) i particolari strumenti di Legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- 10) le norme di attuazione del Piano, gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare e l'ordine di successione degli eventuali espropri e dei lavori;



- 11) gli schemi di convenzione che devono riguardare i rapporti fra il Comune ed i Privati, interessati direttamente all'attuazione del P.P.d.E., per quanto concerne i tempi e i modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri.

Ciascun Piano Particolareggiato d'Esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano.



Art. 49 - Piani di Lottizzazione

I Piani di Lottizzazione, sono autorizzati subordinatamente alla stipula di Convenzioni, tra il Comune e i privati interessati, che regolino i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

La Convenzione non interviene nel caso di Lottizzazione di Iniziativa Comunale su area di proprietà comunale, che venga attuata dal Comune. In tal caso il prezzo di cessione dei lotti sarà comprensivo del costo dell'area e dei costi di urbanizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale invitare i proprietari di aree soggette ad intervento preventivo di lottizzazione con previsioni planivolumetriche, da soli o in forma associata, a presentare entro un tempo stabilito un piano di lottizzazione di iniziativa privata come previsto dalle presenti norme, indicando l'ambito spaziale nel quale il piano dovrà essere redatto.

Decorso inutilmente il tempo stabilito, l'Amministrazione Comunale procederà (a norma della Legge n° 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni) alla formazione di una lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa pubblica ed all'esproprio delle aree ivi comprese ai sensi del titolo II della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni.

Il Piano di Lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria: (viabilità locale non indicata nelle



tavole del P.R.G. e dell'eventuale P.P.d.E.), viabilità, spazi di manovra, sosta e parcheggio indicati nelle tavole del P.R.G., impianti tecnologici (acquedotto, fognature, elettrodotta, rete telefonica, distribuzione di gas), eventuali spazi di verde primario attrezzato e parcheggio pubblico;

- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) l'eventuale suddivisione delle unità di intervento in lotti edificabili, le norme e le previsioni planivolumetriche per la disposizione degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso degli edifici;
- 5) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria;
- 6) l'eventuale progetto per il risanamento idraulico, per la salvaguardia e per la manutenzione della rete scolante.

Il progetto di Piano di Lottizzazione deve, in particolare, contenere i seguenti elaborati:

- a) piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- b) schemi planivolumetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- c) schemi planimetrici in scala 1/1000 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di manovra, di parcheggio, eventuali spazi di verde attrezzato primario, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas se esistente), con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esi-

Il progetto dovrà essere, inoltre, corredato dai se
guenti atti:

- estratto o certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;
- planimetrie su base catastale riportanti i limiti di proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dalle presenti norme;
- + proposta di convenzione redatta sulla base delle prescrizioni del successivo art. 50.

I Piani di Lottizzazione sono redatti ed approvati a norma di legge nei casi previsti dalle presenti norme anche se danno luogo ad un solo lotto edificabile o di intervento.



Art. 50 - Convenzioni per i Piani di Lottizzazione

Le convenzioni che, ai sensi delle presenti norme e delle vigenti leggi, regolano l'attuazione delle lottizzazioni a scopo edificatorio, intervengono in tutti i casi diversi da quello previsto al 2° comma del precedente art. 49. Esse sono stipulate tra il Comune e privati proprietari dell'area nel caso di Lottizzazione Privata e tra Comune e privati acquirenti dei lotti nei casi di Lottizzazioni di Iniziativa Comunale.

Le convenzioni potranno prevedere consorzi tra gli acquirenti dei singoli lotti per l'attuazione delle urbanizzazioni.

