

**Capitolo 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Finalità e campo di applicazione del PRG
- Art. 2 Elementi costitutivi del PRG
- Art. 3 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

**Art. 1 Finalità e campo di applicazione del PRG**

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, nonché alle prescrizioni e indirizzi degli strumenti di pianificazione superiore.

Il PRG disciplina l'uso e la trasformazione dell'intero territorio comunale.

Dove le norme di attuazione indicano le destinazioni ed i tipi di intervento ammessi si intende che tutti gli altri sono esclusi.

**Art. 2 Elementi costitutivi del PRG**

Il P.R.G. è costituito da:

**1. RELAZIONE****2. ELABORATI GRAFICI**

- |   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| ○ | <b>PROGETTO (zonizzazione/spazi pubblici/strade)</b>     | <b>scala 1/10.000</b> |
| ○ | <b>PROGETTO (zonizzazione intero territorio)</b>         | <b>scala 1/5.000</b>  |
| ○ | <b>PROGETTO (zonizzazione centro abitato zona Est)</b>   | <b>scala 1/2.000</b>  |
| ○ | <b>PROGETTO (zonizzazione centro abitato zona Ovest)</b> | <b>scala 1/2.000</b>  |
| ○ | <b>PROGETTO (zonizzazione – sviluppo D1a – P.I.P.)</b>   | <b>scala 1/2.50</b>   |

**3 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE****4 STUDIO GEOLOGICO-TECNICO E ALLEGATI GRAFICI****5 STUDIO AGRICOLO FORESTALE E ALLEGATI GRAFICI****Art. 3 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistica ed edilizia nel territorio comunale prevista dal PRG, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di concessione o autorizzazione, nel rispetto della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.

Le previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia del suolo ove le opere di urbanizzazione primarie esterne all'area di intervento ma a questa funzionale siano inadeguate o manchino, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune. I richiedenti la trasformazione possono, con apposito atto e garanzia fidejussoria, impegnarsi a loro carico alla loro realizzazione secondo le prescrizioni comunali

**Capitolo 2 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- Art. 4 Indici urbanistici
- Art. 5 Indici Edilizi
- Art. 6 Distanze
- Art. 7 Applicazione degli indici

**Art. 4 Indici urbanistici**

(c1)- **ST = Superficie territoriale** - E' la superficie che individua le aree di nuovo impianto, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme, la viabilità relativa e l'area edificabile. In particolare è l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

(c2)- **SF = Superficie fondiaria** - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o al pubblico uso. In particolare è l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(c3)- **UT = Indice di utilizzazione territoriale (= SE/ST)** - E' la massima superficie espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST), ovvero è il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

(c4)- **UF = Indice di utilizzazione fondiaria (= SE/SF)** - E' la massima superficie espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF), ovvero è il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

(c5)- **IF = Indice di fabbricabilità fondiaria (= VL/SF)** - E' il volume massimo (VL), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF), ovvero è il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

(c6)- **IT = Indice di fabbricabilità territoriale (= VL/UT)**. E' il volume massimo (VL) espresso in metri cubi costruibili per ogni mq. di superficie territoriale (ST), ovvero è il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

(c7)- **S1 = Opere di urbanizzazione primaria** - sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta strettamente collegati alla viabilità
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- le aree a verde pubblico;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

(c8)- **S2 = Opere di urbanizzazione secondaria** - Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:

- le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane;
- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

**Art. 5 Indici Edilizi**

*Per fabbricati a destinazione abitativa*

(c1)- **SU = Superficie utile abitativa** - Si intende la superficie utile abitabile di cui al D.M. 801/77 e cioè la superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e della proiezione delle scale interne.

(c2)- **SNR = Superficie non residenziale**: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superficie non residenziale di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole (inferiori a 9 mq.), e sottotetti di altezza virtuale (V/S) compresa tra 1,50 e 2,70 ml., di quella di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchine coperti, centrali termiche condominiali quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili come SNR i sottotetti aventi altezza virtuale inferiore a ml. 1,50.

(c3)- **SC = Superficie complessiva** ai fini degli oneri di urbanizzazione è la somma di SU e il 60% della SNR.

(c4)- **SE = Superficie edificabile** è data dalla somma della Su e Snr. Ove tale parametro viene indicato come uno standard, la SE è considerata al 100% come Su, qualsiasi sia la destinazione effettiva, compreso il 100% della SNR

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità nei casi della residenza la SE ammessa è pari alla quantità prevista e consentita dagli indici più il 10% della superficie complessiva realizzata, fino al massimo di 50 mq, da destinarsi ai servizi: quali **garages, lavanderie e cantinole** aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza interna compresa tra ml. 2,40 e ml. 2,50;
- finestre con davanzale di altezza minima ml. 1,60 dal pavimento interno.

*Per fabbricati a destinazione diversa da quella abitativa*

(c5)- Per SE relativa ad attività non residenziali ma comunque compatibili con la residenza, ammesse in zona A - B - C, si intende la somma della Su e Snr, calcolata come ai precedenti commi relativi ai fabbricati a destinazione abitativa.

(c6)- Per SE relativa alle altre destinazioni d'uso e zonizzazioni, si intende la somma delle superfici lorde di ciascun piano entro i fuori terra con esclusione di volumi tecnici relativi a centrali tecnologiche (termica, elettrica, condizionamento). Nel caso di serbatoi o silos la superficie è calcolata sul perimetro esterno del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

*Per tutti i fabbricati*

(c7)- **Sagoma** = E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio con l'esclusione degli sporti aggettanti fino a ml 1,50, nonché scale esterne a giorno, comignoli, caminetti e canne fumarie, fino ad uno sporto di ml. 1,50, con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali.

(c8)- **Hf = Altezza delle fronti** - E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando anche i corpi arretrati dal prospetto qualora esistenti.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici attuativi, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici degli ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazioni e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili e altri manufatti ad uso puramente tecnologico.

(c9)- **HM = Altezza massima del fabbricato**: E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4 R.E.C.).

Per i corpi di fabbrica aventi dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m. 1,8 di cui alla fig. 1, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%, fino ad un massimo di m. 2,5.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6 R.E.C.).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita, salvo prescrizioni più restrittive, può essere superata del 25% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,50 (v. figura 7 R.E.C.).

(c10)- **VI = Indice di Visuale libera** - rapporto della distanza tra fabbricati o tra pareti dello stesso fabbricato e la somma delle altezze delle fronti.

L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

La VI non si applica fra fronti, o loro parti dello stesso edificio che si prospettano altimetricamente e/o planimetricamente per meno di m. 3,00.

(c11)- **CA = Cubature accessorie** - sono cubature accessorie da non computare ai fini della verifica degli indici:

- sottotetti di altezza interna libera fino a ml 1,50;
- balconi e logge di sporto non superiore a ml 1,50.

(c12)- **VT = Volumi tecnici** - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della SE ammissibile, e del volume ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n. 2474 del 31.1.1973.

(c13)- **VC = Volume del fabbricato** (da computarsi al fine del reperimento di aree di parcheggio privato) - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, o come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

(c14)- **VL = volume lordo** (da computarsi a fini edificatori). E' il volume lordo calcolato sul solido geometrico a partire dalla quota di pavimento del piano più basso con esclusione delle porzioni interrato.

(c15)- **Soppalco** = Si intende la superficie di calpestio aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale sottostante. La superficie del soppalco pur non rientrando nel calcolo delle volumetrie e/o delle superfici insediabili, concorre alla determinazione degli oneri di concessione. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a se stante.

La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.

(c16)- **Opere minori** = Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, opere minori i seguenti interventi ed installazioni:

- ricovero per cane costituito da recinzione in rete metallica con copertura a struttura precaria (superficie massima 4,00 mq. coperti ed altezza massima 1,80 ml.) con eventuale pavimentazione;
- "cassette" per ricovero attrezzi per giardino o gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione in struttura prefabbricata precaria (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima 2,00 ml.);
- voliere costituite da struttura precaria metallica o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima 3,00 ml.);
- pergolati con struttura in legno, con elementi strutturali verticali ed orizzontali, eventualmente coperti con materiale leggero e permeabile avente sola funzione di ombreggiatura (superficie massima mq. 15,00);
- gazebo mobili, identificabili come elementi di arredo del giardino, costituiti da struttura in ferro o legno con eventuale copertura leggera, amovibile in tessuto o materiale similare installato senza opere di fondazione (superficie massima mq. 9,00);
- serre per ricovero piante ad uso domestico costituite da struttura leggera in ferro o in legno con tamponamento e copertura in vetro o in materiale plastico trasparente, appoggiate al terreno senza opere di fondazione (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima di ml. 2,50).

Le suddette strutture non vengono computate nel calcolo degli indici di edificabilità di P.R.G.; per il rispetto delle distanze dai confini di proprietà si richiamano le norme del Codice Civile.

(c17)- **Limite dell'edificazione** = E' la linea che definisce il limite oltre il quale non può avvenire l'edificazione verso una strada o altra area pubblica, o di uso pubblico.

(c18)- **Superficie permeabile** = E' la quota di area che deve essere permeabile.

(c19)- **Superficie coperta di un edificio** = Per superficie coperta di un edificio si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, scale esterne ecc. qualora superino la sporgenza di m. 1,50 dalla superficie esterna dell'elemento strutturale di appoggio.

## Art. 6 Distanze

(c1)- Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dalla sagoma dei manufatti edilizi salvo quanto successivamente specificato.

(c2)- Le distanze minime dalla sagoma degli edifici e di qualunque altro manufatto, dai confini di zona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle norme di zona e/o nelle planimetrie di P.R.G.

(c3)- Le distanze fra edifici si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi. Le distanze dei confini si misurano in modo radiale.

In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza inferiore a m. 3,50, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.

(c4)- La distanza minima fra balconi frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a m. 3,50.

(c5)- La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- a) ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.);
- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
- c) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);
- d) agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
- e) alle strutture di scoperte e aperte quali pergolati, voliere, ecc.;

f) agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un inspessimento delle murature non superiore a cm. 7;

g) agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;

h) a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a ml. 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra.

(c6)- Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza per pari sagoma e altezza.

Sono previsti, altresì, costruzione in confine previo accordo trascritto dei confinanti sul progetto.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario con vincolo trascritto.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito al confine stradale come definito dal Codice della Strada, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dal P.R.G.

### **Art. 7 Applicazione degli indici**

(c1)- Gli indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione degli strumenti attuativi.

(c2)- L'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di strumenti attuativi in corso, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie edificabile (SE) che è costruibile su ciascun lotto.

(c3)- Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e frazionate successivamente alla data del 31 dicembre 1998.

(c4)- Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona omogenea;

(c5)- Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme di P.R.G., qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.

Quanto sopra vale anche per gli immobili o sue parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 31 della Legge n. 47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia.

(c6)- Ai fini del computo degli abitanti equivalenti insediabili, per il calcolo degli standard, si applicano i seguenti parametri:

- 1 abitante equivalente per ogni 30 mq. di SE;
- 1 abitante equivalente per ogni 100 mc. di VL;
- 1 abitante equivalente per ogni 80 mc di VL per edilizia stagionale;

(c7)- Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi, nel caso di discordanze tra la tabella dei tipi edilizi e le presenti norme, vale quanto contenuto nelle presenti norme tecniche di attuazione.

**Capitolo 3 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO**

- Art. 8 Destinazioni d'uso. Generali
- Art. 9 Destinazioni d'uso. Raggruppamenti
- Art. 10 Destinazioni d'uso. Dotazioni di parcheggi
- Art. 11 Destinazioni d'uso. Dimensione e caratteristica dei parcheggi e delle opere di urbanizzazione
- Art. 12 Destinazioni d'uso. Limitazioni nell'ambito dell'insediamento storico
- Art. 13 Destinazioni d'uso. Compatibilità
- Art. 14 Destinazione d'uso. Parametri di incompatibilità
- Art. 15 Parametri del rumore
- Art. 16 Parametri dell'acqua
- Art. 17 Parametri per l'aria

**Art. 8 Destinazioni d'uso. Generali**

(c1)- La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni degli strumenti attuativi, nonché nelle concessioni.

(c2)- Non potrà essere rilasciato il Certificato di Abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocato il certificato di Abitabilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge.

