

COMUNE DI GUGLIONESI

PIANO REGOLATORE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I

FINALITA'

Il P.R.G. di Guglionesi persegue le seguenti finalità:

- a) la tutela e il ripristino dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, mediante il recupero della città storica e la valorizzazione del territorio di interesse ambientale e paesistico, anche promuovendo la costituzione di parchi;
- b) la riconversione delle aree di recupero, per formare nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi, integrati con le residenze, anche pubbliche, e per ottenere un'ampia dotazione di verde, a scala urbana e territoriale;
- c) la riqualificazione degli agglomerati urbani di recente formazione, il miglioramento della dotazione di attrezzature, spazi pubblici a verde;
- d) l'adeguamento della dotazione dei servizi, dimensionati ai livelli standard previsti dalle normative vigenti

Art. 1

Norme generali

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo entro l'intero territorio comunale deve essere sottoposta alle disposizioni contenute negli elaborati del presente PRG che prevale su ogni altro regolamento del territorio comunale.

In caso di contrasto tra norme tecniche ed elaborati grafici prevalgono le prime; in caso di erronea trasposizione grafica di vincoli sovraordinati, prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario; in caso di contrasto delle presenti norme con disposizioni sovraordinate di leggi regionali e statali, le prime si intendono integrate e modificate da queste ultime.

Gli immobili che alla data di adozione del presente P.R.G, risultassero in contrasto con le disposizioni ivi contenute potranno subire trasformazioni intese soltanto ad adeguarsi ad esso.

Le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o alla concreta applicazione di fatto delle disposizioni medesime.

Gli Ordini, i Collegi, le Associazioni di Categoria , i tecnici che operano sul territorio, possono segnalare all'Amministrazione Comunale i problemi giuridici e tecnici generali inerenti l'applicazione delle presenti norme. L'Amministrazione Comunale, al fine di favorire una chiara ed uniforme applicazione delle norme, vaglia i suggerimenti pervenuti e ne propone il miglioramento.

Art. 2

Elenco elaborati di piano.

TAVOLE DI ANALISI :

Tav. n° 1	– scala 1: 50.000	RIFERIMENTI TERRITORIALI
Tav. n° 2	– scala 1: 50.000	INDIVIDUAZIONE UNIONE DEI COMUNI
Tav. n° 3	– scala 1: 25.000	AEROFOTOGRAMMETRIA DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
Tav. n° 4	– scala 1: 25.000	VINCOLI TERRITORIALI
Tav. n° 4A	– scala 1: 25.000	VINCOLI DEL PIANO PAESISTICO- AMBIENTALE DI AREA VASTA
Tav. n° 5A	– scala 1: 10.000	AEROFOTOGRAMMETRIA
Tav. n° 5B	– scala 1: 10.000	AEROFOTOGRAMMETRIA
Tav. n° 6	– scala 1: 5.000	EVOLUZIONE STORICA
Tav. n° 7	– scala 1: 5.000	CINEMATICA ESISTENTE E DI PROGETTO
Tav. n° 8	– scala 1: 2.000	INFRASTRUTTURE ESISTENTI
Tav. n° 9	– scala 1: 2.000	SERVIZI A RETE: RETE IDRICA
Tav. n° 10	– scala 1: 2.000	SERVIZI A RETE: RETE FOGNARIA
Tav. n° 11	– scala 1: 2.000	SERVIZI A RETE: RETE GAS
Tav. n° 12 e successive	–	STUDIO GEOLOGICO ED INDAGINI GEOGNOSTICHE
Tav. n° 13	– scala 1: 2.000	VOLUMETRIE ESISTENTI

TAVOLE DI PROGETTO :

Tav. n° 14A	– scala 1: 5.000	ZONIZZAZIONE
Tav. n° 14B	– scala 1: 5.000	ZONIZZAZIONE
Tav. n° 14C	– scala 1: 5.000	ZONIZZAZIONE
Tav. n° 14D	– scala 1: 5.000	ZONIZZAZIONE
Tav. n° 15	– scala 1: 2.000	PLANIMETRIA CENTRO URBANO
Tav. n° 16	– scala 1: 2.000	ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO
Tav. n° 17	–	TABELLA TIPI EDILIZI
Tav. n° 18	–	RELAZIONE GENERALE
Tav. n° 19	–	REGOLAMENTO EDILIZIO
Tav. n° 20	–	NORME DI ATTUAZIONE

CAPITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3

Indici, distanze ed altezze

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nello strumento urbanistico generale vigente, si definiscono di seguito indici e parametri urbanistici adottati.

