

COMUNE DI S. CRISTINA GELA (PA)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

visti e pareri

elaborato

Norme Tecniche di Attuazione del
Piano e degli Insediamenti Commerciali

il Sindaco

ELABORATO AGGIORNATO IN DATA
GIUGNO 2007 E MODIFICATO IN CONFORMITA'
ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE N° 09 DEL 24/O2/2010

il Segretario Comunale

tavola

7

allegato

a

il professionista incaricato

ing. Sergio Tumminello

i progettisti

ing. Paolo Tripoli

ing. Sergio Tumminello

codice

88004

il consulente geologo

dott. Salvatore Rasa

il consulente agronomo

dott. Giovanni Gugliuzza

data

NOVEMBRE 2006

STUDIO T.E.T.A. degli ingg. P. Tripoli e S. Tumminello

via enrico albanese 27 90139 Palermo

tel. (091) 585773 Fax (091) 6125662

I N D I C E

CAPO I : DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1- ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)	3
CAPO II : NORME PRELIMINARI	4
Art. 2 - FINALITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI	4
Art. 3 - AMBITI DI RIFERIMENTO	4
Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE.....	4
Art. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE.....	5
Art.6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE.....	6
Art. 7 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	7
Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE	8
CAPO III : NORME GENERALI DI ATTUAZIONE	9
Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	9
Art. 10 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	9
Art. 11 - CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI.....	9
Art. 12 - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE	10
Art.13 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	10
Art. 14 - DEFINIZIONE DI ISOLATO - COMPARTI EDIFICATORI	10
Art. 15 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA	11
Art. 16 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DI PRIVATI	11
Art. 17 - ATTRIBUZIONE AI PRIVATI DI AREE GIA' PUBBLICHE	11
Art. 18 - RETTIFICA DI CONFINI - AREE PRIVATE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI VIE E PIAZZE ..	11
Art. 19 - NORME PARTICOLARI PER AREE RICADENTI IN AREE VINCOLATE O SOGGETTE A TUTELA	11
CAPO IV : NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE	13
Art. 20 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	13
Art. 21 - MODALITA' DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	14
Art. 22 - PARCHEGGI EX ART. 18 L. 765/1967 E SUCCESSIVE MODIFICHE.....	16
Art. 23 - NORME GENERALI SULLE SEZIONI STRADALI.....	17
Art. 24 - NORME GENERALI SUI DISTACCHI	17
Art. 25 - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITA'	18
Art. 25bis - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITA' NEI BOSCHI	19
Art. 26 - VARIANTI PER DESTINAZIONE D'USO	19
Art. 27 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	20
CAPO V : DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE TERRITORIALI	22
Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A1"	22
Art. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"	25
Art. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1"	26
Art. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B2"	26
Art. 32 - ZONE «C» : DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	27
Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C1"	28
Art. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C2"	28
Art. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C3"	29
Art. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D1"	29
Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D2"	30
Art. 38 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D3"	31
Art. 39 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"	31
Art. 40 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE «E1» - «E2».....	32
Art. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E3" : ZONE BOSCADE NATURALI	33
Art. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4" : ZONE BOSCADE ARTIFICIALI	33
Art. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F".....	35
Art. 44 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F1"- "F2"- "F5"	35
Art. 45 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F3"	36
Art. 46 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F4"	36
Art. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P"	36
Art. 48 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T"	37
Art. 49 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TA"	37

Art. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TC"38

Art. 51 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V1"38

Art. 52 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V2"39

Art. 53 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AC"39

CAPO VI : NORME SPECIFICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....40

Art. 54 – TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI.....40

Art. 55 – CENTRI COMMERCIALI40

Art. 56 – LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....41

Art. 57 – DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI DI PERTINENZA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....41

Art. 58 – INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI AREE GIA’ EDIFICATE42

Art. 59 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI PER GLI ESERCIZI ESISTENTI – MONETIZZAZIONE DELLE
DOTAZIONI.....42

Art. 60 – LOCALIZZAZIONE DI MERCATI ALL’ APERTO42

Art. 61 – AGGIORNAMENTO DINAMICO DI NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE43

CAPO VII : NORME TRANSITORIE E FINALI.....44

Art. 62 - REGOLAMENTO EDILIZIO44

Art. 63 - ENTRATA IN VIGORE P.R.G.....44

Art. 64 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI.....44

Art. 65 - LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.44

CAPO I : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

Sono elementi costitutivi del Piano regolatore generale, oltre alle presenti «Norme Tecniche di Attuazione» ed al «Regolamento Edilizio», i seguenti elaborati grafici :

5a	Stato di Progetto Territorio Comunale Foglio 1	1/10000
5b	Stato di Progetto Territorio Comunale Fogli 2-3	1/10000
5c	Stato di Progetto Fogli 1-2 "Pianetto Nord"	1/2000
5d	Stato di Progetto Fogli 3-4 "Pianetto Centro"	1/2000
5e	Stato di Progetto Fogli 5-6-7ovest "Solfarello-Abitato Nord"	1/2000
5f	Stato di Progetto Foglio 7est-8 "Pianetto Sud"	1/2000
5g	Stato di Progetto Fogli 9-10-11 "Piano di Cola - Abitato Sud"	1/2000
5h	Sezioni Stradali Tipo del Piano	1/100
5i	Tabella delle Legende delle Zone del Piano	

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, prevale l'indicazione a scala maggiore.

Costituiscono elaborati illustrativi del Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati grafici :

2a	Schema Regionale	1/100000
3a	Stato di Fatto Territorio Comunale Foglio 1	1/10000
3b	Stato di Fatto Territorio Comunale Fogli 2-3	1/10000
3c	Stato di Fatto Fogli 1-2 "Pianetto Nord"	1/2000
3d	Stato di Fatto Fogli 3-4 "Pianetto Centro"	1/2000
3e	Stato di Fatto Fogli 5-6-7ovest "Solfarello-Abitato Nord"	1/2000
3f	Stato di Fatto Foglio 7est-8 "Pianetto Sud"	1/2000
3g	Stato di Fatto Fogli 9-10-11 "Piano di Cola - Abitato Sud"	1/2000
4a	Territorio Comunale Foglio 1 : Analisi Stato di Fatto - Carta dei Vincoli	1/10000
4b	Territorio Comunale Fogli 2-3 : Analisi Stato di Fatto - Carta dei Vincoli	1/10000

Gli elaborati illustrativi non rivestono carattere prescrittivo.

CAPO II : NORME PRELIMINARI

Art. 2 - FINALITA`DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI

Le presenti norme di attuazione del P.R.G., dettate in esecuzione delle vigenti leggi nazionali e regionali inerenti la materia, hanno la finalità di specificare e precisare la disciplina urbanistica nel quadro delle indicazioni grafiche degli elaborati del Piano Regolatore Generale nel territorio del Comune.

Art. 3 - AMBITI DI RIFERIMENTO

I soggetti, enti pubblici od enti privati o singoli privati, che intendono esplicare attività di trasformazione urbanistica o di intervento edilizio in qualunque parte del territorio del Comune, sono tenuti a rispettare le presenti norme unitamente alle destinazioni d'uso dei suoli indicate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale.

Ove si riscontrassero differenze tra gli elaborati grafici a diverse scale del Piano Regolatore Generale, si intendono valide le indicazioni contenute nell'elaborato grafico a scala più particolareggiata.

Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE

Il Piano Regolatore Generale considera la totalità del territorio comunale; descrivendo :

- la rete delle principali vie di comunicazioni stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- la divisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee con la precisazione della destinazione funzionale, dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonchè le opere e gli impianti di interesse collettivo o sociale;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
- le norme per l'attuazione del piano.

Art. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE

Il territorio comunale, al fine della suddivisione nelle zone territoriali omogenee di cui al successivo articolo, viene classificato in relazione alle destinazioni d'uso nella seguente maniera :

- **zone residenziali**, ove e` ammessa la funzione principale abitativa e le altre ad essa connesse che non entrino in conflitto o rechino insalubrità alla residenza, ed in particolare negozi per attività commerciali, limitatamente agli **esercizi di vicinato e medie superfici di vendita** definite dalla vigente normativa sul commercio, uffici per attività di servizi o studi professionali;
- **zone turistico-alberghiere**, ove sono ammesse attività alberghiere, attività di residenze (in percentuale di superficie utile non superiore ad 1/3) a carattere stagionale o temporaneo in insediamenti stabili o a carattere precario ed attività connesse di pubblici esercizi per la ristorazione o lo spettacolo, attività commerciali ed uffici per attività connesse al turismo e la ricreazione;
- **zone miste turistico-residenziale**, ove sono ammesse residenze a carattere stagionale o temporaneo del tipo in multiproprietà o multiuso in insediamenti stabili o a carattere precario ed attività connesse di pubblici esercizi per la ristorazione o lo spettacolo;
- **zone turistiche per complessi ricettivi all'aria aperta**, ove è ammessa la attività di turismo prevalentemente all'aria aperta con la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate per tende, roulotte, camper e simili, nonché piccole costruzioni per la residenza del gestore del complesso e per i servizi comuni (bar - ristorante - servizi igienici - minimarket);
- **zone produttive (artigianali e/o commerciali)**, ove sono ammesse le attività o le imprese denominate come artigiane ai sensi delle vigenti leggi ed in via subordinata piccole industrie con non più di 50 addetti, con esclusione comunque di quelle attività classificate come insalubri, dannose o nocive secondo le legislazioni nazionale o regionale; sono ammesse, in connessione con l'attività principale, costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, mensa, portineria, abitazioni del custode e del personale eventualmente strettamente necessario per assicurare la continuità del processo produttivo; in dette zone sono altresì ammesse le attività commerciali limitatamente alle **medie e grandi superfici di vendita** per come definite dalla vigente legge sul commercio;
- **zone produttive per l'estrazione di materiali lapidei e prodotti da cava**, ove sono ammesse esclusivamente le attività per la estrazione e la lavorazione di materiali cavati nel rispetto delle vigenti legislazioni nazionale o regionale; in dette zone non è ammessa nessun altra attività;
- **zone agricole**, ove è ammessa in via principale l'attività agricola ed in via subordinata la residenza dei lavoratori agricoli, le attività connesse con la trasformazione o la conservazione dei prodotti agricoli, l'agriturismo;