(c2)- Potrà essere autorizzata la modifica della destinazione d'uso, nei piani sottotetto esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche in deroga al numero di piani ammissibili purchè non alteri la sagoma edilizia preesistente del fabbricato.

**Art. 9 Destinazioni d'uso. Raggruppamenti**

(c1)- Il PRG, raggruppa i diversi usi del territorio in 5 categorie definite nelle presenti norme in 8 classi di attività. Esse costituiscono le destinazioni d'uso previste nelle varie zone del territorio comunale. Il mutamento di destinazione da classe a classe è soggetto a concessione edilizia anche se effettuata senza opere.

Categoria 1

(c2)- *Classe 1: Funzione abitativa:*

- 1 - abitazioni

Categoria 2

(c3)- *Classe 2: Attività artigiane e di servizio*

- 1 - artigianato di servizio alle persone
- 2 - artigianato di servizio non alle persone
- 3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto
- 4 - manutenzione e riparazione di veicoli
- 5 - autotrasportatori

(c4)- *Classe 3: Attività commerciali*

- 1 – commercio al dettaglio con Su inferiore a mq. 100
- 2 – commercio al dettaglio con Su tra 101 e 600 mq
- 3 – grande distribuzione (a partire da mq. 601)
- 4 – esercizi pubblici
- 5 – commercio all'ingrosso e magazzini coperti
- 6 – depositi all'aperto

(c5)- *Classe 4: Attività terziarie*

- 1 – attività direzionali, finanziarie e assicurative
- 2 – erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
- 3 – istituzioni pubbliche

(c6)- *Classe 5: Attività di servizio*

- 1 – strutture per l'istruzione
- 2 – strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)
- 3 – attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo
- 4 – attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
- 5 – strutture sanitarie
- 6 – strutture religiose
- 7 – cimiteri
- 8 – impianti tecnologici
- 10 - parcheggi scoperti

- 11 - autorimesse e garages
- 12 - autonoleggi
- 13 – attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee
- 14 – autostazioni
- 15 – deposito per movimentazione merci
- 16 - stazione ferroviaria

#### Categoria 3

##### (c7)- Classe 6: Attività industriali

- 1 - attività artigiana di assemblaggio
- 2 - attività artigiana di produzione
- 3 - attività artigiana laboratoriale molesta
- 4 - zootecnia di tipo industriale
- 5 - impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione agricola
- 6 - impianti per la conservazione, lavorazione e commercializzazione della produzione agricola

#### Categoria 4

##### (c8)- Classe 7: Attività agricole

- 1 – coltivazione estensiva o intensiva
- 2 – zootecnia
- 3 - residenza rurale
- 4 - fabbricati di servizio

#### Categoria 5

##### (c9)- Classe 8: Attività ricettive

- 1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo
- 2 – campeggi
- 3 – agriturismo

(c10)- Ai fini delle suddette classificazioni si intende attività artigianale quella condotta solo dal titolare iscritto all'Albo Artigiano.

(c11)- Per commercio all'ingrosso si intende esclusivamente l'attività di rivendita a commercianti al minuto (dettaglianti) indipendentemente dalle fatturazioni a clienti in possesso di partita IVA.

(c12)- Per gli allevamenti in verde agricolo e per gli impianti industriali zootecnici è prescritta la distanza minima di m 500 dalle zone residenziali, fermi tutti gli ulteriori obblighi previsti dalle vigenti norme per le singole fattispecie di attività.

### **Art. 10. Destinazioni d'uso. Dotazioni di parcheggi**

(c1)- Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ricostruzione, nonché, ove espressamente previsto dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio di uso privato (pp), coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a quanto appresso indicato.

(c2)- I parcheggi di pertinenza non rientrano negli standard di cui D.I. 02/02/1968 n° 1444.

(c3)- Inoltre alcune attività, così come raggruppate in classi all'art. 10, e quelle ad esse assimilabili logicamente e per funzionalità devono prevedere, oltre alla dotazioni di standard, dotazioni di parcheggi privati (pp) e privati di uso pubblico (pu) dei propri utenti nelle quantità di seguito indicate:

#### (c4)- **Residenza**

- abitazioni ordinarie e temporanee:
  - pp 1 mq. per 10 mc di volume al netto del volume del garage e dei corpi scala
- abitazioni collettive: conventi, collegi, convitti, ospizi, ricoveri:
  - pp 30 mq. per 100 mq. di Su

#### (c5)- **Attività artigiane e di servizio**

pp + (pu 30 mq. per 100 mq. di Su)

#### (c6)- **Attività commerciali**

- commercio al dettaglio con Su superiore a mq. 100
- grande distribuzione
- esercizi pubblici
- commercio all'ingrosso e magazzini coperti

pp + ( Quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 che così dispone:

*b) **medie strutture di vendita alimentari o miste:** mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;*

- c) **medie strutture di vendita non alimentari:** mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) **grandi strutture di vendita alimentari o miste** con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) **grandi strutture di vendita non alimentari** con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) **grandi strutture di vendita alimentari o miste** con superficie superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) **grandi strutture di vendita non alimentari** con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.)
- depositi all'aperto  
pp + (pu 3 posti auto per 500 mq. Sf)
- (c7)- **Attività terziarie**
- attività direzionali, finanziarie e assicurative
  - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
  - istituzioni pubbliche statali e degli enti elettivi  
pp 30 mq. Per 200 mq. di Su
- (c8)- **Attività di servizio**
- strutture per l'istruzione
  - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, ecc.)  
pp + (pu 40 mq. per 200 mq. di Su)
  - attrezzature ricreative e per lo spettacolo  
pp + (pu 1 posto auto ogni 3 utenti/spettatori)
  - strutture associative, per le attività politiche, sociali, sindacali e di categoria
  - strutture religiose  
pp + (pu 30 mq. per 200 mq. di Su)
  - strutture sanitarie  
pp + (pu 40 mq. per 200 mq. di Su)
- (c9)- **Attività industriali**
- attività artigiana di produzione o assemblaggio
  - attività artigiana laboratoriale molesta  
pp + (pu 30 mq. per 200 mq. di Su)
- (c10)- **Attività ricettive**
- Alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo  
pp + (pu 45 mq. per 200 mq. di Su)

#### **Art. 11 Destinazioni d'uso. Dimensione e caratteristica dei parcheggi e delle opere di urbanizzazione**

- (c1)- L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a 10 metri quadrati. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore.
- (c2)- Il numero di posti macchina per ogni utilizzazione è determinato dalla superficie totale destinata a tale uso diviso per il posto macchina convenzionale di 10 mq.
- (c3)- Il parcheggio pp o pu di norma va ricavato all'interno del lotto, in casi eccezionali possono essere reperiti nella vicinanza in aree libere edificabili ma non già utilizzate a fini edificatori. In questo caso la destinazione va asservita con vincolo trascritto.
- (c4)- Le pavimentazioni delle superfici a parcheggio (di pertinenza e per gli utenti) scoperte non devono essere realizzate, né rifatte, mediante tecniche e/o materiali comportanti la totale impermeabilizzazione del suolo, salvo che ciò non contrasti, nei casi specifici, con altre disposizioni delle presenti norme. E' di norma ammesso l'uso, oltre che di materiali naturali, quali terra battuta e ghiaia, di masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso. I parcheggi con un numero di posti macchina superiore a 10 sono obbligatoriamente alberati.
- (c5)- Il cambio di destinazione d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento dei parcheggi di pertinenza (pp) e per gli utenti (pu) oltre gli standard urbanistici previsti dalla presente normativa.
- (c6)- Le aree non coperte e di pertinenza del lotto, ad eccezione dei percorsi di accesso, pedonali o automobilistici, non possono essere trattate in modo tale da determinare la totale impermeabilità del suolo, salvo che ciò non contrasti con altre disposizione dettate da queste norme.
- (c7)- Ove le aree non costruite di pertinenza fossero utilizzate per l'attività compatibili insediata (piazze) i confini del lotto devono essere piantumati con alberi di alto fusto e da siepi.



**Art. 12 Destinazioni d'uso. Limitazioni nell'ambito dell'insediamento storico**

- (c1)- Nell'ambito dell'insediamento urbano storico (zona A1 e A2):  
 (c2)- Non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso per le attività di autorimessa, fatta eccezione per quei casi nei quali è possibile recuperare la stessa quantità di Su della autorimessa da destinare allo stesso scopo in zona non distante più di 100 ml.  
 (c3)- Le attività che si insediassero dal primo piano compreso in su, devono reperire le quote di pp e pu previste all'art. 11, sia in contiguità all'edificio utilizzato sia ad una distanza non superiore a 100 ml. dall'edificio stesso.

**Art. 13 Destinazioni d'uso. Compatibilità**

- (c1)- Nel Capitolo 5 sono indicate per le singole zone le attività ammesse. Per quanto riguarda le zone abitative (Zona A, B e C) sia le nuove attività che quelle esistenti, ancorchè ammesse, devono rientrare nei parametri di compatibilità di cui all'art. seguente per i quali dovrà essere espresso parere preventivo da parte degli Enti e servizi competenti.  
 (c2)- Il Sindaco sentito il parere della ASL, dell'Ufficio Urbanistica e della Polizia municipale può negare motivatamente la localizzazione a nuove attività o il mantenimento di quelle esistenti per ragioni di:  
 - igiene;  
 - carico urbanistico;  
 - problemi di traffico;  
 - di convivenza e di opportunità generale circa la convivenza con la residenza.  
 (c3)- l'attività urbanistica prevista dal PRG è comunque regolata dalle vigenti norme in materia di igiene, sanità e inquinamento nonché da tutti gli ulteriori regolamenti adottati dal comune nelle predette materie.

**Art. 14 Destinazione d'uso. Parametri di incompatibilità**

- (c1)- Le attività non residenziali in ambito residenziale devono rispettare i parametri degli articoli seguenti. In caso di parere contrario essi risulteranno incompatibili e come tali dovranno trasferirsi in zone idonee.

**Art. 15 Parametri per il rumore**

- (c1)- Per quanto attiene al rumore, giusto la Legge n. 447 del 1995 e del Dpcm. del 14 novembre 1997, tali attività devono rispettare i seguenti parametri riferiti alle singole zone come definite appresso. In assenza del "**piano del rumore**" che definisce le zone valgono per tutto il territorio comunale i limiti più restrittivi come appresso indicato.  
 (c2)- Classe I: Aree particolarmente protette  
 Aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: centro storico, aree scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.  
 (c3)- Classe II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale  
 Aree urbane residenziali interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con limitata presenza di attività commerciali.  
 (c4)- Classe III: Aree di tipo misto  
 Aree urbane residenziali interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di attività commerciali, terziaria e di servizio.  
 (c5)- Valori limite di **emissione** sono i valori massimi emessi da una sorgente sonora in prossimità della sorgente stessa

Classe	Tempi di riferimento	
	diurno (6-22)	notturno (22-6)
I	45 Db	35 Db
II	50 Db	40 Db
III	55 Db	45 Db

- (c6)- Valori limiti di **immissione** sono i valori massimi immessi da una o più sorgenti nell'ambiente esterno, misurati in prossimità dei ricettori

Classe	Tempi di riferimento	
	diurno (6-22)	notturno (22-6)
I	50 Db	40 Db
II	55 Db	45 Db
III	60 Db	50 Db

**Art. 16 Parametri per l'acqua**

(c1)- Per quanto attiene all'acqua vigono le norme di cui al D. L.vo 11/05/99 n° 152 e Legge regionale 15 maggio 1985, n. 27 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 17 Parametri per l'aria**

(c1)- Per quanto attiene all'aria, vigono le norme di cui alla Legge 24 maggio 1988, n. 203 e successive modifiche ed integrazioni.

---

**Capitolo 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO**

---

- Art. 18 Suddivisione del territorio comunale
  - Art. 19 Suddivisione del Comune in zone
- 

**Art. 18 Suddivisione del territorio comunale**

---

(c1)- Il territorio del Comune è suddiviso, secondo la perimetrazione riportata in cartografia in:

- territorio agricolo;
- territorio urbano;
- territorio destinato ad altri usi;

(c2)- Le parti del territorio sono perimetrate con apposito segno.