S. T. Superficie Territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea, non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano o assoggettata agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

S.F. Superficie Fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende un'area a destinazione omogenea, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo d'intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Essa risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti di dimensioni non inferiori alla minima unità di intervento diretto.

SU.P. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere: a) strade carrabili e pedonali e spazi di sosta; b) spazi di parcheggio pubblico; c) spazi per il verde pubblico attrezzato primario; d) infrastrutture civili: rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione.

SU.S. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) istruzione : asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo (elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature collettive di interesse comune: centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, attrezzature religiose;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato, sportivo ed impianti relativi e per il verde pubblico attrezzato naturale (escluso gli spazi per il verde primario).

I. T. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume, in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

I.F. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

R. C. Rapporto di copertura (mq/mq)

Il rapporto di copertura esprime la massima superficie coperta, in relazione alla superficie fondiaria disponibile.

I. P. Indice di piantumazione (n/Ha)

Esprime il numero delle essenze arboree di alto fusto esistenti e/o da porre a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

S.M. Superficie minima di intervento (mq)

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

V.M. Volume massimo (mc)

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme nelle diverse zone per gli interventi diretti.

I.U. Incidenza urbanizzazioni (mq/mq)

Rapporto minimo tra le aree da conferire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale nell'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

H. Altezza massima dell'edificio (m)

L'altezza massima del fabbricato, corrispondente alla differenza di quota tra il terreno sistemato ed il relativo punto più alto dell'edificio (all'estradosso dell'ultimo solaio o alla sommità del relativo parapetto pieno per edifici a copertura piana ed alla linea di colmo, per edifici a copertura inclinata, con esclusione dei soli volumi tecnici) misurata nel piano di sezione nel quale si verifica l'altezza .

N.P. Numero dei piani (n)

Il numero dei piani dell'edificio con superficie utile di calpestio al di sopra della quota più bassa del terreno sistemato intorno all'edificio.

V. Volume (mc)

Il volume degli edifici privi di piani seminterrati, è dato dal prodotto delle superfici utili lorde dei vari piani fuori terra per le rispettive altezze, computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano utile, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la corrispondente altezza media all'intradosso della copertura. Per gli edifici con piani seminterrati, al volume così definito va aggiunto il volume del seminterrato da calcolarsi come prodotto della superficie utile lorda del seminterrato per la relativa altezza media fuori terra. Detta altezza media è data dal rapporto tra le superfici dei prospetti fuori terra del seminterrato e la lunghezza dei prospetti stessi. Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrioni di scale, ascensori, serbatoi fuoriuscenti dalle coperture, nonché i volumi dei seminterrati e sottotetti, per la parte corrispondente alla loro superficie non classificabile quale utile .

S. C. Superficie coperta (mq)

Area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili lorde dei piani fuori terra o seminterrati.

S. U Superficie utile lorda (mq)

La somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali e non. In particolare fanno parte della superficie utile lorda:

- corpi aggettanti chiusi, anche se con superficie completamente vetrata (bow-windows);
- i balconi coperti incassati, i cui lati chiusi superino i tre quarti del perimetro del balcone stesso;
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti maggiore o eguale a mt 1,00
- i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di abitabilità; nonché quelli con altezza massima in colmo eccedente i mt. 2.00;
- scale, androni, pianerottoli a servizi tecnici condominiali e privati;
- le pensiline e le tettoie i cui lati chiusi superino la metà del perimetro delle pensiline a tettoie stesse .

Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:

- porticati di uso pubblico;
- gli aggetti scoperti e i balconi non previsti precedentemente;
- i sottotetti per le parti non dotate di caratteristiche di abitabilità e comunque con altezza massima in colmo inferiore ai mt. 2.00;
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti inferiore a m 1.00: per altezza media va inteso il rapporto tra superfici fuori terra del seminterrato ed il suo perimetro;
- gronde, cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dal piano della facciata;
- le pensiline e le tettoie non previste precedentemente

H.F. Altezza delle fronti (m)

Ai fini delle distanze fra edifici, dai confini e dalle strade, le prescrizioni dello strumento urbanistico sono riferite all'altezza del prospetto dell'edificio misurata tra la quota del terreno sistemato e il corrispondente punto più alto dell'edificio, misura da effettuarsi nel piano di sezione in cui si verifica la distanza.