- **zone agricole specializzate**, ove sono esistenti o da impiantare le attività agricole di particolare pregio o servite da impianti o reti di irrigazione, di cui all'art.2 comma 5 della L.R.71/1978 e dove quindi le altre attività (residenziale del coltivatore od agrituristica) sono ammesse in quanto non entrino in conflitto o non siano di nocumento al fine principale dell'attività agricola specializzata;
- **zone di protezione idrogeologica**, ove sono ammesse l'attività agricola e l'agriturismo in quanto non entrino in conflitto o siano di nocumento al fine principale della protezione idrogeologica del territorio;
- **zone boschive**, ove l'unica attività ammessa e` quella della forestazione; altre attività [ed in particolare le pratiche agrituristiche e ricreative] sono eventualmente da ammettere solo in quanto non entrino in conflitto con quella principale;
- **zone per attrezzature collettive**, ove sono ammesse esclusivamente quelle funzioni dirette al soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dalle leggi;
- **zone per attrezzature o servizi di interesse generale**, ove sono ammesse quelle attività o quegli impianti volti al soddisfacimento di finalità, standard o necessità di carattere collettivo generale;
- **zone vincolate o sottoposte a speciale disciplina**, ove ogni attività è subordinata alla salvaguardia di interessi generali, meglio specificati caso per caso.

Art.6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE

Il territorio comunale, ai fini dell'applicazione del P.R.G. ed in relazione al disposto del D.M.2/4/1968 n.1444, e` suddiviso nelle zone di cui al successivo art.7, secondo le indicazioni dei rispettivi simboli grafici negli elaborati del P.R.G.

La destinazione funzionale fa riferimento alle definizioni riportate nell'art.5 delle presenti norme d'attuazione ed a quelle specifiche d'uso eventualmente riportate nei grafici del piano.

Dette destinazioni sono inderogabili; può procedersi a modifiche, costituenti varianti, per le finalità, nei limiti e con le procedure fissate dalle vigenti disposizioni legislative regionali e nazionali ed in successivo articolo precisate.

Art. 7 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale per gli scopi di cui al precedente articolo è suddiviso nelle seguenti zone :

1) Zona territoriale omogenea "A" :

1.1 A1 = zone residenziali dei centri storici;

2) Zone territoriali omogenee "B" :

2.1. B1 = zone residenziali dei centri edificati;

2.2. B2 = zone residenziali di completamento dei centri edificati;

3) Zone territoriali omogenee "C":

3.1. C1 = zone "C" a destinazione residenziale di espansione urbana;

3.2. C2 = zone "C" a destinazione residenziale di espansione urbana;

3.3. C3 = zone "C" a destinazione residenziale per residenze stagionali;

4) Zone territoriali omogenee "D":

4.1. D1 = zona "D" a destinazione produttiva;

4.2. D2 = zona "D" a destinazione mista artigianale - residenziale;

4.3. D3 = zona "D" a destinazione produttiva per l'estrazione e la lavorazione di materiali lapidei;

5) Zone territoriali omogenee "E" :

5.1. E1 = zone "E" a destinazione agricola;

5.2. E2 = zone "E" a destinazione agricola ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico;

5.3. E3 = zone "E" a destinazione boschiva naturale;

5.4. E4 = zone "E" a destinazione boschiva artificiale;

6) Zone territoriali omogenee "F":

6.1. F1 = zona "F" per attrezzature cimiteriali;

6.2. F2 = zona "F" per impianto di depurazione;

6.3. F3 = zona "F" per area di culto;

6.4. F4 = zona "F" per impianti sportivi a livello comunale;

6.5. F5 = zona "F" per area attrezzata per la protezione civile;

7) Zone territoriali omogenee "P" :

7.1. P1= zone "P" per aree da destinare a parcheggi;

8) Zone territoriali omogenee "T" :

8.1. TA = zone per insediamenti turistico-alberghieri;

8.2. TC = zone per insediamenti turistici in complessi ricettivi all'aria aperta (campeggi e simili);

9) Zone territoriali omogenee "V" :

9.1. V1 = zone "V" destinate a verde pubblico e/o attrezzato a livello di zona territoriale omogenea;

9.2. V2 = zone "V" destinate a verde di rispetto dei servizi generali, del litorale, dei corsi d'acqua, delle sedi stradali o delle zone boscate.

10) Zone territoriali omogenee "AC" per attrezzature comuni o scolastiche :

10.1. AC = Zone destinate ad ospitare attività pubbliche di interesse collettivo quali uffici comunali, centri sociali, centri religiosi, biblioteche e simili o destinate ad ospitare scuole (pubbliche o private) di ogni ordine e grado escluso gli istituti per l'istruzione post-secondaria od universitaria.

Nel caso un'area del territorio comunale sia classificata contemporaneamente in più modi, chi intende attuare urbanisticamente la predetta area può scegliere una sola classificazione con la quale intende operare.

Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

CAPO III : NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo e/o di intervento edilizio nei limiti previsti dalle vigenti leggi e dalle presenti norme.

Art. 10 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo e` costituito da :

- a) Piano Regolatore Particolareggiato;
- b) Piano per Insediamenti Produttivi ex art. 27 L.865/1977 ed ex art. 18 L.R.71/1978;
- c) Piani o Programmi Costruttivi per Edilizia Economica e Popolare ex L.167/1962, ex L.865/1971 ed ex L.R.71/1978;
- d) Piani di Recupero ex L.457/1978.

I suddetti piani, tutti di iniziativa pubblica [ad eccezione dei Piani di Recupero che possono anche essere di iniziativa privata] sono strumenti urbanistici esecutivi, per la cui formazione, contenuti ed approvazione devono applicarsi le norme delle leggi nazionali e regionali vigenti.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale puo` altresì avvenire per mezzo di :

- e) Piani di Lottizzazione, strumento urbanistico di iniziativa privata per la cui formazione, contenuti ed approvazione devono parimenti applicarsi le norme delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Tutti i piani attuativi di cui ai precedenti punti possono derogare dalle norme sull'estensione minima dei piani attuativi, dettate per le varie zone territoriali omogenee nei successivi articoli, purché sia raggiunta la funzionalità dell'intervento in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per l'attuazione dell'intervento medesimo.

Il piano urbanistico si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nei modi e con i limiti stabiliti dalle presenti norme d'attuazione e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Art. 11 - CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

I contenuti dei Piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalla LN n.1150/42 e dalle LR n.71/78, e n. 15/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12 - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta ai sensi delle vigenti disposizioni. In particolare la convenzione deve indicare:

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

Art.13 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano urbanistico esecutivo e in quelle regolate da Piani urbanistici esecutivi approvati e comunque nell'ambito delle zone omogenee «A e «B», il Prg si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o dalla comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori, secondo le modalità definite dal Regolamento edilizio comunale.

Art. 14 - DEFINIZIONE DI ISOLATO - COMPARTI EDIFICATORI

Si definisce isolato ogni porzione di terreno edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

L'edificazione all'interno dell'isolato può avvenire tramite la formazione di comparti edificatori con le procedure di cui all'art.23 L.1150/1942 ed art.11 L.R.71/1978.

Art. 15 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA

Nelle procedure di formazione dei comparti e per la razionale utilizzazione edilizia dei lotti o degli isolati possono essere previsti dalle norme degli strumenti attuativi trasferimenti o compensi di cubatura, onde ripartire nella maniera più equa benefici e vantaggi fra tutti i proprietari interessati.

Detti trasferimenti sono ammessi esclusivamente fra lotti appartenenti ad un medesimo isolato o fra lotti finitimi.

Nelle sole zone a destinazione agricola (zone E) è ammesso trasferire, a mezzo atto d'obbligo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la volumetria realizzabile su uno o più lotti di terreno anche non confinanti su un unico lotto di terreno, purché i vari lotti appartengano ad un unico proprietario e purché in ogni caso la cubatura risultante non superi di 3 volte quella ammessa nella zona su cui insisterà la costruzione.

Art. 16 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DI PRIVATI

Per le sistemazioni edilizie in dipendenza di procedure attuative di strumenti urbanistici esecutivi si applicano le procedure ex art. 20 L.1150/1942.

Art. 17 - ATTRIBUZIONE AI PRIVATI DI AREE GIÀ PUBBLICHE

Nei casi in cui, nell'attuazione degli strumenti urbanistici, delle aree cessino di fare parte del suolo pubblico o non si prestino da sole all'utilizzazione edilizia, si applicano le procedure ex art.21 L.1150/1942.