**Art. 19 Suddivisione del Comune in zone**

---

(c1)- Ai fini dell'applicazione delle vigenti leggi in materia di pianificazione territoriale ed espropri, nonché ai fini della salvaguardia degli ambienti storici, dei caratteri ambientali e naturali e della trasformazione ed evoluzione dello sviluppo urbano, il territorio del Comune è suddiviso secondo le seguenti classificazioni:

- A zona storica;
- B zona consolidata;
- C zone di espansione residenziale;
- CS zone di espansione residenziale stagionale turistica;
- D zone destinate alle attività produttive;
- E zone agricole;
- F zone per attrezzature pubbliche di interesse generale
- V zone per attrezzature urbane pubbliche e/o di uso pubblico  
fasce di rispetto;  
zone di vincolo;  
zone destinate alla viabilità e parcheggi,

Le articolazioni delle singole zone e la specificazione degli interventi, delle modalità d'intervento nonché le destinazioni d'uso sono riportati nei successivi articoli

**Capitolo 5 - ZONIZZAZIONE****Sezione prima: Zone storiche A**

- Art. 20 Zone storiche di tipo "A". Delimitazioni
- Art. 21 Zone storiche. Modalità di intervento
- Art. 22 Zone storiche. Categorie di intervento
- Art. 23 Zone storiche. Prescrizioni generali per gli interventi in zona "A"
- Art. 24 Zone storiche. Destinazioni d'uso ammesse

**Art. 20 Zone storiche di tipo A. Delimitazioni**

(c1)- Le zone A (sottozone A1 e A2) comprendono parti del territorio in cui ricadono l' agglomerato urbano più antico di S.Stefano e/o singoli immobili che rivestano carattere storico-artistico e di particolare interesse ambientale, comprese le aree 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 di risanamento conservativo nonché di riqualificazione urbanistica secondo quanto specificato dalle norme del presente capitolo e del capitolo delle categorie di intervento.

(c2)- Per quanto concerne le attività commerciali:

- E' consentito l'insediamento solo di esercizi di vicinato con superficie di vendita  $\leq 100$  mq.;
- E' 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.

(c3)- **Zone A1: EDILIZIA DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE E AMBIENTALE.**

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche o monumentali già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e/o quelli segnalati dalla Soprintendenza BB.CC.AA., indicati nelle planimetrie di piano e riportati in elenco.

In esse sono consentiti esclusivamente: il restauro conservativo, gli interventi di consolidamento statico, la demolizione delle superfetazioni non storiche, la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione interna tendenti al recupero dell' impianto tipologico originario e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi, ecc.) che ne connotano l' epoca, lo stile e la tecnologia.

Non è ammesso alcun aumento di cubatura.

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

Le aree libere e scoperte, salvo diversa prescrizione del piano particolareggiato, sono inedificabili.

(c4)- **Zona A2: - URBANE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.**

Comprendono il sito dell' antico tessuto urbano che riveste particolare interesse storico ed ambientale, all' interno del quale ricade la maggior parte degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi con le relative aree di pertinenza.

Considerata la continua sostituzione, avvenuta nel tempo, del patrimonio architettonico originario, oggetto di conservazione è soltanto il tessuto urbano nelle sue caratteristiche di tipologia, altezza e finitura degli edifici.

Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento, restauro conservativo e ristrutturazione interna agli edifici per l' adeguamento funzionale e tecnologico.

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

Le aree libere e scoperte, salvo diversa prescrizione del piano particolareggiato, sono inedificabili.

**Art. 21 Zone Storiche. Modalità di intervento**

(c1)- Nelle zone storiche il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona A che al suo interno articolerà il patrimonio edilizio in due categorie a seconda della dimensione, del pregio, della localizzazione e della utilizzazione.

(c2)- 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;

(c3)- Nell'ambito del patrimonio edilizio individuato come "di minor pregio" gli interventi si attueranno, all'interno di un organico progetto d'area, ex art. 64 delle presenti norme, studiato nell'ambito del predetto P.P. a mezzo di:

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

(c4)- Nell'ambito del patrimonio edilizio individuato come "di pregio" gli interventi edilizi si attueranno a mezzo di:

a) concessione diretta estesa ad ambiti appositamente delimitati nel piano particolareggiato;

(c5)- Dall'ambito del patrimonio edilizio individuato come "di pregio" 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.

#### **Art. 22 Zone storiche. Categorie di intervento**

(c1)- 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;

(c2)- Nell'ambito del piano Particolareggiato dovrà inoltre essere garantita l'applicazione di quanto disciplinato dal Capitolo 3 delle presenti norme

#### **Art 23 Zone storiche. Prescrizioni generali per gli interventi in zona "A"**

(c1)- Per ogni singola unità minima di intervento saranno indicate nel P.P. le categorie di intervento previste.

Oltre quello indicato possono essere attuati tutti gli interventi aventi valenza più conservativa e inoltre la manutenzione ordinaria e la straordinaria purché in sintonia con i criteri e i tipi di intervento della categoria prevista dal P.P..

(c2)- Per tutte le categorie di intervento previste nelle singole unità minime è obbligatorio acquisire il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nei casi previsti dal D.A. di vincolo 10/07/1998 nonché in quelli che prevederà il Piano Particolareggiato.

(c3)- Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

a) le superfetazioni edilizie, individuate in sede di progetto, saranno eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ricostruzione.

Si intendono per "superfetazioni":

- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, quali ad esempio tettoie in lamiera, ricoveri, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;

- vani ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie;

b) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrata che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per gli edifici pubblici destinati a servizi ed attrezzature e per le previsioni esplicitamente indicate nel P.R.G., nonché per la collocazione di vasche antincendio e per la collocazione di sistemi di sanificazione delle acque usate. E' ammessa l'eventuale realizzazione di autorimesse interrate, solo in caso di intervento effettuato a mezzo di ristrutturazione urbanistica o altro strumento urbanistico attuativo ed, ove ammesso, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- distanza minima dai confini pari alla profondità dell'interrato strutturale;

- rampe di accesso in piano di almeno 5 ml. dal confine stradale e almeno 1,5 ml. dal confine di proprietà;

c) non è consentita la pavimentazione non drenante di aree destinate a giardino o altro, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali o aree di parcheggio, da realizzare comunque con sistemi drenanti, nel quadro degli interventi di cui al precedente punto b), con mantenimento o riproposizione di ciottoli, pietra e cotto e con il mantenimento o la riorganizzazione del verde esistente e la salvaguardia delle alberature rilevanti.

d) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, muri di recinzione e relativi accessi, aperture di vani per negozi o passi carrai, salvo specifiche indicazioni del P.P.;

e) per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originari, in particolare sono esclusi intonaci plastici, rivestimenti ed infissi in plastica e alluminio anodizzato; manti di copertura in tegole di cemento, in lamiera, in materiali plastici. Tali materiali, se presenti, sono da sostituire con altri consoni al momento dell'attivazione di pratica edilizia indipendentemente dalla categoria di intervento prescritta. Per diverse eventuali prescrizioni si rimanda alle singole categorie di intervento previste dal P.P.

f) è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora la categoria d'intervento lo permetta.

- g) salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti mantenendo l'altezza della linea di gronda, la pendenza e la quota dell'estrodo del solaio di copertura; la linea di colmo e la pendenza potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali fino ad una pendenza massima del 30%.
- h) In tutti i casi la pendenza delle falde dei tetti non potrà superare il 30%.
- i) i paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con materiali di recupero simili ai preesistenti.
- l) i toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali (secondo quanto previsto dal Piano del Colore); nelle more di approvazione del Piano del Colore vale il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ;
- m) gli aggetti delle coperture, se sostituiti, dovranno essere ripristinati con materiali e caratteri consoni alle preesistenze (misura delle sporgenze, forma degli elementi, materiale);
- n) qualora nel corso di interventi oggetto di concessione, su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile, la parte crollata dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto.
- o) in caso di crollo accidentale di un edificio durante l'esecuzione dei lavori dovrà essere presentato un nuovo progetto che non potrà prevedere aumento di superficie utile rispetto allo stato preesistente;
- p) nel caso di crolli causati da calamità naturali, le strutture crollate potranno essere ricostruite nel rispetto dei volumi e delle superfici preesistenti, previo rilascio di concessione edilizia a titolo gratuito.
- q) i sottotetti abitabili dovranno presentare le seguenti caratteristiche:
- altezza media vani utili ml. 2,70;
  - altezza media vani di servizio ml. 2,40
  - altezze misurate dal pavimento all'introdosso dell'orditura secondaria del tetto.
- L'altezza media di ml. 2,70 e/o 2,40 deve essere verificata in ogni singolo vano o porzione di vano avente altezza minima di ml. 1,80 e superficie minima prevista per la specifica destinazione secondo le norme vigenti; le parti di vano aventi altezza minore di ml. 1,80 non concorrono al calcolo della Su - Snr ma possono essere utilizzate per accesso ad eventuali finestre o lucernai o per arredo.
- r) I sottotetti abitabili dovranno rispettare, per quanto attiene il raggiungimento del rapporto di illuminazione (sup. finestrata/sup. pavimento = 1/8) le seguenti prescrizioni:
- le aperture sulle falde dovranno essere effettuate, di norma, non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda;
  - si dovrà tenere conto nel calcolo del rapporto di illuminazione del seguente coefficiente di conversione: 4 mq. di superficie finestrata verticale = 1 mq. di superficie finestrata inclinata.
- s) I terrazzi ricavati in falda sono ammessi solo con distanza minima dai confini di proprietà di ml. 1,50 con arretramento minimo della linea di gronda di ml. 3,00 e con superficie non superiore a 1/4 della superficie della falda in cui vengono previsti.
- t) In tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del luogo;
- u) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né coprire o alterarne gli elementi architettonici esistenti e devono essere contenute entro i vani di apertura dell' esercizio;
- v) Sono vietate le insegne luminose lampeggianti nonché quelle a bandiera;

#### **Art. 24 Zone storiche. Destinazioni d'uso ammesse**

(c1)- Ambito misto: si intende quella parte del tessuto che presenta già oggi carattere misto, con una di residenza e di altre attività;

In tale ambito sono ammesse oltre la residenza categoria 1 classe 1, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio alle persone
- artigianato di servizio non alle persone
- artigianato di produzione di beni solo se laboratoriali non molesto
- commercio al dettaglio con SE inferiore a mq. 100
- commercio al dettaglio
- 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

Tali suddette attività sono ammesse al 100% della Su del piano terra e negli altri piani per le percentuali che prevederà il P.P. Le quantità eccedenti le indicazioni di cui al precedente comma ed esistenti alla data di adozione del Piano sono fatte salve anche per il futuro.

(c2)- Edifici speciali

All'interno dell'ambito delle zone A sono indicati con perimetro e asterisco le aree di pertinenza destinati a cinematografi, e ad alberghi e gli edifici la cui destinazione risulta specificatamente stabilita;

(c3)- Sono comunque esclusi da questa zona le attività insalubri come classificate dal D.M. 05/09/1994 e successive modificazioni ed in ogni caso le attività di carrozzeria, gommista, officina meccanica, carburatorista. Qualora già esistenti sono ammessi ma a condizione che rientrino nei parametri di cui agli art. 14 - 16 - 17 - 18.

(c6)- 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:

- alberghi
- sale da ballo
- teatri e cinematografi

Per l'attuazione delle previsioni di cui al presente comma dovrà essere presentata documentazione che comprovi la particolare tipologia edilizia e la qualità degli edifici, dovrà altresì essere espresso un parere da parte degli Enti competenti in merito alla compatibilità dell'insediamento.

(c7)- Sono invece sempre esclusi dalla "zona territoriale omogenea A":

- 1) la creazione di attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 100 mq.;
- 2) l'insediamento di magazzini e depositi all'ingrosso.
- 3) le rimesse di carri funebri che, ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 285/90 (Regolamento Polizia Mortuaria), dovranno essere ubicate in luogo individuato con apposito provvedimento del Sindaco.

(c8)- E' vietato inoltre 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 storico consolidato.