D.E. Distanza fra gli edifici (m)

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali di tutte le parti dei fabbricati, escluse le sporgenze (tipo: pensiline, mensole, ecc), balconi e cornicioni, valutata radialmente da ciascun punto .

D.C. Distacco dai confine (m)

E' la distanza minima tra la proiezione del fabbricato ed il confine antistante, intesa come nel caso delle distanze tra edifici.

D. S. Distacco dal nastro stradale (m)

E' la distanza minima tra il nastro stradale, esistente o previsto, compreso il marciapiede, e l'area rappresentata dalla superficie coperta .

S.I. Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Essi sono classificati nei seguenti tipi:

P patio- Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere minime dalle pareti non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4,50;

C cortile- Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 8.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano;

CH chiostrina - Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, sulla quale aprono esclusivamente luci ingredienti, e con una normale minima davanti ad ogni finestra, non inferiore a m. 2.50.

PP Parcheggi privati (mq)

La superficie dei parcheggi privati realizzati all'aperto è data dall'area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra, al netto dei viali di accesso e delle rampe. Per i parcheggi privati realizzati al coperto, la superficie va computata, virtualmente, in ragione di mq. 25,00 per ciascuno stallo o box effettivo. In ogni caso vanno applicate le disposizioni della L. 122/89.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

Le opere di urbanizzazione primaria sono (art. 4 Legge n. 847/64):

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate dagli strumenti urbanistici alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono(art. 4 Legge n. 847/64) :

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- h) aree verdi di quartiere.

Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria ove presente. Detta superficie resta vincolata come area pubblica o a disposizione degli enti di gestione dei pubblici servizi, e come tale deve essere ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva eventualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti. Resta salva la possibilità che le opere di urbanizzazione secondaria siano realizzate dal Comune, nel qual caso la superficie U2 viene sottoposta a procedura espropriativa.

CAPITOLO III

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 4

Attuazione del Prg. Programmi pluriennali di attuazione

L'attuazione del PRG è assicurata attraverso:

- interventi edilizi diretti,
- piani attuativi di iniziativa pubblica e privata ,
- piani di settore,
- interventi di progetto unitario.

L'attuazione del PRG avviene sulla base di programmazioni pluriennali di attuazione, che delimitano le aree e le zone nelle quali devono realizzarsi anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

Qualora nei tempi indicati dal P.P.A. gli aventi titolo non presentano istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il Comune può espropriare le aree con deliberazione consiliare.

Il permesso a costruire è rilasciato solo se relative ad aree incluse nei programmi di attuazione e, al di fuori di esse, per le opere ed interventi previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77.

Fino all'approvazione dei P.P.A., oltre i casi innanzi detti, il permesso di costruire è dato solo su aree dotate di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno del concessionario a realizzarla.

Art.5

Criteri generali per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata sono obbligatori ove il PRG li prescrive. Nelle zone, ove è prescritto il piano urbanistico attuativo ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del piano suddetto.

Possono essere stralciati dal Perimetro del Piano Attuativo gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che ciò costituisca variante al PRG. In assenza di Piano Attuativo, negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento statico e di ristrutturazione edilizia a parità di superficie utile.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, previsti dal PRG, sono i seguenti:

-Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui all'art. 13 della L. n°. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;

-Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della L. n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata sono i seguenti:

-Piani di Recupero di Iniziativa Privata, di cui all'art. 30 della L. n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;

Strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e privata è il seguente:

-Programma integrato di intervento di cui all'art. 16 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6

Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata e programma integrato di intervento

Il PRG indica alcune aree di limitate dimensioni soggette alla formazione di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 ,28 della L. n°. 457 del 5 agosto 1978.

Al fine di garantire il più ampio coinvolgimento nella realizzazione degli interventi relativamente a queste stesse aree, sono altresì consentiti i seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della L.179/92 e successive modificazioni ed integrazioni;

- piani di recupero di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il PRG indica i criteri per l'impostazione dei Piani di Recupero nell'ambito delle presenti norme di attuazione relativamente alle singole aree di intervento.

Per la specificazione degli allegati tecnici a corredo dei Piani di Recupero, nonché le modalità di presentazione delle proposte di Convenzione si rinvia al nuovo Regolamento Edilizio presentato contestualmente al PRG.