Art. 18 - RETTIFICA DI CONFINI - AREE PRIVATE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI VIE E PIAZZE

Per le rettifiche di confini che si rendono necessarie per l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi si applicano le procedure ex art.27 L.1150/1942. Ove in dipendenza della formazione del Piano Regolatore Generale privati proprietari debbano cedere superfici per la formazione di vie o piazze pubbliche si applicano le procedure ex art.24 L.1150/1942.

Art. 19 - NORME PARTICOLARI PER AREE RICADENTI IN AREE VINCOLATE O SOGGETTE A TUTELA

1) Nel caso un'area del territorio comunale sia classificata, in relazione alla L.183/1989 e Decreto Regionale n.298/41 del 04/07/2000 e successive modifiche ed

integrazioni, come zona a rischio di frana od a rischio di esondazione, le previsioni normative regionali e/o nazionali sono prevalenti rispetto a quanto previsto dalle presenti norme di attuazione ed ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia è subordinata al rispetto delle vigenti normative regionali e/o nazionali e quindi alla eventuale nuova classificazione dell'area.

2) Nel caso che un'area ricada in zona soggetta a tutela in base a normativa regionale e/o nazionale ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia è subordinata all'acquisizione del nullaosta dell'Ente che tutela la zona in cui ricade l'area di intervento. A titolo puramente esemplificativo si cita l'acquisizione del nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali per le aree tutelate ai sensi della L.431/1985 e ss. mm. ed ii.

3) Nel caso che un'area ricada in zona definita :

- siti d'importanza comunitaria (S.I.C.) ai sensi della direttiva CEE "Habitat" n. 43/92 e D.P.R. n. 357/97;
- zone di protezione speciale (Z.P.S.) designate ai sensi della direttiva CEE n. 79/409;

ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia su detta area è subordinata alla accertata compatibilità dell'attività proposta con le finalità generali di protezione e/o conservazione ivi previste, compatibilità da stabilirsi, ove richiesto dalla vigente normativa, a mezzo di appositi studi di impatto ambientale.

4) In generale ogni intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio dovrà :

- a) richiedere l'autorizzazione preventiva dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi L.64/1974, accompagnando il progetto con adeguate indagini geologiche e geotecniche ai sensi D.M.11/03/1988;
- b) osservare in maniera completa quanto prescritto dal D.M.09-01-1996 e ss.mm.ii., dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M.14-09-2005) in materia di rapporti fra altezza di edifici e larghezza delle strade;
- c) rispettare le norme di cui al R.D.n.523 del 25-07-1904 per distacchi da valloni e corsi di acqua in genere;
- d) limitare al massimo gli sbancamenti cercando di adeguare il più possibile le costruzioni alla morfologia del terreno;
- e) provvedere alla realizzazione delle opere di canalizzazione delle acque reflue contestualmente alla realizzazione dei nuovi insediamenti.

5) Nelle aree perimetrate come zona sismiche S2 le verifiche strutturali delle opere devono essere condotte tenendo conto dei possibili spettri di risposta alle sollecitazioni sismiche.

CAPO IV : NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE

Art. 20 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

- **Indice di fabbricabilità o densità territoriale:** rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale, cioè per la superficie delle zone omogenee individuate dal PRG con un'unica campitura e con un unico simbolo alfanumerico e delle opere di urbanizzazione afferenti. Nel caso in cui le urbanizzazioni primarie e/o secondarie siano precisamente enucleate nella zonizzazione del Prg, si considerano afferenti le aree delle semicarreggiate stradali che perimetrano la zona omogenea e le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura di 18 mq. per abitante insediabile.
- **Indice di fabbricabilità o densità edilizia :** è il volume massimo costruibile per ogni lotto, cioè per la superficie restante una volta sottratte dalla superficie fondiaria le aree destinate alle urbanizzazioni primarie ed eventualmente secondarie; esso è quindi, il volume in metri cubi (mc.) che si può costruire su ogni metro quadro (mq.) di area edificabile del lotto di terreno;
- **Area edificabile :** è la porzione di lotto suscettibile di utilizzazione edilizia;
- **Area coperta :** è la proiezione orizzontale massima sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori su di esso insistenti;
- **Area libera :** è quella porzione di zona territoriale omogenea, edificabile, che non è da considerare edificata [asservita ad altre aree già edificate] per assicurare il rispetto della densità edilizia fondiaria massima ammessa nel lotto o nell'isolato; nella condizione giuridica di non edificabilità vanno considerati gli asservimenti derivanti da atti d'obbligo o convenzioni trascritte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- **Rapporto di copertura :** è il rapporto fra l'area coperta e l'area edificabile di un lotto di terreno;
- **Altezza massima dell'edificio o di una sua porzione :** è la differenza di quota fra l'estradosso del solaio di copertura del più alto vano abitabile ed il piano di campagna sistemato;
- **Distanza fra fabbricati, da ciglio stradale o da confini :** è la minima distanza misurata in proiezione orizzontale fra l'edificio in esame e l'elemento da cui si vuole osservare il distacco;
- **Numero di piani fuori terra :** è il numero massimo di piani abitabili interamente fuori terra di un edificio;
- **Volume massimo ammesso :** è il prodotto fra l'area edificabile di un lotto e la densità edilizia fondiaria massima ammissibile per la zona territoriale in cui ricade il lotto edificabile di terreno;

- **Sede stradale** : è l'insieme delle parti viabili, sia carrabili che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, siano esse transitabili o non transitabili, quali parapetti, rilevati, trincee, arginelle o fasce di verde di rispetto, purchè incluse nelle cosiddette fasce di pertinenza della sede stradale;
- **Ciglio stradale** : è la linea limite della sede stradale.
- **Lotto di terreno** : è ogni porzione di isolato [per come definito al precedente art.14] avente la superficie minima per l'edificazione per come stabilita nei successivi articoli per le varie zone territoriali omogenee.

Art. 21 - MODALITA` DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

- **L'area edificabile di un lotto** si ottiene da quella totale del lotto detraendo gli spazi da cedere per la formazione di vie e piazze pubbliche o comunque destinati ad uso pubblico; si considerano invece facenti parte dell'area edificabile di un lotto gli spazi privati destinati a parcheggio in attuazione del disposto di cui al successivo art.22;

- **La superficie coperta di un edificio** comprende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi e pensiline, dei porticati se di uso pubblico o condominiale, degli sporti di gronda.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto, i balconi, le logge coperte e le verande se completamente aperte almeno su due dei quattro lati verticali.

- **La superficie lorda di pavimento di un edificio** è la superficie costruita di ciascun piano (abitabile o agibile) misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, ecc.). Nel caso di elementi quali vani ascensori, scale, rampe, cavedi e simili, si considera la superficie fittizia (in proiezione orizzontale), riferita a ciascun piano dell'edificio e calcolata al lordo delle strutture verticali.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi soltanto:

- i porticati di uso pubblico;
- i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- i porticati di uso esclusivo in edifici residenziali stagionali nel verde agricolo (zone E) purchè aventi una luce libera netta non inferiore a m. 2,20;
- le terrazze scoperte;

- le parti aggettanti aperte almeno su tre lati quali balconi e pensiline;
 - le logge, aggettanti o rientranti, e le verande se completamente aperte almeno su due dei quattro lati verticali e comunque sino ad una superficie per ogni piano non superiore al 25% di quella lorda di pavimento del piano; tale limite non va rispettato nel caso di edifici residenziali stagionali nel verde agricolo; in tali zone la superficie complessiva delle verande non può comunque superare quella lorda di pavimento;
 - le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 15% della superficie coperta;
 - i sottotetti non abitabili né agibili.
 - **La superficie complessiva lorda** è la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani fuori terra di un edificio
 - **L'altezza massima di un edificio o di una sua porzione**, nel caso di copertura a falde con pendenza superiore al 40% si computa dalla quota media della struttura di copertura; nel caso di coperture a falde con pendenza inferiore od uguale al 40% si computa dalla massima quota di gronda della copertura; nel caso di vie o terreni in pendenza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata [ma in ogni caso l'altezza massima di un qualsiasi elemento non può eccedere per più del 20% il valore mediano]; nel caso di edifici a gradoni, l'altezza massima va verificata per ogni corpo di fabbrica costituente l'edificio.
 - **Il distacco da edifici**, da ciglio stradale o da confini si misura da un qualsiasi elemento appartenente all'edificio, anche se aperto o scoperto, con la sola esclusione di cornicioni, gronde, elementi a sbalzo calpestabili aperti su tre lati e pensilina d'ingresso all'edificio.
 - **Il numero di piani fuori terra** non comprende il piano seminterrato purchè sottostante ad esso non vi siano altri piani agibili od abitabili; non comprende negli edifici su pilotis il piano dei pilotis o negli edifici su terreni in pendio il piano di servizio, purchè la quota del primo piano abitabile non sia maggiore di mt.2,60 del punto più basso dello spiccato dei pilotis o del piano di servizio; non comprende altresì le mansarde ed i sottotetti.
 - **Il volume di un edificio** è dato dalla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.
- Nel caso di elementi quali scale, cavedi, vani ascensori il volume si calcola sommando i prodotti delle superfici lorde fittizie, come definite precedentemente, per l'altezza misurata tra le quote di calpestio delle stesse superfici.
- Nel caso di piani parzialmente interrati il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per la differenza tra l'altezza del piano, misurata da calpestio a calpestio, e l'altezza della parte interrata misurata tra la quota del piano esterno a sistemazione di progetto avvenuta e la quota di calpestio del piano interrato.