**Capitolo 5 - ZONIZZAZIONE****Sezione seconda: residenziali di completamento B**

- Art. 25 Zone di tipo B. Delimitazioni
- Art. 26 Zone B1 - trasformazione per singoli edifici
- Art. 26 – bis – Zone B1-1 – Via Quartieri
- Art. 27 Zone B2 - saturazione per singoli edifici
- Art. 28 Zone B3 - trasformazione e risanamento
- Art. 29 Zone Bo - recupero urbano
- Art. 30 Zone di tipo B. Destinazioni d'uso ammesse

**Art. 25 Zone di tipo B. Delimitazioni**

(c1) - Le zone B (sottozone B1 - B2 - B3 - Bo) 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

(c.2)- Per quanto concerne le attività commerciali:

- E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 600 mq.;
- E' 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

**Art. 26 - ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici.**

(c.1) - Nelle zone indicate con il simbolo B1 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. Nelle aree libere è consentito l'intervento edilizio diretto solo per lotti interclusi e di superficie non superiore ai 1.000 mq ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/1972. Per lotti di superficie superiore ai 1.000 mq sarà necessario piano di lottizzazione.

(c.2) - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5 mc/mq per i lotti di superficie superiore a 200 mq;

(c.3) - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 9 mc/mq per i lotti di superficie inferiore a 120 mq;

(c.4) - Il volume realizzabile sarà di 1000 mc per i lotti di superficie superiore a mq 120 e fino a 200 mq;

(c.5) - La superficie di cui ai commi c2, c3, c4 dovrà risultare da frazionamento certo anteriore al 27/12/1978;

(c.6) - Indice di copertura 1 mq/mq;

(c.7) - Il numero dei piani massimo fuori terra non può essere superiore a tre;

(c.8) - L' altezza massima consentita è di mt. 11,00;

(c.9) - Sono ammessi cortili e chiostrine;

(c.10) - La tipologia è libera;

(c.11) - E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, riducibili nel caso di prospetti su strade pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10,00;

(c.12) - Sono ammesse testate cieche tra fabbricati;

(c.13) - Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere a testate cieche o arretrarsi di mt. 5,00 ove per i lotti confinanti venga concordato con atto pubblico con i rispettivi proprietari uguale arretramento;

**Art. 26 – bis - ZONE B1-1 – Via Quartieri.**

(c.1)- Nella zona indicata con il simbolo B1-1, costituita dall'area di sedime del fabbricato maggiore e dei due ruderi minori ubicati a valle della Via Quartieri, è consentita l'edificazione con i parametri di cui all'art. 26.

(c.2)- L'area di sedime del nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere spostata e conformata in maniera tale che il nuovo fabbricato renda libera la veduta prospettica verso mare della Via Garibaldi, presentando il lato sinistro allineato con il lato destro della strada stessa, per chi guarda dalla medesima.

**ART. 27 - ZONE B2 - saturazione per singoli edifici**

(c.1)- Valgono le norme delle zone B1, con la sola variante che il massimo indice di fabbricabilità ammesso è di 4 mc/mq. per i lotti >200 mq.



**ART. 28 - ZONE B3 - trasformazione e risanamento**

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo B3 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. Nelle aree libere è consentito l'intervento edilizio diretto solo per lotti interclusi e di superficie non superiore ai 1.000 mq ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/1972.
- (c.2)- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 4 mc/mq.;
- (c.3)- Il numero dei piani non può essere superiore a tre;
- (c.4)- L'altezza massima consentita è di mt. 11,00;
- (c.5)- Le distanze fra gli edifici saranno quelle che risulteranno dagli allineamenti stradali, .
- (c.6)- E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, riducibili nel caso di prospetti su strade pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10,00;
- (c.7)- Sono ammesse testate cieche tra fabbricati;
- (c.8)- Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere a testate cieche o arretrarsi di mt. 5,00 ove per i lotti confinanti venga concordato con atto pubblico con i rispettivi proprietari uguale arretramento.
- (c.9) L'indice di copertura è di 1 mq/mq;
- (c.10) Sono ammessi cortili e chiostrine;

**ART. 29 - ZONE Bo - recupero urbano**

- (c.1) - Nelle zone indicate con il simbolo Bo l'attività edilizia è limitata alla demolizione e ricostruzione dei volumi legittimi esistenti, documentati da atti certi.
- (c.2) - Il volume esistente può, eventualmente essere incrementato di quello destinato ad ospitare le superfici da vincolare a parcheggio ai sensi delle presenti norme.
- (c.3) - Il numero dei piani massimo fuori terra non può essere superiore a tre.
- (c.4) - Sono ammessi cortili e chiostrine.
- (c.5) - L'altezza massima consentita è di mt. 11,00.
- (c.6) - La tipologia è libera.
- (c.7) - E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- (c.8) - Sono ammesse testate cieche tra fabbricati.
- (c.9) - Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere a testate cieche o arretrarsi di mt. 5,00, ove per i lotti confinanti venga concordato con i rispettivi proprietari uguale arretramento.
- (c.10) - L'indice di copertura è di 1 mq/mq.
- (c.11) - Sono ammessi cortili e chiostrine.

**Art. 30 Zone di tipo B. Destinazioni d'uso ammesse**

(c1)- Ambito misto: si intende quella parte del tessuto che presenta già oggi carattere misto, con residenza ed altre attività;

In tale ambito sono ammesse oltre la residenza categoria 1 classe 1, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio alle persone
- artigianato di servizio non alle persone
- artigianato di produzione di beni solo se laboratoriali non molesto
- commercio al dettaglio con SE inferiore a mq. 100
- commercio al dettaglio
- 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, motel, pensioni, case albergo

(c2)- Edifici speciali

All'interno dell'ambito delle zone B sono indicati con perimetro e asterisco le aree di pertinenza destinati a cinematografi, e ad alberghi e gli edifici la cui destinazione risulta specificatamente stabilita;

(c3)- Sono comunque esclusi da questa zona le attività insalubri come classificate dal D.M. 05/09/1994 e successive modificazioni ed in ogni caso le attività di carrozzeria, gommista, officina meccanica, carburatorista. Qualora già esistenti sono ammessi ma a condizione che rientrino nei parametri di cui agli art. 14 - 15 - 16 - 17.

(c4)- 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:

- alberghi

- sale da ballo
- teatri e cinematografi

Per l'attuazione delle previsioni di cui al presente comma dovrà essere presentata documentazione che comprovi la particolare tipologia edilizia e la qualità degli edifici, dovrà altresì essere espresso un parere da parte degli Enti competenti in merito alla compatibilità dell'insediamento.

(c5)-Sono invece sempre esclusi dalla "zona territoriale omogenea B":

- 1) la creazione di attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq.;
- 2) l'insediamento di magazzini e depositi all'ingrosso.

(c6)- E' vietato inoltre 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.

**Capitolo 5 - ZONIZZAZIONE****Sezione terza : residenziali di espansione urbana C**

- Art. 31 Zone di tipo C. Delimitazioni
- Art. 32 Zone C1 - espansione urbana intensiva
- Art. 33 Zone C2 - espansione urbana intensiva
- Art. 34 Zone C2 – 1 – nuova espansione
- Art. 35 Zone C3 - espansione urbana estensiva
- Art. 36 Zone C4 - espansione urbana estensiva
- Art. 37 Zone CS1 – Stagionale montana consolidata
- Art. 38 Zone CS1 - 1 – nuova residenza stagionale montana
- Art. 39 Zone CS2 - residenza stagionale marina
- Art. 39/bis Zone CS2 – 1 – Residenza stagionale marina di c.da Taleffo
- Art. 40 Zone di tipo C. Destinazioni d'uso ammesse

**Art. 31 Zone di tipo C. Delimitazioni**

- (c.1)- Le zone indicate con il simbolo “C” riguardano le parti del territorio ineditato o parzialmente edificate e destinate a complessi insediativi a carattere residenziale di espansione.
- (c.2)- Le zone di nuova espansione sono quelle dove è possibile in futuro sviluppare i nuovi interventi per la costruzione di residenza.
- (c.3)- Le zone di nuovo insediamento si distinguono in:
- (c.4)- zone di espansione esistenti. In tali zone l'attività edilizia è stata già subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati estesi ad una intera zona o ad una parte di essa.
- (c.5)- zone di espansione nuove. In tutte le nuove zone di espansione di tipo C l'edificazione sarà subordinata alla approvazione di Piani particolareggiati o di Lottizzazione solo ove espressamente previsto.
- (c.6)- Le aree libere intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.
- (c.7)- In tutte le zone C, sui lati del lotto non confinanti con spazi pubblici, quando le costruzioni non sorgono a confine con pareti cieche, è obbligatorio il distacco minimo assoluto non inferiore a metà dell'altezza massima consentita e in ogni caso non inferiore a mt. 5,00, ovvero nel rispetto di quelle di cui al punto 3 dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 tra pareti finestrate e pareti antistanti. E' consentito che sia convenuto tra le pareti una distanza diversa da risultare da atto pubblico.
- (c.8)- Il distacco minimo tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- mt. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
  - mt. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00.
- (c.9)- Gli indici di fabbricabilità territoriale indicati negli articoli seguenti debbono essere ridotti nel caso in cui le zone ricadono tutte o in parte entro le fasce di rispetto della battigia, nella misura prescritta dall'art. 15 della L.R.78/76.
- (c.10)- A confine con verde pubblico o con altre attrezzature pubbliche di P.R.G., è prescritta la distanza di mt. 5,00
- (c.11)- Per quanto concerne le attività commerciali:
- E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 600 mq.;
  - E' consentito l'insediamento di attività nei seguenti raggruppamenti merceologici ex art. 2 L.R. 28/99:
    - d) settore I tutte
    - e) settore II tutte
    - f) settore III t tutte

**Art. 32 Zone C1 - espansione urbana intensiva**

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo C1 è consentita l'edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quelle dell'art. 31:
- (c.2)- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3 mc/mq.;
- (c.3)- la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 400;
- (c.4)- l'indice di copertura non può essere superiore a 0,50 mq/mq.;
- (c.5)- il numero dei piani non può essere superiore a tre, oltre l'eventuale portico;
- (c.6)- l'altezza massima consentita è di mt.13,00;
- (c.7)- Sono ammessi interventi edilizi diretti nelle zone già normate da piani particolareggiati o di lottizzazione regolarmente approvati ed in cui siano già state ultimate le opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi diretti sono consentiti purchè previsti dai piani attuativi e conformi ai piani stessi nonché al PRG; in caso di

difformità di regole tra i piani attuativi ed il PRG riguardanti densità edilizie, altezze minime o massime, distacchi, distanze e altre misure geometriche o di volume prevarranno le norme di PRG.

#### **Art. 33 Zone C2 - espansione urbana intensiva**

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo C2 è consentita l' edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quelle dell' art. 31:
- (c.2)- l' indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 2,00 mc/mq.;
- (c.3)- la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 500;
- (c.4)- l' indice di copertura non può essere superiore a 0,50 mq/mq.;
- (c.5)- il numero dei piani non può essere superiore a due oltre l' eventuale portico;
- (c.6)- l' altezza massima consentita è di mt. 10,50;
- (c.7)- Sono ammessi interventi edilizi diretti nelle zone già normate da piani particolareggiati o di lottizzazione regolarmente approvati ed in cui siano già state ultimate le opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi diretti sono consentiti purchè previsti dai piani attuativi e conformi ai piani stessi nonché al PRG: in caso di difformità di regole tra i piani attuativi ed il PRG riguardanti densità edilizie, altezze minime o massime, distacchi, distanze e altre misure geometriche o di volume prevarranno le norme di PRG.