Art.7

Piani di settore

Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale, rispetto alla quale ne approfondiscono i contenuti (ad es. piano del commercio, piano urbano di adeguamento della viabilità, dei parcheggi e del traffico, piano delle piantumazioni arboree, piano della rete idrica, piano della rete fognaria, ecc.). La loro approvazione è di competenza del Consiglio Comunale, quando le loro indicazioni e prescrizioni non contrastano con il PRG, mediante specifiche norme di

convenzionamento, che, in ogni caso, garantiscono l'uso delle strutture e degli spazi da parte dei residenti.

Art.8

Interventi di progetto unitario

Il PRG individua alcuni interventi di progetto unitario, relativi a punti, a aree ed insieme di aree di particolare interesse per la realizzazione degli obiettivi di piano. Per ogni intervento le presenti norme precisano i criteri e gli indirizzi per la progettazione.

Si tratta di interventi di natura diversa, a volte con caratteri architettonici prevalenti, a volte con particolari valenze urbanistiche e ambientali, da attuarsi mediante progetti elaborati dall'Amministrazione Comunale di propria iniziativa o con il concorso di altre istituzioni pubbliche o private.

CAPITOLO IV

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E AMBIENTALE

Art. 9

Categorie degli interventi

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, così come definiti e precisati nella legislazione vigente, si possono riportare alle categorie di seguito indicate:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro architettonico e tipologico
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione senza ricostruzione
- Sopraelevazioni e ampliamenti. Edifici nuovi
- Variazione di destinazione d'uso

I progetti relativi a tali interventi nelle zone individuate, negli studi geologici e geognostici, allegati al piano, instabili dovranno contenere allegate perizie geotecniche e/o geologiche, corredati da indagini puntuali che attestano la compatibilità degli interventi proposti ai fini sismici.

Art. 10

Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti esistenti, nonché le opere di riparazione, rinnovamento e/o sostituzione delle finiture degli edifici:

- riparazione e/o ammodernamento di impianti tecnologici o tecnici che non comportino nuove costruzioni;
- intonacatura, tinteggiatura e pulitura di pareti esterne;
- sostituzione di opere in ferro, pavimenti, canne fumarie, canali di gronda, infissi all'interno e/o all'esterno, elementi di copertura.

Gli interventi relativi alle parti comuni e agli esterni delle unità immobiliari devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, non comportare modifiche o realizzazione di volumi tecnici, non alterare l'impianto strutturale e distributivo generale.

Sono da considerarsi di manutenzione ordinaria gli interventi diretti a mantenere in efficienza gli edifici, senza alterazioni e aggiunte di nuovi elementi.

Tali interventi riguardano:

- riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
- installazione, riparazione e adeguamento di reti relative ad impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas, in modo congruente con i caratteri dell'ambiente;
- riparazione di intonaci e tinteggiature interne, relativamente alle parti destinate ad essere periodicamente tinteggiate e protette (intonaci normali, elementi in legno, ferro e pietre);
- riparazioni, consolidamenti e rifacimenti di finiture interne;
- rifacimento e riparazione delle pavimentazione.

Gli interventi relativi alle parti comuni ed agli esterni delle unità immobiliari, che devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, sono:

- riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti, del manto di copertura, nonché della pavimentazione di coperture piane;
- riparazione degli infissi; ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;
- ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente tinteggiate e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e le tinteggiature tradizionali;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, etc.; installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti congruenti con le caratterizzazioni architettoniche degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non comporteranno modifiche o realizzazione di volumi tecnici, né alterazione dell'impianto strutturale e distributivo generale.

Art. 11

Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono nelle opere o nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso:

- le modifiche delle tramezzature interne attraverso demolizione e ricostruzione nonché aperture di vani nelle murature portanti, laddove staticamente ammissibili;
- la realizzazione di volumi tecnici per servizi igienico - sanitari e tecnologici, torrioni per ascensori e scale;
- l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria descritti all'art. precedente.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono riguardare la modifica della forma e della posizione di qualsivoglia elemento esterno, comprese le aperture. Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo e ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso. Sono da considerarsi di manutenzione straordinaria gli interventi

diretti a restituire efficienza funzionale e tecnologica a parti della costruzione ovvero alla costruzione nella sua interezza. Sono escluse alterazioni dei volumi, nonché modifiche della forma o della posizione delle aperture, degli elementi architettonici esterni (cornici, marciapiedi, ornate in pietra, portali, etc.). Sono ammesse le opere di reintegrazione degli elementi architettonici decorativi mancanti e deteriorati.