Nel caso di terreni che, a sistemazione di progetto avvenuto, risultano inclinati, come quota del piano esterno si assume la media delle quote medie in corrispondenza a ciascun fronte.

Ai fini della individuazione del piano esterno non si considerano le intercapedini scoperte purché aventi ampiezza, nel punto più elevato, non superiore a m. 1,50.

Nel caso in cui il piano agibile o abitabile sia coperto con tetto inclinato, si assume come altezza quella media in ciascuna falda, misurata all'estradosso.

- **Il volume totale insistente su un lotto di terreno edificabile** è dato dalla somma del volume di progetto e di quello di eventuali costruzioni, già insistenti sul lotto e che si intendono mantenere, calcolato con le stesse modalità adoperate per il calcolo del volume di progetto. Detto volume totale, al fine di verificare il rispetto della normativa urbanistica sulla densità fondiaria massima, deve risultare non maggiore del volume massimo ammesso sul lotto, per come definito al precedente articolo.

Art. 22 - PARCHEGGI EX ART. 18 L. 765/1967 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di spazi per parcheggi nella misura sopracitata e` stabilito all'atto del rilascio della concessione edilizia con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zone omogenee "A" o "B" la superficie da destinare a parcheggi, nel senso in esame, può essere ridotta alla metà delle quantità prima dette.

Nelle zone produttive del settore secondario la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile; Nelle zone commerciali e direzionali la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a mq. 20 per ogni 50 mq. di superficie utile.

Nelle zone alberghiere la superficie da vincolare a parcheggio non potrà essere inferiore a n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.

I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di m. 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di m. 2,50 x 5,00. I progetti relativi devono indicare sia i posti macchina, sia le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle immediate vicinanze.

È ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei purché asserviti alle unità immobiliari.

Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano ai progetti già approvati e convenzionati.

Art. 23 - NORME GENERALI SULLE SEZIONI STRADALI

Le sezioni stradali per vie destinate al pubblico transito dovranno avere le dimensioni minime stabilite in sede di elaborati grafici di P.R.G., che qui si intendono richiamate.

In particolare, in sede di formazione di piani attuativi, tutte le strade in zone a destinazione residenziale avranno una sezione minima uguale a quella denominata "SR" nella apposita tavola grafica, tutte le strade in zone a destinazione diversa da residenziale avranno una sezione minima uguale a quella denominata "SSU" nella apposita tavola grafica.

Le strade di P.R.G. avranno sezione minima uguale a quella denominata "SSU" o "SXU" nella apposita tavola grafica secondo quanto riportato nella tavola di progetto.

Nei casi di intervento di adeguamento della sezione stradale di fatto a quella di progetto di P.R.G., l'allargamento della sezione stradale avverrà in maniera simmetrica rispetto all'asse stradale di progetto.

Ove nella tavola di progetto non sia riportato asse stradale di progetto, è da considerare asse stradale di progetto la mezzera della sezione stradale esistente.

Art. 24 - NORME GENERALI SUI DISTACCHI

- Distacchi minimi assoluti fra fabbricati : in tutte le zone omogenee territoriali diverse dalle zone "A", "B1" e "B2" è prescritta la distanza minima inderogabile di mt. 10.

- Nelle zone territoriali diverse dalle zone "A", "B1" e "B2" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti una distanza minima assolu-

ta pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a mt. 12.

- Nelle zone territoriali diverse dalle zone "A", "B1" e "B2" la distanza minima tra fabbricati, fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con esclusione di quelle cieche od a servizio di singoli insediamenti, debbono essere pari alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- ml. 5 per lato su strade di larghezza inferiore ai ml. 7;
- ml. 7,50 per lato su strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato su strade di larghezza superiore ai ml. 15.

Nel caso le distanze come sopra calcolate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, esse andranno maggiorate fino a raggiungere una misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle ora dette nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici esecutivi che contemplino previsioni planovolumetriche.

Le succitate maggiorazioni sui distacchi fra edifici con interposta strada debbono intendersi come distacchi minimi inderogabili [in tutte le zone territoriali omogenee diverse dalla zona "A", "B1" e "B2"] dal ciglio stradale nelle aree urbane.

I distacchi minimi inderogabili dai cigli stradali, fuori dal perimetro dei centri abitati e delle aree di espansione, sono quelli stabiliti dal vigente **Codice della Strada**.

Non è ammessa la costruzione sul confine in nessuna zona del territorio comunale, ad eccezione di quelle classificate dal P.R.G. come zone "A", "B1" e "B2".

Sono in ogni caso da rispettare le norme eventualmente più restrittive discendenti dalla vigente normativa antisismica (L.64/1974 e successivi Decreti Attuativi).

Art. 25 - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITA'

Tutto intorno alle seguenti zone o manufatti od impianti si devono osservare le fasce di rispetto minime a fianco riportate :

- zona cimiteriale : 100 metri;
- impianti di trattamento dei rifiuti (solidi o liquidi) : 100 metri;
- laghi : 100 metri;
- boschi : 200 metri (salvo quanto più favorevole previsto dalla L.R.13/1999);
- strade : fuori dal perimetro dei centri abitati e delle aree di espansione, per come definite dal vigente *Codice della strada*;
- autostrade : 60 mt.;
- impianti ferroviari : 20 mt.

- corsi d'acqua : 10 metri;
- zone in frana e linee di frattura geologiche : 20 metri;
- linee di discontinuità tettonica : 50 mt. a cavallo dell'asse della linea.

Le aree ricadenti nelle suddette fasce di rispetto si intendono destinate a Zona **di Verde di rispetto** e seguono pertanto la normativa di attuazione precisate nell'apposito successivo articolo.

Per quanto riguarda i pozzi idropotabili l'attività edificatoria in prossimità di essi è consentita nel rispetto del D.Lgs.11 maggio 1999 n.152 e ss.mm.ii, per come sostituito dall'art.5 del D.Lgs.258/2000.

In particolare, fino alla emanazione di specifiche norme regionali, all'interno di un cerchio avente raggio di mt.200 dall'asse del pozzo andranno rispettate le seguenti norme :

- a) **Zone già urbanizzate** : sono consentite le opere già autorizzate in base a strumenti attuativi esecutivi alla data di adozione del P.R.G., nonché le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è esclusa ogni nuova edificazione e/o trasformazione urbanistica; l'Amm.ne Comunale dovrà approntare specifici interventi al fine di eliminare le potenziali fonti di inquinamento ed ogni altra attività in grado di interferire con l'area di ricarica dell'acquifero del pozzo e/o sorgente;
- b) **Zone non urbanizzate** : è vietata ogni trasformazione edilizia del territorio, ivi comprese le costruzioni a servizio dei fondi agricoli;
- c) In ogni caso tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere autorizzati dalla competente A.S.L. previ adeguati studi condotti con specifico riferimento alla loro compatibilità con il pozzo e/o sorgente ivi esistente.

Art. 25bis - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITA' NEI BOSCHI

In conformità alla modifica apportata in sede di adozione del P.R.G. con delibera consiliare num.09 del 24 febbraio 2010 ed in variante a quanto previsto all'art.25, la fascia di rispetto delle zone boscate, sia naturali che artificiali, nel caso di preesistenza di fabbricati è ridotta a 50 mt. in deroga alla vigente normativa.

Art. 26 - VARIANTI PER DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art.10 della L.R.37/1985 i mutamenti fra le varie destinazioni d'uso ammesse per le varie zone omogenee, secondo quanto descritto agli artt.4 e 5 delle presenti N.T.A., sono autorizzate dal Competente Organo Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto o previo eventuale adeguamento delle superfici ad uso collettivo previste dalle presenti N.T.A. od in mancanza dal D.M.2/4/1968 n.1444.

La variazione di destinazione d'uso è consentita ove la nuova destinazione d'uso, ancorchè prevista, sia compatibile con le caratteristiche della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile oggetto della variazione.

La compatibilità deve essere accertata in particolare con riferimento alla situazione igienico-sanitaria ed ai volumi di traffico che la nuova destinazione d'uso indurrà nella zona omogenea.

Nell'accertamento di detta compatibilità il Competente Organo Comunale può chiedere un parere tecnico alla Commissione Edilizia.

Risulta in ogni caso esclusa, ai sensi art.10 L.R.37/1985, la variazione di destinazione d'uso da produttivo (commerciale, industriale od artigianale) a residenziale nelle zone territoriali omogenee D.

Nelle zone omogenee a destinazione mista (residenziale - non residenziale) non può, in nessun caso, essere variata la percentuale massima di uso residenziale prevista dalle presenti N.T.A., ciò con riferimento ad ogni singolo lotto.

Art. 27 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio delle varie zone territoriali, nelle quantità previste dal D.M. 1444/1968 sono già localizzate in sede di formazione o revisione del P.R.G., salvo che non specificato altrimenti dalle presenti N.T.A.

Il contributo dovuto per legge da chiunque operi una trasformazione urbanistica od edilizia del territorio è quindi in linea generale interamente monetizzato e deve essere corrisposto all'atto del rilascio della concessione edilizia nei modi prescritti.