#### **Art. 34 Zone C2 – 1 – Nuova espansione**

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo C2 – 1 è consentita l' edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quelle dell' art. 31:
- (c.2)- l' indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1,5 mc/mq.;
- (c.3)- l' indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 2,00 mc/mq.;
- (c.4)- l' estensione minima del piano di lottizzazione è di 5.000 mq.e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche e a parcheggi aree in misura > di 12 mq. per ogni 100 mc. di volume costruito;
- (c.5)- la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 600;
- (c.6)- l' indice di copertura non può essere superiore a 0,50 mq/mq.;
- (c.7)- il numero dei piani non può essere superiore a due oltre l' eventuale portico;
- (c.8)- l' altezza massima consentita è di mt. 10,50;
- (c.9)- è consentita la localizzazione di interventi di Edilizia residenziale pubblica sulla base di specifico programma costruttivo;
- (c.10)- Nel lotto n° 3 del programma costruttivo approvato dall' A.R.T.A. con DECRETO 17 novembre 1997, esteso mq 3.400 è applicabile l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq ed il numero dei piani può essere pari a tre;
- (c.11)- l' edificazione deve arretrarsi di mt 20 dal Vallone Tudisco;
- (c.12)- nella edificazione devono essere limitati i tagli del versante ed i rinterri;

#### **Art. 35 Zone C3 - espansione urbana estensiva**

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo C3 è consentita l' edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quelle dell' art. 31;
- (c.2)- L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1,5 mc/mq.;
- (c.3)- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,20 mc/mq.;
- (c.4)- l' estensione minima del piano di lottizzazione è di 5.000 mq. e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche e parcheggi aree in misura > di 12 mq. per ogni 100 mc. di volume costruito;
- (c.5)- la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 500;
- (c.6)- l' indice di copertura non può essere superiore a 0,25;
- (c.7)- il numero dei piani non può essere superiore a due oltre l' eventuale portico;
- (c.8)- l' altezza massima consentita è di mt. 10,50;
- (c.9)- Sono ammessi interventi edilizi diretti nelle zone già normate da piani particolareggiati o di lottizzazione regolarmente approvati ed in cui siano già state ultimate le opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi diretti sono consentiti purchè previsti dai piani attuativi e conformi ai piani stessi nonché al PRG: in caso di difformità di regole tra i piani attuativi ed il PRG riguardanti densità edilizie, altezze minime o massime, distacchi, distanze e altre misure geometriche o di volume prevarranno le norme di PRG.

#### **Art. 36 Zone C4 - espansione urbana estensiva**

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo C4 è consentita l' edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quelle dell' art. 31:
- (c.2)- la tipologia edilizia ammessa è a case isolate o a ville;

- (c.3)- l' indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 0,46 mc/mq.;
- (c.4)- l' indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,50 mc/mq.;
- (c.5)- l' estensione minima del piano di lottizzazione è di 5.000 mq. e al suo interno bisogna destinare ad attrezzature pubbliche e parcheggi aree in misura di 12 mq. per ogni 100 mc. di volume costruito;
- (c.6)- la dimensione minima dei lotti edificabili è di mq. 600;
- (c.7)- l' indice di copertura non può essere superiore a 20%;
- (c.8)- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- (c.9)- l' altezza massima consentita è di mt. 7,50;
- (c.10)- Sono ammessi interventi edilizi diretti per il completamento o l' ampliamento di edifici già esistenti, a suo tempo edificati con regolare concessione edilizia. In tali casi i parametri urbanistici vanno riferiti all' intero complesso edilizio costituito dal preesistente e dal progettato; per tale complesso vanno individuate nel progetto relativo alla concessione edilizia le attrezzature di cui al superiore comma 5 parametrando all' intera cubatura del complesso e sottraendo dal computo quelle già eventualmente esistenti.

#### **Art. 37 Zone CS1 – Residenza stagionale montana consolidata**

- (c1)- Le zone indicate con il simbolo CS1 riguardano le parti del territorio, destinate a complessi insediativi per residenza stagionale e/o attrezzature alberghiere e ristorative.
- (c2)- Sono ammessi interventi edilizi diretti nelle zone già normate da piani particolareggiati o di lottizzazione regolarmente approvati ed in cui siano già state ultimate le opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi diretti sono consentiti purchè previsti dai piani attuativi e conformi ai piani stessi nonché al PRG: in caso di difformità di regole tra i piani attuativi ed il PRG riguardanti densità edilizie, altezze minime o massime, distacchi, distanze e altre misure geometriche o di volume prevarranno le norme di PRG;
- (c3)- E' ammessa la costruzione di edilizia sociale pubblica, anche in assenza di lottizzazione o di piani particolareggiati.
- (c4)- Le aree libere intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.
- (c5)- Nelle zone CS, sui lati dei lotti confinanti con spazi pubblici o privati nonché strade, è obbligatorio il distacco minimo di mt. 5,00.
- (c6)- Tra i fabbricati è obbligatorio il distacco minimo di mt. 10,00 tra fronti finestrate, riducibile fino a un minimo di mt. 5,00 tra testate cieche.
- (c7)- la tipologia delle costruzioni è libera;
- (c8)- l' indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,14 mc/mq.;
- (c9)- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- (c10)- l' altezza massima consentita è di mt. 7,50, aumentabile a mt. 8,50 nel caso di alberghi con seminterrato;
- (c11)- l' indice di copertura non può essere superiore a 0,05;
- (c12)- l' estensione minima dei lotti è di 1000 mq;
- (c13)- il distacco minimo dal ciglio stradale è di 5,00 mt.;

#### **Art. 38 Zone CS1-1 – Nuova residenza stagionale montana**

- (c1)- Le zone indicate con il simbolo CS1 – 1 riguardano le parti del territorio, destinate a complessi insediativi per residenza stagionale e/o attrezzature alberghiere e ristorative.
- (c2)- In tali zone l' attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati, estesi ad una superficie minima di mq.10000 all' interno dei quali bisogna destinare ad attrezzature d' interesse comune, a parchi per il giuoco e lo sport e a parcheggi aree in misura di complessivi mq. 12,00 per ogni 80 mc. di volume costruito.
- (c3)- E' ammessa la costruzione di edilizia sociale pubblica, anche in assenza di lottizzazione o di piani particolareggiati.
- (c4)- Le aree libere intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.
- (c5)- Nelle zone CS, sui lati dei lotti confinanti con spazi pubblici o privati nonché strade, è obbligatorio il distacco minimo di mt. 5,00.
- (c6)- Tra i fabbricati è obbligatorio il distacco minimo di mt. 10,00 tra fronti finestrate, riducibile fino a un minimo di mt. 5,00 tra testate cieche.
- (c7)- la tipologia delle costruzioni è libera;
- (c8)- l' indice di fabbricabilità territoriale è di 0,12 mc/mq.
- (c9)- l' indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,14 mc/mq.;
- (c10)- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- (c11)- l' altezza massima consentita è di mt. 7,50, aumentabile a mt. 8,50 nel caso di alberghi con seminterrato;
- (c12)- l' indice di copertura non può essere superiore a 0,05;

#### **Art. 39 Zone CS2 - Residenza stagionale marina**

- (c1)- Le zone indicate con il simbolo CS2 riguardano le parti del territorio, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale e/o attrezzature alberghiere e ristorative.

- (c2)- In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati, estesi ad una superficie minima di mq.10.000 all'interno dei quali bisogna destinare ad attrezzature d'interesse comune, a parchi per il giuoco e lo sport e a parcheggi aree in misura di complessivi mq. 12,00 per ogni 80 mc. di volume costruito.
- (c3)- E' ammessa la costruzione di edilizia sociale pubblica, anche in assenza di lottizzazione o di piani particolareggiati.
- (c4)- Le aree libere intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.
- (c5)- Nelle zone CS, sui lati dei lotti confinanti con spazi pubblici o privati nonché strade, è obbligatorio il distacco minimo di mt. 5,00.
- (c6)- Tra i fabbricati è obbligatorio il distacco minimo di mt. 10,00 tra fronti finestrate, riducibile fino a un minimo di mt. 5,00 tra testate cieche.
- (c7)- la tipologia delle costruzioni è libera;
- (c8)- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,25 mc/mq;
- (c9)- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,30 mc/mq;
- (c10)- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- (c11)- l'altezza massima consentita è di mt. 7,50, aumentabile a mt. 8,50 nel caso di alberghi con seminterrato (Legge 17/05/83 n. 217);
- (c12)- l'indice di copertura non può essere superiore a 0,10;
- (c13)- l'estensione minima dei lotti è di mq. 1000.

#### **Art. 39 – bis Zone CS2 –1 - Residenza stagionale marina di c.da Taleffo**

- (c.1)-Valgono le norme delle zone CS2, con la sola variante che il massimo indice di fabbricabilità territoriale ammesso è di 0,75 mc/mq e che non trovano applicazione le limitazioni di cui ai commi 9 e 12 dell'art. 39.

#### **Art. 40 Zone di tipo C. Destinazioni d'uso ammesse**

- (c1)- In tale ambito sono ammesse oltre la residenza categoria 1 classe 1, le seguenti destinazioni d'uso:
- 2.1 artigianato di servizio alle persone
  - 2.2 artigianato di servizio non alle persone
  - 2.3 artigianato di produzione di beni solo se laboratoriali non molesto
  - 3.2 commercio al dettaglio
  - 3.4 esercizi pubblici
  - 4.1 attività direzionali, finanziarie e assicurative
  - 4.2 erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
  - 5.3 attrezzature ricreative e per lo spettacolo
  - 5.4 attrezzature associative, per le attività politiche, sociali - sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
  - 5.11 autorimesse e garages
  - 8.1 alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo
- (c2)- Sono comunque esclusi da questa zona le attività insalubri come classificate dal D.M. 05/09/1994 e successive modificazioni ed in ogni caso le attività di carrozzeria, gommista, officina meccanica, carburatorista. Qualora già esistenti sono ammessi ma a condizione che rientrino nei parametri di cui agli art. 14 - 16 - 17 - 18.
- (c7)- Sono invece sempre esclusi dalla "zona territoriale omogenea C":
- 1) la creazione di attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq.;
  - 2) l'insediamento di magazzini e depositi all'ingrosso.
- (c8)- E' vietato inoltre 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.

**Capitolo 5 - ZONIZZAZIONE****Sezione quarta: zone per le attività economiche D**

- Art. 41 Zone di tipo D. Delimitazioni
- Art. 42 Zone D1 -1 artigianato e magazzini
- Art. 43 Zone D1 – artigianato della ceramica
- Art. 44 Zone D2 - industrie e magazzini
- Art. 45 Zone D2/2
- Art. 46 Zone D3 - strutture commerciali e direzionali
- Art. 47 Zone D4 - attrezzature turistiche

**Art. 41 Zone di tipo D. Delimitazioni**

(c1)- Le zone D comprendono tutte quelle aree, esistenti o di nuovo impianto, destinate esclusivamente ad attività produttive e terziarie come appresso indicate. Le modalità di intervento contemperano l'esigenza di rapide trasformazioni connesse alle mutate caratteristiche dello svolgimento delle attività economiche, garantendo allo stesso tempo la difesa e l'organizzazione del territorio.

**Art. 42 Zone D1-1 - artigianato e magazzini**

(c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo D1-1 è ammesso esclusivamente l' insediamento di artigianato e industria artigiana anche se molesta, purchè non inquinante.

In particolare:

- 1) manutenzione e riparazione di veicoli
- 2) depositi all'aperto
- 3) autotrasportatori
- 4) commercio all'ingrosso e magazzini coperti
- 5) attività artigiana di produzione
- 6) attività artigiana laboratoriale molesta
- 7) impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione agricola

(c.2)- In tali zone la residenza sarà limitata all'alloggio del personale di guardia e di direzione. In ogni caso il volume della parte residenziale non potrà superare il 20% di quella destinata all'attività produttiva.

(c.3)- Il rilascio della licenza di costruzione in zone D1 è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata estesi ad una superficie di almeno 5000 mq..

(c.4)- In tali strumenti di attuazione una superficie pari ad almeno il 10% dell'intera zona sarà destinata ad attività collettiva, a parcheggi e a verde pubblico.

(c.5)- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,90 mc/mq.

(c.6)- Il numero dei piani non può essere superiore a due.

(c.7)- L'altezza massima consentita è di mt. 7,50.

(c.8)- Sono consentiti cortili e chiostrine.

(c.9)- Sono consentite le costruzioni a confine; in caso di arretramento, il distacco minimo è di mt. 5,00.

(c.10)- L'indice di copertura non può essere superiore a 0,50.

(c.11)- L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1,50 mc/mq;

**Art. 43 - Zone D1 – Artigianato della ceramica**

(c.1)- Valgono le norme della zona D1-1 con la sola variante che la destinazione d'uso ammessa è esclusiva per l'artigianato della ceramica.

(c.2)- Sui fabbricati classificati come D1 e ricadenti all'esterno della zona D1 di C.da Orti sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. 71/78.

(c.3)- La porzione di zona classificata come D1a è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità e sulla stessa vigono le specifiche norme del Piano per gli insediamenti produttivi approvato con delibera di C.C. n° 27 del 18/08/2000.