Gli interventi effettuabili all'interno delle singole unità immobiliari sono:

- demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive, per creazione di servizi igienici, senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio; in particolare devono essere salvaguardate le originarie sequenze degli ambienti più importanti ai piani superiori di palazzi e palazzine;
- installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con i caratteri degli edifici;
- reintegrazione di elementi o parti mancanti, in corrispondenza di elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi o parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti originariamente.

Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso.

Sono consentite:

- tinteggiatura e pulitura delle facciate, nel rispetto del carattere dell'edificio;
- ripristino e rifacimento di intonaci;
- consolidamento, risanamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio; non sono ammesse variazioni delle quote di imposta;
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni e degradati, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie occultate;
- riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura;
- sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico con altre congruenti con l'ambiente;
- riparazione, rinforzo e ripristino dei singoli elementi di facciata e delle finiture;
- sostituzione di serramenti, balconi, finiture e ringhiere con altri simili;
- asportazione di elementi aggiunti incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri, coerenti con i caratteri dell'edificio;
- reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni di parti comuni;
- costruzione di intercapedini interrate sotto il suolo pubblico.

Art.12

Risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio nel rispetto del disegno esterno, delle strutture e dei caratteri del tessuto edilizio e consistono in:

- rifacimento, reintegrazione e ripristino di parti di muratura esterna degradata e non recuperabile, mantenendo il posizionamento e la forma del disegno originario con materiali e tecniche congruenti;
- ripristino dei caratteri e dei materiali originari delle parti aggettanti, per le facciate esterne, anche riducendo le dimensioni ed i rapporti di balconi, logge, ove alterati e non conformi al carattere dell'edificio;
- apertura di lucernari per l'illuminazione di servizi igienici;
- riparazione, consolidamento statico e sostituzione di elementi strutturali e parti degradate con materiali congruenti al carattere dell'edificio;
- integrazione del sistema distributivo con nuove scale ed ascensori, collocati all'interno del corpo di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio;
- eliminazione di tettoie incongrui rispetto al carattere dell'edificio;
- modeste modifiche sui prospetti dei cortili e giardini, al fine di realizzare nuove aperture
- rifacimento delle pavimentazioni con uso dei materiali tradizionali;
- demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, aperture e chiusure di porte, anche in muri portanti, per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purchè non vengano compromesse la concezione storica, morfologica, strutturale e distributiva dell'edificio;
- sostituzione degli elementi strutturali limitatamente alle parti degradate; senza alterazione, anche parziale, degli orizzontamenti, a meno di piccole modifiche delle quote di calpestio, non superiori ai 10 cm.;
- sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentano elementi di pregio e non siano recuperabili con opere di consolidamento; i nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri dell'edificio.

Art.13

Restauro tipologico ed architettonico.

Gli interventi di restauro tipologico e architettonico sono finalizzati alla conservazione degli aspetti caratterizzanti l'architettura, per cui si prevede l'eliminazione di aggiunte e di superfetazioni incongrue, la reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi deteriorati o mancanti, l'adattamento dell'edificio in modo da ospitare funzioni compatibili. Tali interventi dovranno altresì consentire il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti preesistenti tra unità edilizie ed aree scoperte, con particolare attenzione ai collegamenti verticali.

Più in particolare si prevede:

- restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari, eliminando le superfetazioni deturpanti ed evitando di impoverire anche parzialmente l'apparato decorativo esistente;
 - reintegrazione di parti e finiture mancanti, cornici, marcapiani, paraste, lesene e parti basamentali mancanti e loro integrazione con materiali uguali a quelli originari
 - ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti;
 - sostituzione di serramenti non recuperabili con altri uguali a quelli sostituiti;
 - ripristino di aperture originarie occultate e/o modificate, eliminazione di aggiunte non conformi al carattere dell'edificio; rifacimento delle partiture e delle dimensioni delle finestre e dei balconi;
 - ripristino dei caratteri e dei materiali originari delle parti aggettanti, anche raggiungendo le dimensioni e i rapporti dei balconi, logge e ballatoi, ove alterati e non conformi al carattere dell'edificio;
 - riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura;
 - rifacimento di parti di muratura esterna degradata e non recuperabile;
 - rifacimento della pavimentazione con uso dei materiali tradizionali;
 - eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie, sottoscala e fabbricati bassi incongrui rispetto al carattere dell'edificio;
 - restauro e ripristino di elementi e parti inteme con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
 - eventuale creazione di servizi igienici, per l'articolazione di unità immobiliari senza alterare elementi decorativi ed architettonici di pregio;
 - demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di pareti, anche di muri portanti per modifiche distributive di ambienti privi di pregio;
 - consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli elementi, limitatamente alle parti degradate; non sono ammesse alterazioni parziali degli orizzontamenti;
 - tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette.
- Nell'ambito degli interventi di restauro tipologico è consentita, nei casi in cui siano avvenute alterazioni dell'impianto originario, al fine di ridefinire in modo corretto la configurazione volumetrica dell'edificio, anche:
- la ricostruzione volumetrica, purchè non siano superate le volumetrie degli elementi da abbattere, in quanto corpi aggiunti e superfetazioni e siano rispettate le distanze minime previste dalla legge;
 - l'aggregazione di unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici;
 - l'utilizzazione di soffitti e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

- l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con l'esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- lo spostamento ed integrazione delle aperture sulle facciate interne ed esterne di quegli edifici che non abbiano definiti caratteri architettonici, conservando partiture principali, dimensioni e posizionamenti, in modo da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'intorno;
- la traslazione dei solai interni privi di caratteri architettonici, purchè non alterino il ritmo delle facciate; la sostituzione totale o parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti;
- l'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

Art. 14

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare sono consentiti:

- la modifica del numero di alloggi e delle relative superfici utili;
- l'utilizzazione ai fini abitativi di volumi idonei aventi un'altezza media non inferiore a mt 2,70 ovvero di mt 2,40 per i locali accessori. Per i sottotetti preesistenti è consentita ai fini abitativi, una'altezza minima non inferiore ad 1,80 ed altezza al colmo non inferiore a 3,00. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a sostituire edifici o parti di essi per ragioni statiche, funzionali ovvero legate alla non corretta ubicazione all'interno del lotto. La ricostruzione totale o parziale dell'edificio demolito avverrà di norma sulla stessa area di sedime. E' consentita la correzione della sagoma attraverso l'eliminazione delle superfetazioni; la ricomposizione in posizioni compatibili dei volumi abbattuti e dei volumi ricostruibili sulla base di esigenze di ordine igienico; tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica interni ai cortili e il recupero della volumetria demolita con sopraelevazioni e ampliamenti di fabbricati esistenti, anche con eventuale realizzazione di sottotetti abitabili, purchè questi rispettino le leggi e le norme di attuazione relative alle singole zone in materia di distanze tra i fabbricati. In ogni caso gli interventi di sopraelevazione potranno essere presi in considerazione soltanto per edifici aventi altezza inferiore a mt. 6,50. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 20% per ragioni igieniche e di adeguamento funzionale.

Art 15

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' quindi consentita:

- la demolizione parziale o totale di edifici al fine di pervenire al ridisegno di strade, piazze e di aree da destinare ad uso pubblico ferma restando la possibilità di ricostruzione dei volumi demoliti sulla stessa area di sedime ovvero in altra area allo scopo prevista.

I nuovi edifici, che potranno presentare un incremento volumetrico rispetto a quelli abbattuti nella misura massima del 20% per ragioni igienico-sanitarie, e di adeguamento funzionale, saranno disposti in modo tale da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti. Sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti, con eventuale realizzazione di sottotetti abitabili. In ogni caso possono essere sopraelevati soltanto edifici aventi altezza inferiore a mt. 6,50. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere previsti solo all'interno di piani di recupero e/o programmi integrati di interventi di iniziativa pubblica e/o privata.

Art. 16

Demolizione senza ricostruzione

Si tratta di particolari interventi di ristrutturazione urbanistica che consistono fondamentalmente nella creazione di spazi aperti destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati. Sono consentiti interventi di demolizione edilizia di piccole costruzioni esistenti al fine di eliminare elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno nel tempo occupato aree originariamente libere. In questa categoria rientrano in ogni caso gli interventi di demolizione senza ricostruzione, che possono avere per oggetto l'eliminazione di complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

Art. 17

Sopraelevazioni e ampliamenti.