Peraltro, in aggiunta a quanto previsto in sede di P.R.G., in sede di redazione di un qualsiasi strumento urbanistico attuativo (per come definito all'art.10) ed all'interno della superficie oggetto dello strumento medesimo devono essere previste le seguenti aree per opere di urbanizzazione :

- a) - rete stradale con le caratteristiche previste dal P.R.G. e da allacciare alle rete stradale pubblica di P.R.G. o di altro Piano attuativo già approvato;
- b) - spazi per parcheggi in ragione di 2 mq. per ogni abitante insediato;
- c) - spazi a verde in ragione di 5 mq. per ogni abitante insediato.

Le aree di cui al punto a) saranno cedute gratuitamente in proprietà all'Amm.ne

Comunale, mentre quelle di cui ai punti b) e c) (la cui proprietà è in ogni caso da cedere all'Amm.ne Comunale) andranno in detrazione del contributo di urbanizzazione, con le modalità prescritte da apposito regolamento.

In sede di atto di convenzione allegato allo strumento urbanistico attuativo, può essere convenuto che le opere di urbanizzazione direttamente realizzate dal concessionario rimangano in uso esclusivo del concessionario medesimo, restando in tal caso di suo esclusivo onere la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime.

CAPO V : DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE TERRITORIALI

Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A1"

Le zone "A1" comprendono parti del territorio in cui ricade l'agglomerato urbano più antico del centro abitato e/o singoli immobili che rivestono carattere storico-artistico e di particolare interesse ambientale, comprese le parti circostanti che possono considerarsi parti integranti degli stessi. Sono delimitate ed individuate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di recupero, conservazione e risanamento conservativo nonché di riqualificazione urbanistica secondo quanto previsto nel presente capitolo.

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano particolareggiato di recupero esteso all'intera zona omogenea.

- Gli interventi previsti nella zona "A" si attuano secondo "categorie" ai sensi dell'art. 20 L.R. 71/78 e successive modifiche da applicare all'interno delle unità minime individuate graficamente nell'ambito del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato disciplinerà l'edificazione, previa suddivisione del patrimonio edilizio esistente in due categorie:

- I) edilizia di pregio, meglio localizzata e di maggior dimensione;
- II) edilizia di minor pregio;

Nell'ambito del patrimonio edilizio individuato come "*di minor pregio*" gli interventi si attueranno, all'interno di un organico progetto d'area studiato nell'ambito del predetto P.P. a mezzo di :

a) concessione diretta nell'ambito delle singole unità di intervento comprese nel progetto d'area;

Nell'ambito del patrimonio edilizio individuato come "*di pregio*" gli interventi si attueranno a mezzo di :

a) concessione diretta estesa ad ambiti appositamente delimitati nel piano particolareggiato e dovranno essere escluse tutte le unità immobiliari che presentano già una destinazione d'uso compatibile con le previsioni del PRG e che sono effettivamente utilizzate.

Nelle zone "A" sono consentiti con intervento diretto, esclusivamente: il restauro conservativo, gli interventi di consolidamento statico, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione interna, tendenti al recupero dell'impianto tipologico originario e delle opere di finitura degli edifici che ne connotano l'epoca, lo stile e la tecnologia.

Nella redazione del Piano Particolareggiato di Recupero dovranno essere individuate le tipologie architettoniche relative ai prospetti su strade principali, al fine di poter armonizzare i colori, le tecniche costruttive e i materiali, nel rispetto dell'impianto storico originario dei nuclei abitati; inoltre, particolare cura sarà attribuita, sempre nell'ambito del P.P.R., al recupero urbano dei percorsi e degli spazi pubblici aperti (piazze, giardini, etc.) ivi compresa la pubblica illuminazione, nel rispetto delle tipologie costruttive e dei materiali del tessuto urbano originario.

Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere consentiti esclusivamente in caso di edifici periti per effetto di sismi o di altre calamità naturali e solo previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA. sempre nel rispetto della volumetria preesistente.

Inoltre, in caso di lotti interclusi, ove previsto nel Piano Particolareggiato, è ammessa la edificazione o la ricostruzione a mezzo di singole concessioni secondo i seguenti parametri:

- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.27
- Densità edilizia massima : 2.00 mc/mq.
- Altezza massima edifici : non maggiore della preesistente o 13 mt. per edificazione su aree libere (fatto salvo l'obbligo di uniformare la altezza massima di progetto a quella di cortine murarie adiacenti); risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : non maggiore del preesistente; per le aree libere non superiore a 0.50
- Distanza minima fra fabbricati : pari alla maggiore dell'altezza dei fabbricati che si fronteggiano od in aderenza.
- Distanza minima da ciglio stradale : secondo norme generali; e` ammessa deroga dai distacchi su strada per la conservazione di allineamenti preesistenti.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt. od in aderenza o sul confine.
- Tipologia edilizia : assimilata alle tipologie degli edifici confinanti;
- Lotto minimo : 500 mq., ad eccezione dei lotti interclusi

Per i lotti interclusi di superficie non maggiore di 500 mq., si applicano le seguenti agevolazioni :

- a) per lotti di terreno con superficie non maggiore di 120 mq., la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc./mq. con un altezza massima di ml.11;
- b) per lotti di terreno di superficie compresa fra mq.120 e mq.200 il volume massimo consentito e` di mc.1000 con un altezza massima di ml.11;
- c) per lotti di terreno di superficie compresa fra mq.200 e mq. 500 la densità e le altezze massime consentite sono pari a quella massime della Z.T.O.;

Per quanto concerne le attività commerciali:

- È consentito l'insediamento solo di esercizi di vicinato con superficie di vendita ≤ 100 mq.
- È consentito l'insediamento di attività nei seguenti raggruppamenti merceologici ex art. 2 L.R. 28/99:
 - a) settore I tutte
 - b) settore II tutte
 - c) settore III tutte con esclusione delle attività che riguardino la vendita di :
 - articoli funerari e rimesse carri funebri;
 - autoricambi, lubrificanti e pneumatici;
 - materiali per l'edilizia.

Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zone storiche sono ammesse oltre la residenza, a condizione che non producano rumori e/o odori molesti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio alle persone
- artigianato di servizio non alle persone
- artigianato di produzione di beni solo se con laboratorio
- commercio al dettaglio solo con i vincoli prima detti
- esercizi pubblici
- attività direzionali, finanziarie e assicurative
- erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
- attrezzature ricreative e per lo spettacolo
- attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
- autorimesse e garages
- alberghi, hotel, pensioni, case albergo, bed & breakfast
- sale visione.

Per quanto sopra, le aperture a piano terra da destinare a vetrine, dovranno rispettare una tipologia costruttiva omogenea nell'ambito del contesto urbano, con particolare riferimento alle insegne e tabelle.

Tutte le suddette attività sono ammesse al 100% della superficie utili del piano terra e negli altri piani per le percentuali che prevederà il P.P.R.

Sono fatte salve le quantità eccedenti le indicazioni di cui al precedente comma ed esistenti alla data di adozione del Piano.

Eventuali concessioni e/o autorizzazioni dovranno essere rilasciate nel rispetto degli standards di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di prevenzione incendi.

Art. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"

- Le zone B (sottozone B1 - B2) comprendono parti del territorio di residenza consolidata comprese dentro il perimetro urbano già quasi totalmente edificate. Sono delimitate ed individuate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di edificazione ex novo dei lotti liberi, di sopraelevazione, restauro conservativo, consolidamento, manutenzione, ripristino tecnologico, ristrutturazione e adeguamento funzionale, sostituzione di interi edifici, urbanistica secondo quanto specificato dalle norme del presente capitolo e del capitolo delle categorie di intervento.

Per quanto concerne le attività commerciali:

- È consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e/o medie superfici di vendita ai sensi della normativa regionale sul commercio;
- È consentito l'insediamento di attività nei seguenti raggruppamenti merceologici ex art. 2 L.R. 28/99:
 - a) Settore I tutte
 - b) Settore II tutte
 - c) Settore III tutte

Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zone "B" sono ammesse oltre la residenza, e a condizione che non producano rumori e/o odori molesti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio alle persone
- artigianato di servizio non alle persone
- artigianato di produzione di beni solo se con laboratorio
- commercio al dettaglio con i vincoli prima visti
- esercizi pubblici
- attività direzionali, finanziarie e assicurative
- erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
- attrezzature ricreative e per lo spettacolo
- attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
- autorimesse e garages
- alberghi, hotel, pensioni, case albergo, bed & breakfast.

Per gli edifici la cui organizzazione tipologica ed i cui caratteri architettonici presentino particolari peculiarità o non si prestino ad un corretto uso abitativo o possano comunque privilegiare un uso che ne valorizzi le caratteristiche tipologiche e decorative sono ammessi, nel rispetto della categoria di intervento:

- sale da ballo
- teatri e cinematografi
- palestre, centri fitness.

Non è consentito l'insediamento di nuove destinazioni d'uso che, per movimenti di traffico indotto, possano alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o del tessuto urbanistico a meno di reperimento di adeguate aree a parcheggio a raso e/o in elevazione e/o interrati.