**Art. 44 - Zone D2 - industrie e magazzini**

(c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo D2 è ammesso l' insediamento di impianti industriali non inquinanti e magazzini di deposito per la commercializzazione;

(c.2)- In tali zone la residenza è ammessa nella misura di una superficie utile netta massima di 100 (cento) mq per ogni lotto.

(c.3)- In ogni caso il volume della parte residenziale non potrà superare il 10% di quello destinato all'attività produttiva.

(c.4)- Il rilascio della licenza di costruzione in zone D2 è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata.

(c.5)- l' indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3,00 mc/mq.;

- (c.6)- il numero dei piani non può essere superiore a due;  
 (c.7)- l' altezza massima consentita è di mt. 7,50;  
 (c.8)- il distacco minimo dai confini deve essere di mt. 7,50;  
 (c.9)- l'indice di copertura è di 0,5 mq/mq;  
 (c.10)- sono ammessi cortili e chiostrine.  
 (c.11)- il lotto minimo è di mq 1.000

#### **Art. 45 - Zone D2/2**

- (c.1)- Valgono le norme dell'art. 44 ma con indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq., ovvero a 1,50 mc/mq. per le zone comprese entro la fascia tra i 500 ed i 1000 mt. dalla battigia del mare.  
 (c.2)- Il rilascio della licenza di costruzione in zone D2/2 è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata estesi ad una superficie di almeno 5000 mq..  
 (c.3)- In tali strumenti di attuazione una superficie pari ad almeno il 10% dell'intera zona sarà destinata ad attività collettive, a parcheggi e a verde pubblico.

#### **Art. 46 - Zone D3 - strutture commerciali e direzionali**

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo D3 è ammesso l' insediamento di magazzini di deposito per la commercializzazione e le attività direzionali, in particolare:  
 1) commercio  
 2) esercizi pubblici  
 3) attività direzionali, finanziarie e assicurative  
 4) erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali  
 5) attrezzature ricreative e per lo spettacolo  
 6) attrezzature associative, per le attività politiche, sociali - sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria  
 7) autorimesse e garages  
 (c.2)- In tali zone la residenza è ammessa nella misura di una superficie utile netta massima di 100 (cento) mq per ogni lotto.  
 (c.3)- l'indice di copertura è di 0,50  
 (c.4)- In ogni caso il volume della parte residenziale non potrà superare il 10% di quello destinato all' attività produttiva.  
 (c.5)- Il rilascio della licenza di costruzione in zone D3 è subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione esteso ad una superficie minima di mq 5.000, all' interno del quale una superficie pari ad almeno il 10% dell' intera area dovrà essere destinata ad attività collettive, a parcheggi e a verde pubblico. Sono ammessi piani di lottizzazione di superficie inferiore ai 5000 mq per parti organiche di zona;  
 (c.6)- l' indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3,00 mc/mq. ;  
 (c.7)- L'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 2,50 mc/mq., ovvero a 1,50 mc/mq. per le zone comprese entro la fascia tra i 500 ed i 1000 mt. dalla battigia del mare.  
 (c.8)- il numero dei piani non può essere superiore a due;  
 (c.9)- l' altezza di è libera secondo le necessità dell' azienda e sarà fissata dal piano di lottizzazione;  
 (c.10)- il distacco minimo dai confini deve essere di mt. 5,00;  
 (c.11)- sui fabbricati classificati come D3, isolati e al di fuori di organiche zone D3, sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. 71/78.

#### **Art. 47 - Zone D4 - attrezzature turistiche**

- (c1)- Le zone indicate con il simbolo D4 riguardano le parti del territorio, destinate a nuovi complessi insediativi per attrezzature turistiche ricettive alberghiere e ristorative, nonché per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo ai sensi dell'art. 15 L.R. 27/12/1978 n° 71.  
 (c2)- In tali zone l' attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata o piani particolareggiati, estesi ad una superficie minima di mq.10.000 all' interno dei quali bisogna destinare ad attrezzature d' interesse comune, a parchi per il giuoco e lo sport e a parcheggi aree in misura di complessivi mq. 12,00 per ogni 80 mc. di volume costruito.  
 (c3)- omissis.  
 (c4)- Le aree libere intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.  
 (c5)- Nelle zone D4, sui lati dei lotti confinanti con spazi pubblici o privati nonché strade, è obbligatorio il distacco minimo di mt. 5,00.  
 (c6)- Tra i fabbricati è obbligatorio il distacco minimo di mt. 10,00 tra fronti finestrate, riducibile fino a un minimo di mt. 5,00 tra testate cieche.  
 (c7)- la tipologia delle costruzioni è libera;  
 (c8)- l' indice di fabbricabilità territoriale è di 0,50 mc/mq. per strutture turistiche ricettive alberghiere e ristorative  
 (c9)- l' indice di fabbricabilità territoriale è di 0,25 mc/mq per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo;



- (c10)- per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo la dimensione minima dei lotti è di mq. 600;
- (c11)- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- (c12)- l' altezza massima consentita è di mt. 8,50;
- (c13)- l' indice di copertura non può essere superiore a 0,25;

**Capitolo 5 - ZONIZZAZIONE****Sezione quinta: zone agricole E**

- Art. 48 Zone di tipo E. Delimitazioni
- Art. 49 Zone E1 - aree agricole non irrigue
- Art. 50 Zone E2 - aree agricole irrigue
- Art. 51 Zone E3 - aree forestali da rimboschire
- Art. 52 Zone E4 - aree agricole di rispetto dell'abitato

**Art. 48 - Zone E - delimitazioni**

(c1)- Le zone indicate con il simbolo E riguardano le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, alla produzione zootecnica, ovvero ad attività direttamente connesse a tali fini e non destinate ad altre funzioni.

(c2)- In tutti gli interventi che riguardano le zone agricole deve essere mantenuta la permeabilità di suolo, evitando quelli che possono ridurla e/o impedirli, fatta salva la realizzazione di piazzali richiesti ed autorizzati per la movimentazione dei mezzi agricoli nell'area di pertinenza dei capannoni ad uso produttivo; l'area privata interna all'azienda agricola deve rimanere permeabile. E' ammessa l'esecuzione degli interventi di sistemazione superficiale dei terreni al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione e di dissesto.

La normativa del presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone E, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli. A tal fine valgono le seguenti norme:

(c3)- **Azienda agricola:** insieme dei terreni contigui, in proprietà del soggetto giuridico, disponibili per il computo della edificabilità, esistenti nella attuale configurazione e superficie da data antecedente all'adozione del P.R.G.; in caso di azienda formatesi successivamente a tale data i terreni sono computabili a fini edificatori qualora la potenzialità non sia già stata utilizzata e non sia stato stralciato un fabbricato esistente anche se di vecchia costruzione; in tal caso l'area del fondo a fini edificatori viene decurtata della superficie del fondo minimo richiesto per la costruzione di un'abitazione (2 ha).

La superficie minima dell'azienda agricola così definita deve essere di:

- 2 ha per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale e di fabbricati ad uso allevamento integrativo dell'azienda;
- 0,5 ha per la costruzione di fabbricati rurali di servizio;
- 0,5 ha per la costruzione di serre fisse;

Qualora nell'ambito della azienda agricola siano previste in alcune sue parti, zone di rispetto E4, le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono sottostare alle limitazioni delle zone di tipo E4.

(c4)- **Atto unilaterale d'obbligo:** Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso dei fabbricati ed il vincolo di ulteriore inedificabilità dell'area computata ai fini edificatori.

(c5)- **Utilizzo degli indici di edificabilità:** Gli indici di edificabilità, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, sono quelli stabiliti per ogni singola sottozona negli articoli che seguono;

(c7)- **Tipologia edilizia:** Le edificazioni nonché le ristrutturazioni e gli ampliamenti nelle zone E, salvo se non diversamente previsto, devono essere realizzate rispettando la tipologia tradizionale e i relativi materiali. Nella fattispecie per quanto riguarda le abitazioni sono esclusi terrazzi, balconi, tetti piani, elementi strutturali in cemento a vista. Devono essere previsti materiali tradizionali per le finiture esterne quali cotto, pietre naturali similari; sono ammessi infissi esterni in qualsiasi materiale purchè di tipologia e colore tradizionale (persiane e scuroni). I fabbricati rurali di servizio devono avere manto di copertura in cotto e tamponamenti esterni intonacati e tinteggiati senza elementi strutturali a vista.

(c8)- **Fabbricati rurali di servizio:** Tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, singola od associata, ad esso collegata, ivi comprese le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria sono da intendersi quali annessi rustici e così anche i piccoli edifici per allevamenti domestici per autoconsumo familiare.

(c9)- **Serre fisse:** L'insieme delle strutture fisse e permanenti degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di piante e ortaggi fuori del loro ambiente di sviluppo naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.

(c10)- **Fabbricati destinati ad allevamento:** Gli allevamenti si distinguono in:

- *integrativi* all'azienda agricola quando:
  - 1) il carico complessivo di bestiame/annuo è inferiore a 40 q.li/ha;
  - 2) l'alimentazione del bestiame avviene con almeno il 25% di produzione aziendale;
  - 3) la superficie coperta max è di 400 mq. lordi;

La mancanza di uno solo dei precedenti requisiti negli allevamenti li assimila a quelli industriali.

- *industriali* (e anche interaziendali) quando non rientrano nei parametri dell'allevamento integrativo aziendale.

(c11)- **Attrezzature per agriturismo:** L'insieme degli edifici e delle strutture, collegate con un fondo rustico, che ha i requisiti per consentire lo sviluppo delle attività di cui alla Legge Regionale 06/04/96 n° 27.

(c12)- **Attrezzature di tipo aziendale** per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli di produzione propria: L'insieme delle strutture edilizie e degli impianti, collegato con una singola azienda o con delle aziende associate, necessario per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti.

In tali attrezzature rientrano i caseifici, le cantine, i frigoriferi, i disidratatori con i loro annessi ed altre attività di trasformazione. Non rientrano in tali strutture gli impianti e le strutture di carattere industriale e comunque tutte quelle strutture di carattere industriale e che non hanno un nesso diretto con le aziende, sia singole, sia associate.

(c13)- Le zone agricole E sono articolate in 4 distinte sottozone:

- E1 - zona agricola non irrigua;
- E2 - zona agricola irrigua;
- E3 - aree forestali da rimboschire;
- E4 - zone agricole di rispetto dell'abitato;

#### **Art. 49 - Zone E1 - Agricole non irrigue**

(c1)- Destinazioni d'uso ammesse e relativi indici:

- residenza: le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari devono rispettare i seguenti parametri.

- indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq.;
- altezza massima mt. 7,50 con un numero massimo di piani pari a due più seminterrato;
- distanze fra i fabbricati almeno mt. 10,00 fra pareti finestrate;
- distanza dai confini almeno mt. 5,00;

Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale:
  - proprietari concedenti e richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
  - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
  - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla Legge 11 febbraio 1971, n. 11 e alla Legge 15 settembre 1964 n. 756;
  - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Fermo restando il rispetto di quanto sopra, è ammessa una sola abitazione con una Su di 150 mq. max per ogni azienda agricola di almeno 2 ha ovvero di 100 mq. per ogni azienda agricola da 0,5 fino a 2 ha, ovvero di 50 mq. per ogni azienda agricola < 0,50 ha per come definita al comma 3 del precedente articolo; qualora sul fondo sia presente un'abitazione, anche se dismessa, la nuova costruzione è subordinata alla demolizione della casa esistente o al recupero della stessa. La funzionalità dell'abitazione rurale all'azienda agricola deve essere dichiarata motivatamente.

- civili abitazioni: per le civili abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., come pure per le abitazioni rurali non più funzionanti all'attività agricola che devono essere, giusta la legge 26/02/94 n. 133, accatastati come civile abitazione, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza aumento di Su. La Su di abitazione rurale trasformata in civile abitazione va sottratta alla potenzialità edificatoria del fondo e come tale trascritta.