Le convenzioni devono prevedere:

- 1) l'acquisizione gratuita da parte del Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure indicate dalle presenti norme;
- 2) l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione, nonché l'assunzione a carico dei privati delle opere necessarie per allacciare la zona delle urbanizzazioni primarie esterne ad essa;
- 3) l'assunzione a carico dei privati delle opere per l'urbanizzazione secondaria dell'art. 38 delle presenti norme, la cui consistenza e le relative funzioni, scelte tra quelle di cui al predetto art. 38, sarà indicata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione e secondo il vigente P.P.d.A., ovvero il versamento al Comune del corrispettivo in denaro determinato ai



sensi dell'apposita delibera Comunale relativa agli oneri di urbanizzazione;

- 4) l'assunzione a carico dei privati di tutte le opere relative alla viabilità principale e/o secondaria, agli spazi di sosta, manovra e parcheggio, previste all'interno dei comprensori di attuazione di cui ai grafici allegati alla seguente norme;
- 5) l'assunzione a carico dei privati delle opere di risanamento idraulico, di salvaguardia e di manutenzione della rete scolante;
- 6) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 7) congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 8) l'impegno dei privati ad eseguire a propria cura e spese le opere di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 del presente articolo;
- 9) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Qualora non esista un impianto di depurazione adeguato, e non ne sia prevista l'attuazione nei successivi due anni, la Convenzione dovrà contenere l'impegno dei privati a costruire un apposito impianto di depurazione per il nuovo insediamento o dovrà comportare l'adesione dei proprietari ad un consorzio per la realizzazione di un impianto di depurazione a norma delle vigenti leggi.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cederai e le



- opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle di urbanizzazione secondaria a carico dei privati, completati di preventivo si spesa;
 - nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Le convenzioni, da trascriversi a cura e spese dei privati, devono essere approvate, previa Deliberazione Consiliare, nei modi e forme di Legge.



Art. 51 - Intervento edilizio diretto

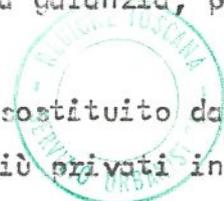
Nei casi in cui, ai sensi delle presenti norme, non ricorra l'obbligo e non sia riscontrata la necessità di Piano Particolareggiato di Esecuzione, nè sia prescritto il Piano di Lottizzazione convenzionato, il Sindaco, può concedere nel rispetto delle previsioni contenute nel Programma Pluriennale di Attuazione, l'intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione è subordinato alla ve rifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle seguenti condizioni:

- a) l'area, oggetto della richiesta di intervento, deve essere servita da opere di urbanizzazione primaria, nei modi e nelle misure stabilite per ciascun tipo di insediamento al precedetente art. 7;
- b) ove l'area sia servita solo in parte da opere di urbanizza zioni primaria, deve esistere l'impegno del Comune per il completamento delle stesse, previo versamento da parte del privato del corrispettivo in denaro determinato ai sensi della delibera comunale relativa agli oneri di urbanizza zione;
- c) ove non si verificchino le condizioni di cui al precedente punto b), deve esistere l'impegno del privato a completare le opere di urbanizzazione contemporaneamente alla costru zione.

Tale impegno si realizza qualora venga emessa dal privato a favore del Comune polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo delle opere previste.

L'impegno del privato singolo può essere sostituito dalla adesione ad un consorzio volontario tra più privati inte-



ressati al completamento delle opere di urbanizzazione. Tale Consorzio assume, a nome dei suoi associati o aventi causa, nei confronti del Comune, l'impegno per la esecuzione delle opere.

- d) La dimostrazione da parte del richiedente del godimento dei diritti di proprietà dell'area o di altro titolo che legittima la richiesta di concessione.



Art. 52 - Progetti Comunali Speciali

I Progetti Comunali per la realizzazione di edifici ed attrezzature pubbliche, per l'utilizzazione di aree libere, l'arredo urbano, per il restauro e la manutenzione di spazi ed edifici pubblici, sono soggetti al parere della Commissione Edilizia e richiedono, nei soli casi previsti dalle Leggi in base alle quali si opera, l'approvazione da parte dei competenti Organi Regionali.



Art. 53 - Edificazione privata nelle aree che formano oggetto di Convenzione

Le aree per le quali sono state stipulate convenzioni tra Comune e privati sono edificabili dietro rilascio della Concessione Edilizia a condizione che:

- vengano rispettati i termini della convenzione, in particolare per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione; alla cui definitiva ed integrale esecuzione è subordinato il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità degli edifici previsti;
- sia dimostrato dal richiedente il titolo di proprietà o di possesso dell'area oggetto di concessione.