Art. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1"

- Attuazione strumento urbanistico :
 - a) a mezzo singole concessioni per edificazione su aree libere in lotti di dimensione non superiore a 1000 mq.;
 - b) a mezzo singole concessioni per demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti per superfici di intervento fino a mq.2000;
 - c) mediante piani di lottizzazione, di recupero o particolareggiati negli altri casi.
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.27
- Densità edilizia massima : 2.00 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 10 metri; ; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.50
- Distanza minima fra fabbricati : pari alla maggiore dell'altezza dei fabbricati che si fronteggiano od in aderenza.
- Distanza minima da ciglio stradale : secondo norme generali; e` ammessa deroga dai distacchi su strada per la conservazione di allineamenti preesistenti.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt. od in aderenza o sul confine.
- Lotto minimo : 500 mq.
Per i lotti interclusi di superficie non maggiore di 500 mq., si applicano le seguenti agevolazioni :
 - a) per lotti di terreno con superficie non maggiore di 120 mq., la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc./mq. con un'altezza massima di ml.11;
 - b) per lotti di terreno di superficie compresa fra mq.120 e mq.200 il volume massimo consentito e` di mc.1000 con un'altezza massima di ml.11;
 - c) per lotti di terreno di superficie compresa fra mq.200 e mq. 500 la densità e le altezze massime consentite sono pari a quella massime della Z.T.O.
- Tipologia edilizia : in via indicativa sono preferite per la nuova edificazione edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole.

Art. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B2"

- Attuazione strumento urbanistico :

- a) a mezzo singole concessioni per edificazione su aree libere in lotti di dimensione non superiore a 1000 mq.;
- b) a mezzo singole concessioni per demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti per superfici di intervento fino a mq.2000;
- c) mediante piani di lottizzazione, di recupero o particolareggiati negli altri casi.
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.27
 - Densità edilizia massima : 2.00 mc/mq.
 - Altezza massima edifici : 10 metri; ; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
 - Numero massimo piani fuori terra : 3
 - Rapporto massimo di copertura : 0.50
 - Distanza minima fra fabbricati : pari alla maggiore dell'altezza dei fabbricati che si fronteggiano od in aderenza.
 - Distanza minima da ciglio stradale : secondo norme generali; e` ammessa deroga dai distacchi su strada per la conservazione di allineamenti preesistenti.
 - Distacco minimo dai confini : 5 mt. od in aderenza o sul confine.
 - Lotto minimo : 500 mq.
Per i lotti interclusi di superficie minore a mq.500, si applicano tutte le agevolazioni di cui al precedente articolo.
 - Tipologia edilizia : in via indicativa sono preferite per la nuova edificazione edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole.

Art. 32 - ZONE «C» : DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le zone C sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali : medie e grandi superfici di vendita di livello inferiore (fino a 5000 mq.);
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 400;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, convivenze, case di riposo, con superficie non superiore a 800 mq, con esclusione di ospedali e caserme;
- attività artigianali di servizio con superficie non superiore ai 200 mq, con

esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;

- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 400 purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Si attuano attraverso intervento indiretto: Piani urbanistici esecutivi (Pue), secondo le indicazioni e i limiti riferiti alle superfici minime definite ai successivi articoli, e nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche.

Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C1"

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano particolareggiato o programma costruttivo in caso di edilizia convenzionata o di lottizzazione convenzionata esteso almeno 10000 mq.; è ammessa deroga alla superficie minima di intervento, purché sia dimostrata la funzionalità dell'intervento stesso in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per la sua attuazione.

- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.27.

- Densità edilizia massima : 0.60 mc/mq.

- Altezza massima : 10 metri.

- Numero massimo piani fuori terra : 3

- Rapporto di copertura : 0.30

- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.

- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.

- Distacco minimo dai confini : 5 mt.

- Lotto minimo : 800 mq.

- Tipologia edilizia : isolata.

Art. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C2"

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano particolareggiato o programma costruttivo in caso di edilizia convenzionata o di lottizzazione convenzionata esteso almeno 10000 mq.; è ammessa deroga alla superficie minima di intervento, purché sia dimostrata la funzionalità dell'intervento stesso in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per la sua attuazione.

- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.27.

- Densità edilizia massima : 0.25 mc/mq.

- Altezza massima : 7 metri.

- Numero massimo piani fuori terra : 2

- Rapporto di copertura : 0.30
- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.
- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt.
- Lotto minimo : 1600 mq.
- Tipologia edilizia : isolata.

Art. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C3"

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano particolareggiato o programma costruttivo in caso di edilizia convenzionata o di lottizzazione convenzionata esteso almeno 20000 mq.; è ammessa deroga alla superficie minima di intervento, purché sia dimostrata la funzionalità dell'intervento stesso in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per la sua attuazione.
- Oneri di urbanizzazione : da reperire interamente all'interno del Piano Particolareggiato e/o Intervento Attuativo, con le seguenti proporzioni :
 - a) Superfici a verde : mq.8 / abitante insediato;
 - b) Superfici a parcheggio : mq. 2 / abitante insediato;
 - c) Attrezzature Comuni : mq. 2 / abitante insediato.Per le sole superfici da destinare ad attrezzature comuni è ammessa la monetizzazione dell'onere.
- Densità edilizia massima : 0.09 mc/mq
- Altezza massima : 7 metri.
- Numero massimo piani fuori terra : 2
- Rapporto di copertura: max 0.10
- Distacchi fra edifici e su strada : secondo norme generali.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Lotto minimo : 2500 metri quadri.
- Tipologia edilizia : isolata.

Art. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D1"

Le zone "D1" (produttive), sono destinate ad attività industriali artigianali, alle attività commerciali esclusivamente con tipologie di media e grande struttura di vendita. È consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo ecc.), e di una unità residenziale, secondo le dimensioni appresso definite, per ogni unità produttiva la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano attuativo esteso all'intera zona omogenea (P.I.P.)

- Oneri di urbanizzazione : le aree relative andranno tutte reperite all'interno del piano e/o intervento attuativo, nelle proporzioni determinate dal D.M.1444/1968 e successive integrazioni da normative regionali ed in ogni caso in proporzioni non inferiori a :
 - a) 4% della Superficie di intervento per le aree a verde;
 - b) 4% della Superficie di intervento per le aree a parcheggio;
 - c) 2% della Superficie di intervento per le aree per attrezzature comuni.
- Densità edilizia massima : 1.60 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri, salvo provate necessità produttive da valutare caso per caso.
- Rapporto di copertura massimo : 0.40
- Distacchi minimi dal confine : 5 metri.
- Distacco minimo da filo stradale : 10 metri.
- Distacco da fabbricati : secondo norme generali.
- Lotto minimo : 2000 mq. o minore ove previsto dal P.I.P.

L'assegnazione dei lotti deve procedere in continuità a partire da nuclei funzionali. Gli insediamenti produttivi inquinanti e rumorosi devono essere separati da quelli artigiani, commerciali e non inquinanti.

Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D2"

Le zone "D2" (miste artigiano-residenziali) sono destinate esclusivamente ad attività artigianali che prevedano eventualmente anche la residenza dell'artigiano da localizzare ad un piano superiore a quello terrano.

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano attuativo esteso all'intera zona omogenea (P.I.P.) ; è ammessa deroga alla superficie minima di intervento, purché sia dimostrata la funzionalità dell'intervento stesso in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per la sua attuazione.
- Oneri di urbanizzazione : le aree relative andranno tutte reperite all'interno del piano e/o intervento attuativo, nelle proporzioni determinate dal D.M.1444/1968 e successive integrazioni da normative regionali ed in ogni caso in proporzioni non inferiori a :
 - d) 4% della Superficie di intervento per le aree a verde;
 - e) 4% della Superficie di intervento per le aree a parcheggio;
 - f) 2% della Superficie di intervento per le aree per attrezzature comuni.
- Densità edilizia massima : 1.20 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri, salvo provate necessità produttive da valutare caso per caso.
- Rapporto di copertura massimo : 0.40
- Distacchi minimi dal confine : 5 metri.
- Distacco minimo da filo stradale : 10 metri.

- Distacco da fabbricati : secondo norme generali.
- Lotto minimo : 1000 mq. o minore ove previsto dal P.I.P.
- Percentuale massima di volumetria residenziale : 33%.

Art. 38 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D3"

Le zone "D3" sono destinate esclusivamente ad attività produttive per la estrazione e la lavorazione di materiali lapidei.

In dette zone non è ammessa nessun altra attività.

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano produttivo da approvarsi previa acquisizione delle autorizzazioni previste dalla vigente legge regionale e/o nazionale;
- Non è ammessa nessuna edificazione fatta eccezione per i locali strettamente necessari all'uso produttivo, ivi compresi gli eventuali locali ad uso del personale addetto e comunque con densità edilizia non superiore a 0.01 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri, salvo provate necessità produttive da valutare caso per caso.
- Distacchi minimi dal confine : 5 metri.
- Distacco minimo da filo stradale : 10 metri.
- Distacco da fabbricati : secondo norme generali.

Art. 39 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, ad orti e giardini, a bosco, a pascolo e improduttive.

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo.

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

L'ubicazione di nuove costruzioni non è ammessa in alcun caso nelle seguenti zone individuate nelle tavole del PRG:

1. parchi, boschi e fasce forestali anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
2. fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle aree forestali, fasce di rispetto cimiteriale, e dei depuratori.

Nel caso di demolizione di edifici preesistenti all'attuale normativa, relativamente alle aree boscate, non è consentita la ricostruzione nelle suddette zone.

Art. 40 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE «E1» - «E2»

Comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono quindi possibili:

1. costruzioni rurali ad uso abitazione;
2. annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli;
3. impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali (Art. 22 della L.R. n. 71/'78). In questa categoria rientrano gli allevamenti senza terra, i magazzini per lo stoccaggio e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, i centri aziendali. Sono compresi inoltre gli oleifici, i caseifici, le cantine e i relativi impianti di servizio;
4. riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività, ai sensi dell'art. 23 della Lr 71/78 così come definito nel successivo terzo comma del presente articolo;
5. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto all'art.23 della Lr 71/'78, destinare, parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale.