- demolizione e ricostruzione: Fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi del D.L. 22 ottobre 1999 n° 490, è ammessa, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

- fabbricati rurali di servizio:

- a) per ogni azienda agricola avente superficie minima di ha 2 sono ammessi per una superficie di 150 mq per i primi 2 ha di terreno incrementati di 30 mq./ha per la superficie di terreno eccedente i 2 ha; la suddetta superficie è comprensiva di una quota di superficie destinabile ad allevamento domestico per autoconsumo di tipo familiare.
- b) terreno di proprietà avente una superficie compresa tra 5000 mq. e 20000 mq. sono ammessi fabbricati rurali di servizio per una superficie di 100 mq.
- c) per orti o terreni in proprietà aventi superficie compresa tra 2000 mq. e 5000 mq. sono ammessi fabbricati di servizio per una superficie di 50 mq.

- allevamenti integrativi dell'azienda: per ogni azienda agricola avente superficie non inferiore a 2 ha sono ammessi fabbricati da destinare ad allevamento nella misura di 80 mq./ha di superficie coperta fino ad un massimo di 400 mq.

Le costruzioni rurali destinate all'allevamento con gli annessi impianti necessari sono regolamentate, oltre che dalla presente normativa, dalla specifica normativa vigente;

- vasche di accumulo liquame: non sono previsti indici e le stesse risultano realizzabili a servizio di allevamenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti in materia.

- impianti di distribuzione carburante sono ammessi solo nelle zone di rispetto alla viabilità secondo quanto di seguito previsto:

- Superficie coperta 5 % del lotto;
  - destinazioni d'uso: - attività di servizio connesse all'automobile ed alla persona;
  - i fabbricati e le pensiline devono rispettare le distanze dalla strada e dai confini;
  - distanza dalla strada mt 3,00 per le pensiline e 10,00 per gli edifici fatte salve maggiori distanze qualora prescritte dall'Ente proprietario della strada;
  - distanza dai confini 5,00
- ***Interventi produttivi nel verde agricolo:*** sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. Le concessioni edilizie in tal caso devono rispettare le seguenti condizioni:
- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
  - distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 20;
  - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;
  - parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
  - rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15.

Sono ammesse altresì attrezzature per agriturismo, campeggi e attrezzature destinate alla sola ristorazione purché legate alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. Le concessioni edilizie in tal caso devono rispettare le seguenti condizioni:

(c2)- Altri Indici:

- distanza dai confini di proprietà per gli allevamenti 150 ml.;
- distanza dalle strade per gli allevamenti 50 ml.;
- distanza dai limiti di zona ml. 10 ad esclusione degli allevamenti che devono essere posti ad una distanza minima di 150 ml.;
- distanza dalla strada: minimo ml. 10,00 misurata dal ciglio della strada definito ai sensi del D.I. 01/04/68 n° 1404, salve maggiori distanze qualora graficamente individuate e nel rispetto di quanto previsto dalle ulteriori norme vigenti:
- Per gli edifici esistenti situati ad una distanza dalle strade inferiore a quella regolamentare l'ampliamento è ammissibile sul lato opposto alla strada, entro l'area ottenuta dalla proiezione del perimetro dell'attuale costruzione perpendicolarmente alla strada per altezza uguale o inferiore all'esistente.
- distanza da aree avente destinazioni diverse dalla zona E ml. 10 salvo diversa indicazione grafica del P.R.G. Per gli allevamenti vale la distanza minima di 150 ml.;
- distanza tra i fabbricati ml. 10, fatte salve maggiori distanze in presenza di allevamenti qualora prescritto da norme igienico-sanitarie;
- altezza massima ml. 7,50 per la residenza
- altezza massima ml. 6,00 per edifici destinati ad allevamenti
- altezza massima ml. 7,50 per fabbricati rurali di servizio, fatte salve maggiori altezze imposte da specifiche esigenze fino ad un massimo di 12 ml. solo per silos o serbatoi
- altezza massima ml. 3,50 per le serre
- distanza delle nuove costruzioni o ampliamenti dal perimetro dell'area di pertinenza dei fabbricati classificati Beni Ambientali e/o di interesse storico artistico = 200 ml.; per gli allevamenti sono fatte salve maggiori distanze qualora fissate da norme igienico - sanitarie.
- parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 11;

(c3)- Tipi di intervento

1) per edifici ad uso abitativo sono ammesse:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazione con eventuale aumento dei parametri urbanistico-edilizi fino al raggiungimento dell'indice previsto per ogni tipologia di fabbricato;
- ristrutturazione senza aumento di Su e volume per edifici esistenti;

2) per edifici aventi destinazioni d'uso non abitative sono ammessi:

- tutti gli interventi edilizi nel rispetto degli indici e norme precedentemente espressi.

3) per tutti i fabbricati esistenti (compresi quelli con consistenza superiore a quella ammessa dagli indici del presente P.R.G.); è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve le limitazioni derivanti da eventuali vincoli di natura sovracomunale.

(c4)- Modalità di intervento: concessione diretta subordinata ad autorizzazione ambientale (T.U. 29/10/1999, n° 490) per interventi in aree soggette a vincolo;

---

**Art. 50 - Zone E2 - Agricole irrigue**

---

(c1)- Destinazioni d'uso ammesse e relativi indici:

Valgono le norme relative alle zone di tipo E1 con la variante che il massimo indice di fabbricabilità per le costruzioni residenziali dovrà essere pari a 0,02 mc/mq..

---

**Art. 51 - Zone E3 - Agricole forestali da rimboschire**

---

(c1)- Destinazioni d'uso ammesse e relativi indici:

Le parti del territorio individuate con il simbolo E3 sono generalmente interessate da colture boschive da mantenere e/o sono da rimboschire per consolidamento dei terreni, per il restauro di dissesti idrogeologici o per l' incremento del patrimonio forestale.

(c2)- In tali zone non è ammessa alcuna nuova edilizia salvo quanto eventualmente disposto dalla normativa del "Parco dei Nebrodi".

(c3)- L'edificabilità ai margini dei boschi esistenti è regolata dal disposto dell'art. 10 della L.R. 16/96, per come modificato dalla L.R. 13/99.

---

**Art. 52 - Zone E4 - Agricole di rispetto dell'abitato**

---

(c.1)- Le zone agricole di rispetto dell'abitato sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole che alla protezione del paesaggio agrario ed alla tutela dall'espansione urbana del centro abitato.

Nelle predette zone di salvaguardia non sono ammesse nuove costruzioni né nuovi impianti di allevamento. Non sarà possibile l'edificazione di abitazioni agricole se non in corrispondenza della viabilità principale

(c.2)- Le nuove costruzioni e gli ampliamenti per abitazioni e fabbricati sono ammesse solo se richieste dal titolare di azienda agricola qualora l'azienda agricola ricada interamente in zona di rispetto E4.

(c.3)- Nell'ipotesi di azienda agricola di cui al superiore comma 2, le nuove costruzioni residenziali e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri.

- indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq..
- altezza massima mt. 7,50 con un numero massimo di piani pari a due più seminterrato;
- distanze fra i fabbricati almeno mt. 10,00 fra pareti finestrate;
- distanza dai confini almeno mt. 5,00;
- nuove costruzioni a confine delle fasce di rispetto stradali;

(c.4)- Non è ammesso spandimento di liquame;

(c.5)- Le aree individuate come zone E4 sono potenziali zone di espansione, vengono salvaguardate in modo da poter predisporre un disegno urbano compatto ove necessarie all'espansione urbana, sono denominate di "Fase 2°" e potranno essere trasformate, con procedimento di variante urbanistica, in zone di espansione di tipo "C" solamente nel caso in cui quelle della "Fase 1°", ossia le zone di tipo C previste dal presente PRG risulteranno esaurite secondo le indicazioni dell'art. 59 e 60 delle presenti norme.

**Capitolo 5 - ZONIZZAZIONE****Sezione sesta: zone V per attrezzature urbane pubbliche e/o di uso pubblico**

- Art. 53 Zone di tipo V - Delimitazioni
- Art. 54 Zone V1 - servizi pubblici ad esclusione del verde
- Art. 55 Zone V2 - verde pubblico attrezzato e verde pubblico sportivo.
- Art. 56 Zone V3 - impianti tecnologici;

**Art. 53 - Zone V - delimitazioni**

- (c1)- Comprendono tutte le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici urbani.
- (c2)- Si tratta di aree di norma pubbliche e/o preordinate all'acquisizione anche attraverso esproprio.
- (c3)- Le specifiche destinazione sono riportate nelle planimetrie del PRG.
- (c4)- Le zone V si distinguono in:
- |    |   |
|----|---|
| V1 | Zone a servizi pubblici ad esclusione del verde;                        |
| V2 | Zone destinate a verde pubblico attrezzato e a verde pubblico sportivo; |
| V3 | Zone destinate ad impianti tecnologici;                                 |

**Art. 54 - Zone V1 - servizi pubblici ad esclusione del verde**

- (c1)- Destinazioni d'uso:  
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- strutture per l'istruzione
  - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)
  - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo
  - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali - sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
  - strutture sanitarie
  - parcheggi scoperti
- (c2)- Sono individuate nella cartografia di P.R.G. con apposita simbologia le destinazioni specifiche.
- (c3)- Fatte salve le prescrizioni di piano relative alle zone A o ai piani attuativi sono ammessi tutti gli interventi.
- (c4)- Valgono le prescrizioni delle normative specifiche e dei piani attuativi. Per quanto sopra non specificato, ad esclusione delle zone di parcheggio per cui valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 11, di norma si applicano i seguenti indici:
- distanza dai confini 5,00 mt
  - distanza limiti di zona 5,00 mt
  - altezza massima 11,00 ml
  - distanza dalle aree di uso pubblico 5,00 mt
  - distanza fabbricati 10,00 mt
  - indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq

**Art. 55 - Zone V2 - verde pubblico attrezzato e verde pubblico sportivo.**

- (c1)- In tali zone sono previste le attrezzature di Verde Pubblico attrezzato, nonchè le strutture ed impianti sportivi e di servizio ad esse strettamente collegate, quali piccoli esercizi commerciali, ristorativi e ricettivi.
- (c2)- Dimensioni, sistemazione e attrezzature saranno definite nei progetti specifici elaborati dall'Amministrazione Pubblica.
- (c3)- Sono fatte salve le dotazioni di parcheggio privato di cui all'art. 11.
- (c4)- Per edifici eventualmente esistenti e non coerenti con le destinazioni d'uso sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c5)- Per quanto sopra non specificato, ad esclusione delle zone di parcheggio per cui valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 11, di norma si applicano i seguenti indici:
- distanza dai confini 5,00 mt
  - distanza limiti di zona 5,00 mt
  - altezza massima 11,00 ml
  - distanza dalle aree di uso pubblico 5,00 mt
  - distanza fabbricati 10,00 mt
  - indice di fabbricabilità fondiaria 1,50 mc/mq
- (c6)- Sono individuate nella cartografia di P.R.G. con apposita simbologia le destinazioni specifiche.

---

**Art. 56 - Zone V3 - impianti tecnologici.**

---

(c1)- In tali zone sono previsti gli impianti e le attrezzature tecnologiche nonché le strutture di servizio ad esse strettamente collegate.

(c2)- Dimensioni, sistemazione e attrezzature saranno definite nei progetti specifici elaborati dall'Amministrazione Pubblica.

(c3)- Sono individuate nella cartografia di P.R.G. con apposita simbologia le specifiche destinazioni

(c4)- Per edifici eventualmente esistenti e non coerenti con le destinazioni d'uso sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria.

**Capitolo 5 - ZONIZZAZIONE**

*Sezione settima: zone F per attrezzature pubbliche di interesse generale*

- Art. 57 - Zone di tipo F - Delimitazioni

**Art. 57 - Zone F - delimitazioni**

---

(c1)- In tali zone sono previste le attrezzature pubbliche di interesse generale, nonchè le strutture di servizio ad esse strettamente collegate;

(c2)- Dimensioni, sistemazione e attrezzature saranno definite nei progetti specifici elaborati dall'Amministrazione Pubblica;

(c3)- Sono individuate nella cartografia di P.R.G. con apposita simbologia le destinazioni specifiche;

(c4)- Per quanto sopra non specificato, ad esclusione delle zone di parcheggio per cui valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 11, di norma si applicano i seguenti indici:

- distanza dai confini 5,00 mt
- distanza limiti di zona 5,00 mt
- altezza massima 11,00 ml
- distanza dalle aree di uso pubblico 5,00 mt
- distanza fabbricati 10,00 mt
- indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq



**Capitolo 6 - STRUMENTI ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

- Art. 58 - Attuazione del PRG - Generalità;
- Art. 59 - Attuazione del PRG. - Fase di realizzazione delle aree di espansione
- Art. 60 - Attuazione del PRG - Verifica periodica dello stato di attuazione del PRG
- Art. 60 – bis – Verifica periodica dello stato di attuazione del PRG
- Art. 61 - Attuazione del PRG - Strumenti di attuazione del PRG
- Art. 62 - Attuazione del PRG - Progetto d'area

**Art. 58 - Attuazione del PRG - Generalità**

(c1)- L'attuazione del P.R.G. deve avvenire, nel rispetto delle prescrizioni previste dagli elaborati di piano, attraverso gli strumenti di attuazione e/o gli interventi edilizi;

(c2)- Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria, manchino e/o siano inadeguate, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo apposita garanzia fidejussoria.

**Art. 59 - Attuazione del P.R.G. - Fase di realizzazione delle aree di espansione**

(c1)- Le aree di nuova espansione abitative si realizzano secondo le procedure previste nei precedenti articoli.

(c2)- Nel presente P.R.G. sono inoltre individuate aree predisposte all'espansione secondo criteri di ordinato sviluppo urbanistico. Si tratta di aree che pur essendo predisposte per l'espansione sono individuate quali aree agricole di tipo E4. Le aree individuate come E4 fino a quando non saranno attivate come zone di espansione sono sottoposte, ai fini urbanistici e fiscali, alla normativa delle zone E di rispetto all'abitato.

(c3)- Le aree di tipo E4 sono predisposte all'espansione, e diventeranno aree di espansione ove in ogni ambito territoriale, come definito dalle presenti norme ed individuato nelle tavole di P.R.G., le aree destinate all'espansione residenziale siano state completamente utilizzate. Tale verifica sarà effettuata periodicamente dall'amministrazione comunale come indicato nell'articolo seguente.

(c4)- L'attuazione delle aree E4 o la modifica dell'ordine delle fasi di cui al comma (c6), decise nell'ambito della verifica periodica, di cui al prossimo articolo, costituiscono variante parziale al P.R.G.

(c5)- Le aree di ogni fase, all'interno di ogni ambito territoriale, si intendono completamente utilizzate quando:

- siano state realizzate tutte le urbanizzazioni;
- siano avvenute tutte le cessioni degli standard;
- siano stati pagati tutti gli eventuali oneri;
- siano state realizzate e completate, fino alla licenza di abitabilità, opere edilizie per almeno il 75% del potenziale o siano stati occupati con opere edilizie completate, come sopra, l'80% dei lotti o per le lottizzazioni con un numero di lotti uguale o inferiore a 4 siano stati utilizzati tutti i lotti meno uno.

(c6)- Nella verifica periodica possono essere modificati l'ordine delle fasi di attuazione delle singole zone di espansione. Tale modifica deve essere ampiamente motivata e deve essere adottata dal Consiglio Comunale. La modifica dell'ordine può essere motivata:

- da problemi di natura urbanistica che possono derivare dalla realizzazione di opere stradali non previste, da modifiche sostanziali dell'organizzazione urbana, o simili;
- dalla dimostrata non disponibilità dei proprietari delle zone dichiarate attivabili a realizzare la trasformazione prevista.

Tale variazione di fase non può modificare le quantità di espansione prevista in ciascun ambito territoriale e deve garantire l'equilibrio dell'insediamento delle espansioni.

**Art. 60 - Attuazione del PRG - Verifica periodica dello stato di attuazione del PRG**

(c1)- Come atto istituzionale formale, con presentazione e discussione in Consiglio Comunale e approvazione dello stesso per quanto riguarda le modifiche di cui all'art. precedente, è prevista la periodica verifica dell'attuazione del PRG.

(c2)- Tale verifica sarà effettuata nella prima volta dopo quattro anni dalla data di approvazione del presente PRG, e quindi ogni due anni.

(c3)- Tale verifica sarà effettuata sulla base di un apposito documento. Tale documento dovrà prevedere gli elementi che possano permettere la verifica della realizzazione di almeno i seguenti punti:

- stato di attuazione delle nuove espansioni residenziali per i singoli ambiti territoriali;
- stato di attuazione degli interventi nella zona storica (Zone A e B);
- stato di attuazione delle opere infrastrutturali;

Nonché una valutazione complessiva sullo stato di attuazione del PRG, sulle eventuali difficoltà e sulle eventuali modifiche (varianti) da apportare.

(c4)- Le eventuali varianti al PRG devono essere collegate alla realizzazione di opere pubbliche o essere di interesse collettivo, e devono essere effettuate a norma di legge; inoltre devono essere in relazione agli obiettivi e agli strumenti stessi del presente PRG.

---

**Art. 60/bis - Verifica periodica dello stato di attuazione del PRG**

---

(c1)- La verifica di cui all'art. 60 dovrà prendere in esame tutte le zone A, B, C, CS e D4.

---

**Art. 61 - Attuazione del PRG - Strumenti di attuazione del PRG**

---

(c1)- La esecuzione di qualsiasi opera comportante trasformazione urbanistica o edilizia è subordinata al rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

(c2)- La concessione può essere rilasciata direttamente o essere subordinata alla formazione ed approvazione di uno strumento attuativo.

Sono strumenti attuativi:

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- i piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- i piani per l'edilizia economica e popolare;
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- gli strumenti di programmazione negoziata e quegli ulteriori introdotti da norme di legge.

(c3)- I contenuti, le modalità di formazione ed approvazione degli strumenti attuativi di cui al comma precedente sono quelli delle vigenti normative regionali e statali.

(c4)- I contenuti, le modalità di rilascio e la validità delle concessioni, che possono essere onerose, convenzionate o gratuite, sono quelli regolati dalla legislazione vigente.

---

**Art. 62 - Attuazione del PRG - Progetto d'area**

---

(c1)- Il P.R.G. individua ambiti territoriali per i quali la trasformazione edilizia e urbanistica ammessa dalla zonizzazione, è subordinata ad un progetto coordinatore da attuare previa adozione di un Piano Particolareggiato esteso a tutte le zone A: il progetto d'area. Le possibilità espresse con le potenzialità edilizie, le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione di ogni diversa zonizzazione contenuta entro il perimetro del Progetto d'Area, vengono così valorizzate sinergicamente.

(c2)- All'interno del perimetro del P.d.A. sono comprese diverse unità di intervento.

(c3)- Il P.d.A. è elaborato dall'Amministrazione Comunale; tuttavia può essere proposto all'Amministrazione Comunale stessa da privati, promosso ed elaborato da tutte o parte delle proprietà dell'area in oggetto, contestualmente alla richiesta di attuazione delle previsioni di zona.

E' approvato dall'Amministrazione Comunale con i procedimenti previsti per un Piano Particolareggiato e viene considerato approvato con la delibera di controdeduzione delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale.

(c5)- Con il P.d.A. approvato e per tutto il periodo di sua validità, che andrà stabilito in sede di approvazione, gli interventi possono essere attuati secondo quanto previsto per ogni singola unità d'intervento; con concessione diretta.

(c6)- Il P.d.A. approvato può essere modificato. La variante al P.d.A. potrà essere richiesta dai proprietari rappresentanti almeno il 75% della intera area perimetrata, non potrà essere richiesta per le unità d'intervento per le quali è in corso l'attuazione.

(c7)- In carenza di P.d.A. approvato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso anche senza opere.

**Capitolo 7 - FASCE DI RISPETTO**

- Art. 63 - Generalità;
- Art. 64 - Fasce di rispetto dell'abitato
- Art. 65 - Verde pubblico non attrezzato
- Art. 66 - Aree cimiteriali
- Art. 67 - Zona ferroviaria
- Art. 68 - Verde privato di rispetto
- Art. 69 - Fascia di rispetto dei boschi
- Art. 70 - Fascia dei 150 mt dalla battigia del mare

**Art. 63 - Generalità;**

(c1)- Nelle tavole del P.R.G. sono indicate le fasce di rispetto:

(c2)- Tali fasce di rispetto valgono fatte salve eventuali norme più restrittive di carattere sovracomunale.

(c3)- In tali fasce di rispetto è vietata la nuova edificazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammessi cambi d'uso solo per le destinazioni compatibili previste nella specifica zona.

(c4)- Fanno eccezione i nuovi impianti di distribuzione di carburante che vanno localizzati nelle fasce di rispetto delle strade provinciali e statali, e comunque al di fuori delle fasce di rispetto di cui al comma 1.

(c5)- Entro la fascia di rispetto all'impianto di depurazione sono ammessi solo strutture a servizio delle attività insediate.

**Art. 64 - Fasce di rispetto dell'abitato;**

(c.1)- Le zone agricole di tipo E4 sono fasce di rispetto dell'abitato e sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole che alla protezione del paesaggio agrario ed alla tutela dall'espansione urbana del centro abitato.

(c.2)- Nelle predette zone di salvaguardia non sono ammesse nuove costruzioni né nuovi impianti di allevamento. Non sarà possibile l'edificazione di abitazioni agricole se non in corrispondenza della viabilità principale, secondo le specifiche indicazioni per le zone di tipo E4;

(c.3)- Non è ammesso spandimento di liquame;

**Art. 65 - Verde pubblico non attrezzato;**

(c.1)- Le aree a verde pubblico non attrezzato sono quelle o intercluse in piccole dimensioni nella rete infrastrutturale (isole verdi spartitraffico) o costituenti necessario ampliamento della visuale in corrispondenza a particolari situazioni stradali; esse sono soggette ad esproprio per pubblica utilità

(c.2)- In tali zone, non sono ammesse costruzioni fuori terra di alcun genere, neppure a carattere provvisorio salvo quanto previsto al successivo punto c4;

(c.3)- Ogni eventuale necessità di ambiente per impianti tecnici (cabine elettriche, serbatoi idrici, depositi d'attrezzi) sarà risolta con costruzioni interrato ed emergenti soltanto quanto basta ad assicurare aria e luce;

(c.4)- La pubblica Amministrazione, ove necessario, potrà inserire in queste zone verdi: strade pedonali, scalinate, manufatti decorativi e monumentali, previa acquisizione delle aree diretta o a mezzo di espropriazione.

**Art. 66 - Aree cimiteriali;**

(c.1)- Le aree cimiteriali sono soggette alle norme del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n° 1265) D.P.R. n° 285/90;

(c.2)- Entro i limiti di rispetto delle aree cimiteriali è fatto divieto di costruire nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti, salvo per quanto riguarda l'ampliamento le eccezioni previste dall'art. 338 del citato R.D.

(c3)- Entro i limiti delle fasce di rispetto cimiteriali è consentita la realizzazione di:

- strade;
- piazzali di sosta;
- attrezzature e impianti tecnologici;
- opere a verde;

manufatti mobili adibiti a chioschi per la vendita di fiori.

**Art. 67 - Zona ferroviaria;**

(c.1)- E' quella di proprietà delle Ferrovie dello Stato, ovvero destinata all'ampliamento ed alla salvaguardia delle relative attrezzature esistenti.

**Art. 68 - Verde pubblico privato di rispetto;**

- 
- (c.1)- Le aree a verde privato di rispetto sono aree ricadenti nell'abitato per le quali non è previsto l'esproprio per pubblica utilità né sono previsti parametri per l'edificabilità ed iniziativa privata.
- (c.2)- Nelle predette zone non sono ammesse nuove costruzioni fuori terra di alcun genere fatte salve le sole opere minori per come indicate dall'art. 5 c. 16 delle presenti norme.
- (c.3)- Nelle predette zone per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. 71/78.

**Art. 69 - Fascia di rispetto dei boschi;**

- 
- (c.1)- Nelle zone agricole entro la fascia di 200 mt dal limite dei boschi è vietata ogni nuova costruzione.
- (c.2)- sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia,

**Art. 70 - Fascia dei 150 mt dalla battigia del mare;**

- 
- (c.1)- Nelle zone entro la fascia di 150 mt dalla battigia, per come indicata nelle tavole di PRG, sono consentite le attività agricole nonché opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare secondo le disposizioni dell'art. 15 lett. a) della L.R. 78/76 e s.m.i.
- (c.2)- sugli edifici esistenti sono ammessi interventi previsti dall'art. 20 della L.R. 71/78,