Attuazione strumento urbanistico : intervento diretto con singola concessione edilizia,

- Densità edilizia massima : a) 0.06 mc./mq. per fabbricati rurali a diretto servizio dell'attività agricola; b) 0.03 mc./mq. per abitazioni rurali.
- Altezza massima : 7 metri.
- Numero massimo piani fuori terra : 2
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.

- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : isolata.
- Lotto minimo : 4.000 mq. per la edificazione di fabbricati rurali di cui al punto a) del primo comma del presente articolo.
- Insediamenti produttivi : secondo quanto previsto dall'art. 22 L.71/1978, per come sostituito dal primo comma art.6 L.R.17/1994, ma su un lotto minimo pari a 20000 mq.
- Attività agrituristica : secondo quanto previsto dall'art. 23 L.71/1978.
- Maggiore volume a esclusiva destinazione di ricettività agrituristica : per gli operatori di cui all'art.3 L.R.25/1994 e ss.mm.ii. è ammessa la realizzazione, anche in deroga alla densità massima edilizia della zona, di una maggiore volumetria variabile linearmente (in funzione dell'estensione del lotto) da 300 mc. fino a 900 mc., per lotti di terreno aventi estensione pari o superiore a 20000 mq. e fino a 60000 mq., e pari a 900 mc. per lotti di terreno aventi estensione maggiore di 60000 mq.
- Parere preventivo : Nelle zone E2 è necessario acquisire il parere favorevole del competente Ispettorato Ripartimentale Forestale.

Art. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E3" : ZONE BOScate NATURALI

Comprendono le aree agricole ricadenti in zone boscate naturali ai sensi della vigente Normativa Regionale e le relative fasce di rispetto.

In dette zone i soli interventi ammessi sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione delle costruzioni esistenti con divieto di modifiche od ampliamenti di cubatura e di destinazione d'uso.

- Insediamenti produttivi : non ammessi.
- Attività agrituristica : non ammessa.

Art. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4" : ZONE BOScate ARTIFICIALI

Comprendono le aree agricole ricadenti in zone boscate artificiali ai sensi della vigente Normativa Regionale e le relative fasce di rispetto.

In dette zone, ai sensi dell'art.10 comma 9 della L.R.16/1996 (per come sostituito dall'art.3 della L.R.13/1999), sono valide le norme di cui all'art.40 delle presenti N.T.A. e pertanto in analitico :

Sono ammessi esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette

alle concessioni. Sono quindi possibili:

6. costruzioni rurali ad uso abitazione;
7. annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli;
8. impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali (Art. 22 della L.R. n. 71/'78). In questa categoria rientrano gli allevamenti senza terra, i magazzini per lo stoccaggio e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, i centri aziendali. Sono compresi inoltre gli oleifici, i caseifici, le cantine e i relativi impianti di servizio;
9. riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività, ai sensi dell'art. 23 della Lr 71/78 così come definito nel successivo terzo comma del presente articolo;
10. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto all'art.23 della Lr 71/'78, destinare, parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale.

Attuazione strumento urbanistico : intervento diretto con singola concessione edilizia,

- Densità edilizia massima : a) 0.06 mc./mq. per fabbricati rurali a diretto servizio dell'attività agricola; b) 0.03 mc./mq. per abitazioni rurali.
- Altezza massima : 7 metri.
- Numero massimo piani fuori terra : 2
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : isolata.
- Lotto minimo : 4.000 mq. per la edificazione di fabbricati rurali di cui al punto a) del primo comma del presente articolo.
- Insediamenti produttivi : secondo quanto previsto dall'art. 22 L.71/1978, per come sostituito dal primo comma art.6 L.R.17/1994, ma su un lotto minimo pari a 20000 mq.

- Attività agrituristica : secondo quanto previsto dall'art. 23 L.71/1978.
- Maggiore volume a esclusiva destinazione di ricettività agrituristica : per gli operatori di cui all'art.3 L.R.25/1994 e ss.mm.ii. è ammessa la realizzazione, anche in deroga alla densità massima edilizia della zona, di una maggiore volumetria variabile linearmente (in funzione dell'estensione del lotto) da 300 mc. fino a 900 mc., per lotti di terreno aventi estensione pari o superiore a 20000 mq. e fino a 60000 mq., e pari a 900 mc. per lotti di terreno aventi estensione maggiore di 60000 mq.

Art. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"

Comprendono le aree del territorio comunale destinate ad attrezzature non normate dal D.M. 1444/68, pubbliche di interesse generale, ed aree destinate ad impianti tecnologici a servizio dell'insediamento umano (depuratori, discariche, centrali elettriche etc.).

Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali riportati nelle tavole.

Gli interventi consentiti avverranno secondo le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

È ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti Pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di uso pubblico; ogni convenzione dovrà prevedere il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

Art. 44 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F1"- "F2"- "F5"

In tali zone sono previste le attrezzature pubbliche di interesse generale, nonché le strutture di servizio ad esse strettamente collegate;

- Dimensioni, sistemazione e attrezzature saranno definite nei progetti specifici elaborati dall'Amministrazione Pubblica;
- Sono individuate nella cartografia di P.R.G. con apposita simbologia le destinazioni specifiche;

Per quanto sopra specificato, di norma si applicano i seguenti indici:

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Distanza dai confini: 5,00 metri;
- Distanza limiti di zona: 5,00 metri;
- Altezza massima : 7,00 metri.
- Distanza dalle aree di uso pubblico: 5,00 metri
- Distanza fabbricati: 10,00 metri
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc./mq.

Art. 45 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F3"

Comprendono le aree destinate per la realizzazione di attrezzature per il culto. Sono ammessi volumi complementari da destinare alla residenza dei religiosi in rapporto non superiore al 10% della volumetria realizzata.

- Attuazione : mediante progetto unitario specifico applicato all'intera zona.
- - Densità edilizia massima : 0.80 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 12 metri; è ammessa deroga per volumi particolari quali campanili e simili.
- Distacchi su strada, fra fabbricati : secondo norme generali.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Rapporto di copertura : 0.30

Art. 46 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F4"

Comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati per il gioco e gli sports effettivamente utilizzabili per tali impianti.

- Attuazione : mediante progetto unitario specifico applicato all'intera zona e secondo le tipologie C.O.N.I. per le attività sportive e secondo i seguenti parametri:
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 15 metri.
- Distacchi su strada, fra fabbricati : secondo norme generali.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Rapporto di copertura : 0.30

Art. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P"

Comprendono le aree del territorio comunale, destinate a parcheggi ai sensi del D.M. 1444/68.

- Attuazione : mediante progetto esecutivo
- Non è ammesso alcun tipo di edificazione fatte salve eventuali deroghe per la realizzazione di parcheggi interrati.
- È ammesso destinare le aree a parcheggio a mercati temporanei e/o periodici all'area aperta mediante delibera del Consiglio Comunale acquisito il parere igienico-sanitario e quello urbanistico da parte dei competenti Organi Tecnici Comunali.

Art. 48 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T"

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature per il turismo, ad attrezzature turistico-alberghiere, ad attrezzature turistico-residenziali e ad attrezzature turistico-ricettive all'aria aperta.

Art. 49 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TA"

Le zone "TA" comprendono le parti del territorio comunale a destinazione turistico-alberghiera.

In tali zone è consentito altresì l'insediamento di attrezzature ricettive e ricostorative ad uso collettivo.

La quota parte di superficie utile da destinare ad unità immobiliari residenziali a singola proprietà ed uso non potrà essere superiore al 30% della superficie utile complessiva per ogni singolo intervento.

- Attuazione strumento urbanistico :

a) mediante piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionato esteso all'intera zona omogenea, ed eccezionalmente anche con superficie inferiore purchè sia dimostrata la funzionalità dell'intervento in relazione sia alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per l'attuazione dell'intervento medesimo, che alla economicità e sostenibilità dell'intervento.

- Oneri di urbanizzazione : le aree relative andranno tutte reperite all'interno di ogni singolo piano e/o intervento attuativo, con le seguenti proporzioni minime per abitante equivalente insediato :

a) rete stradale : in base al piano attuativo;

b) spazi a verde : 6 mq./posto letto

c) spazi a parcheggio : 4 mq./posto letto

d) spazi per attrezzature comuni : 2 mq./posto letto

- Densità edilizia massima : 0.75 mc/mq.

- Altezza massima : 7.50 metri.

- Numero massimo piani fuori terra : 2

- Rapporto di copertura : 0.40

- Distanza minima fra edifici e da strade : secondo norme generali.

- Distacco minimo dai confini : 10 metri.

- Tipologia edilizia : libera.

Art. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TC"

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature turistico-ricettive all'aria aperta: camping, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, attrezzature sportive e per lo svago.

Sono consentite nuove costruzioni per l'allocazione di servizi ed attrezzature complementari alle attività turistiche ricreative (alloggio per il guardiano, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, ecc.) secondo i seguenti parametri:

- Attuazione : mediante progetto esecutivo su lotto di terreno esteso almeno mq.20000, con l'osservanza delle norme regionali in materia.
- Oneri di urbanizzazione : le aree relative andranno tutte reperite all'interno del piano e/o intervento attuativo, con le seguenti proporzioni minime per abitante equivalente insediato :
 - a)rete stradale : in base al piano attuativo;
 - b) spazi a verde : 6 mq./posto letto
 - c) spazi a parcheggio : 4 mq./posto letto
 - d) spazi per attrezzature comuni : 2 mq./posto letto
- Densità edilizia massima : 0.10 mc/mq.
- Altezza massima : 5 metri.
- Rapporto di copertura : 0.10
- Numero piani fuori terra : 1
- Distacchi su strada e da fabbricati : secondo norme generali
- Distacchi da confine : 15 metri
- Tipologia edilizia : isolata

Art. 51 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V1"

Comprendono le parti del territorio comunale destinate al Verde pubblico e/o attrezzato.

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
 - Densità edilizia massima : 0.06 mc/mq.
 - Altezza massima : 10 metri.
 - Distacchi su strada, fra fabbricati : secondo norme generali.
 - Distacchi dal confine : 5 metri.
 - Rapporto di copertura : 0.10
- Attuazione : mediante progetto esecutivo.

Art. 52 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V2"

Comprendono le parti del territorio comunale destinate al Verde di rispetto.

Nelle fasce di rispetto delle zone boscate "E3" ed "E4" sono in vigore le stesse norme e gli stessi limiti vigenti all'interno delle rispettive zone "E3" ed "E4" secondo quanto previsto agli art.41 e 42 delle presenti N.T.A.

Nelle altre fasce di rispetto previste dal P.R.G. è vietata ogni nuova edificazione. Sono solo permessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti, senza in alcun caso aumento di superficie utile o di cubatura.

Art. 53 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AC"

Comprendono le aree destinate per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi ed altre, individuate nelle tavole di Prg secondo il rispettivo simbolo funzionale.

Comprendono altresì le aree destinate per l'istruzione dell'obbligo: asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, individuate nelle tavole del Prg secondo i rispettivi simboli funzionali.

Le aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 2.50 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri
- Numero massimo piani : 3
- Rapporto di copertura : 0.50
- Distacchi : secondo norme generali.
- Distacchi su confine : 5 metri.

CAPO VI : NORME SPECIFICHE PER GLI INSE- DIAMENTI COMMERCIALI

Art. 54 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai sensi della L.R.22 dicembre 1999 n.28 e del successivo Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 di attuazione della predetta legge, vengono definiti i seguenti settori e raggruppamenti merceologici :

a) Settore alimentare

I - Tutti i prodotti alimentari, nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa.

b) Settore non alimentare

II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature.

III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

In relazione alla superficie di vendita vengono altresì definiti i seguenti tipi di esercizi commerciali :

a) **Esercizi di vicinato** : aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.;

b) **Medie strutture di vendita** : aventi superficie di vendita maggiore di 100 mq. ed inferiore od uguale a 600 mq.;

c) **Grandi strutture di vendita di livello inferiore** : aventi superficie di vendita maggiore di 600 mq. ed inferiore od uguale a 5000 mq.;

d) **Grandi strutture di vendita di livello superiore** : aventi superficie di vendita maggiore di 5000 mq.

Ai sensi del comma 6 dell'art.3 del D.P.11 luglio 2000, si definisce superficie di vendita la misura dell'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e simili ed escludendo tutte le altre aree facenti dello esercizio commerciale e destinate a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, locali tecnici, altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso di clienti, nonché gli spazi di avancassa.

Art. 55 - CENTRI COMMERCIALI

Ai sensi art.3 D.P.11 luglio 2000 si definisce **centro commerciale** un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestite unitariamente e che possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali, quali servizi bancari, servizi alla persona e simili.

Si definiscono i seguenti tipi di centro commerciale :

- a) **mercato coperto** : una aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
- b) **centro commerciale locale urbano** : una aggregazione di almeno 6 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva inferiore a 2500 mq.;
- c) **medio centro commerciale** : una aggregazione di almeno 8 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva compresa fra 2500 e 5000 mq.;
- d) **grande centro commerciale** : una aggregazione di almeno 8 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq. ed avente al proprio interno una quota parte di superficie di vendita non inferiore al 30% articolata in esercizi di vendita aventi ciascuno una superficie di vendita non superiore a quella definita per gli esercizi di vicinato.

I centri commerciali di cui ai tipi b), c) e d) sopra definiti possono localizzare al proprio interno attività di servizio.

Art. 56 - LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Gli **esercizi di vicinato** ed i **mercati coperti** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "B" e "C" per come definiti dalle presenti N.T.A.

Gli **esercizi costituenti medie superfici di vendita** ed i **centri commerciali locali urbani** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "C" e "D" per come definiti dalle presenti N.T.A.

Gli **esercizi costituenti grandi superfici di vendita, i medi ed i grandi centri commerciali** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "D" per come definiti dalle presenti N.T.A. od in altra zona territoriale (in ogni caso diversa dalle zone "B" e "C") con la procedura dello "sportello unico" per come disciplinata dal Titolo II del D.P.11 luglio 2000.

Art. 57 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI DI PERTINENZA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Ogni esercizio commerciale deve essere dotato di parcheggi pertinenziali per la clientela in misura non inferiore a :

- 1) **1 posto auto** per gli esercizi di vicinato;
- 2) **1 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti medie superfici di vendita alimentari o miste;
- 3) **0.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti medie superfici di vendita non alimentari;
- 4) **2 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita fino a 5000 mq. alimentari o miste;

- 5) **1.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita fino a 5000 mq. non alimentari;
- 6) **2.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita maggiori di 5000 mq. alimentari o miste;
- 7) **2 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita maggiori di 5000 mq. non alimentari.

Si definisce **posto auto** uno stallo direttamente accessibile dalle pubbliche vie avente superficie rettangolare non inferiore a mt.2,50x4,80.

Per i **centri commerciali** la dotazione di parcheggi pertinenziali va determinata in relazione alla tipologia degli esercizi di vendita che li compongono con le dotazioni di superficie riportate ai punti precedenti.

Art. 58 - INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI AREE GIA' EDIFICATE

Sono ammessi interventi per la valorizzazione commerciale di aree già edificate con le procedure e le agevolazioni di cui all'art.13 del D.P.11 luglio 2000.

Gli interventi possono essere promossi dall'Amm.ne Comunale e/o da privati e possono essere autorizzati nelle zone territoriali "B" e "C" per come definiti dalle presenti N.T.A.

Art. 59 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI PER GLI ESERCIZI ESISTENTI - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI

Gli esercizi commerciali esistenti alla data di adozione delle presenti norme di attuazione sono esentati dal rispetto di quanto previsto all'art.57.

Nei casi di nuovi insediamenti commerciali aventi per oggetto :

- a) progetti di valorizzazione commerciale ai sensi art.58;
- b) ampliamento di superfici di vendita fino al 20% della superficie preesistente;
- c) esercizi di vicinato o mercati al coperto nelle zone "B";

è ammessa la "**monetizzazione**" parziale o totale delle dotazioni minime per parcheggi.

Il Consiglio Comunale approva i criteri di calcolo della **monetizzazione** e la costituzione di un fondo in cui affluiscono i proventi della **monetizzazione** e destinato alla realizzazione di parcheggi nell'ambito delle zone a rilevante presenza commerciale.

Art. 60 - LOCALIZZAZIONE DI MERCATI ALL'APERTO

Il Consiglio Comunale individua aree in cui tenere mercati allo aperto con frequenza non giornaliera e ne regola la attività, la estensione, la distribuzione dei posti.

La delibera di istituzione dei mercati all'aperto deve acquisire i pareri preliminari delle Associazioni di Categoria, del Comando dei Vigili Urbani, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I mercati all'aperto possono essere istituiti negli spazi pubblici comunali (ivi comprese vie e piazze) tenendo conto delle possibilità di parcheggio nelle aree limitrofe e della possibilità di realizzare percorsi alternativi per garantire il deflusso della circolazione stradale.

Art. 61 - AGGIORNAMENTO DINAMICO DI NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Le norme di cui al presente Capo si basano sul D.P. 11 luglio 2000 che attua la L.R.22 dicembre 1999 n.28 e si intendono aggiornate automaticamente a nuove norme modificative del suddetto D.P. per le parti che non entrano in contrasto con altre norme delle presenti N.T.A., senza bisogno di esplicita delibera di recepimento.

CAPO VII : NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 62 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme d'attuazione, si fa riferimento a quanto previsto dal regolamento edilizio ed in mancanza dalla legislazione vigente.

Art. 63 - ENTRATA IN VIGORE P.R.G.

Il P.R.G. entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sulla G.U.R.S. del decreto di approvazione.

Art. 64 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI

Sono fatte salve le prescrizioni ed i dimensionamenti urbanistici di strumenti urbanistici attuativi approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente P.R.G.

L'Amm.ne Comunale può rilasciare le conseguenti concessioni edilizie in conformità alle previsioni del Piano Attuativo medesimo.

Tutte le eventuali varianti allo strumento attuativo che comportino aumenti di volumetria rispetto al piano urbanistico originario debbono però integralmente rispettare il Piano Regolatore vigente.

Art. 65 - LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

I lavori già iniziati, purchè regolarmente approvati, possono continuare e concludersi entro i termini previsti dalla concessione preesistente.

Tutte le eventuali varianti al progetto in corso di esecuzione debbono però rispettare il Piano Regolatore vigente.