Si intende per sopraelevazione l'estensione in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente. Si intende per ampliamento l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la costruzione di uno spazio supplementare.

Negli interventi di sopraelevazione, al fine di consentire un razionale utilizzo delle aree già urbanizzate e limitare nel contempo l'edificazione su nuove aree, limitatamente alle costruzioni aventi altezza massima fuori terra inferiore a m. 6.50, è consentita la

sopraelevazione senza ampliamento dell'area di sedime nella misura di un solo piano con incremento di altezza complessivo massimo di m. 3,20 nel rispetto degli indici e parametri della zona di appartenenza . Nel caso di tetti a falde inclinate detto incremento di altezza è da intendersi "medio".

Dovrà essere comunque salvaguardato il corretto livello di soleggiamento delle costruzioni adiacenti ed il rispetto degli elementi tipologici e di facciata dell'architettura locale, nonchè della compatibilità statica dell'intervento.

Nelle costruzioni preesistenti è consentito l'ampliamento di costruzioni preesistenti e , altresì, consentito, al fine di realizzare l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio.

Art. 18

Variazione di destinazione d'uso

Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate dagli articoli successivi relativi agli interventi sulle diverse aree urbane individuate dal PRG. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti norme, le modifiche tra categorie differenti, all'interno dei singoli ambiti, e non quelle all'interno delle medesime categorie, purchè diverse dalla residenza. Costituisce, invece, variazione della destinazione d'uso la trasformazione di abitazioni rurali al servizio del fondo agricolo in civili abitazioni.

CAPITOLO V

INTERVENTI DI SISTEMAZIONE URBANA, AMBIENTALE E TERRITORIALE

Art. 19

Sedi viarie e servizi stradali. Percorsi pedonali

Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie. E' consentito l'adeguamento dell'intera rete stradale esistente, con possibilità di allargamento delle sedi stradali. Il sedime esatto del tracciato, è definito dal progetto esecutivo. Gli edifici posti sui tracciati previsti saranno parzialmente o completamente demoliti: la relativa ricostruzione avverrà nel rispetto delle norme relative ai singoli ambiti edilizi di appartenenza. Tutte le strade urbane, ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.

Per le strade esistenti è prevista la conservazione e la risistemazione dei tronchi stradali in pietra (basoli, cubetti etc.).

Nell'ambito della creazione o della sistemazione dei marciapiedi, da pavimentare in pietra, si impone il rispetto delle Leggi relative al superamento delle barriere architettoniche.

In tutte le strade urbane dovranno essere individuati appositi spazi per la collocazione della segnaletica stradale verticale, nonché di mostre, insegne, targhe e simili, in maniera organica e unitaria. Appositi spazi dovranno essere anche previsti per la collocazione delle tabelle stradali e dei numeri civici. Dovranno altresì essere definiti in modo unitario la posizione ed i tipi dei corpi illuminanti utilizzabili nelle strade e negli spazi di pertinenza pubblica.

Per la viabilità primaria di progetto (di collegamento tra diversi ambiti di interventi urbano-architettonici) dovranno essere adottate sezioni tipo a due corsie di 3,75 m per ingombro completo di 10,00 m.

E' prescritto inoltre al fianco delle nuove sedi viarie urbane (anche lungo quelle esistenti, ove la larghezza e il ciglio stradale lo consenta), di collegamento tra centri abitati e attrezzature scolastiche, sportive e civiche, la costruzione di sedi indipendenti per il traffico di cicli, motocicli e pedoni dell'ampiezza di mt 2,00.

Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto di asfalto, ove possibile, saranno piantumate essenze arboree scelte tra le specie più adatte.

Art. 20

Infrastrutture a rete

Gli interventi per la realizzazione delle infrastrutture a rete (impianto di pubblica illuminazione, gas-metano, acquedotti, fognature) devono essere tali da integrarsi con il costruito. I cavi delle reti elettriche e telefoniche dovranno essere collocati con particolare

attenzione per una efficace razionalizzazione dei percorsi in vista. Gli interventi di manutenzione dovranno via via realizzare una razionalizzazione delle reti esistenti.

Le reti delle infrastrutture devono essere tutte interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

Sono da prevedersi interventi contestuali di ripavimentazione e di integrazione e/o nuova realizzazione delle reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche e del gas metano, secondo un programma unitario di razionalizzazione degli impianti a rete. Dovranno altresì essere progettati unitariamente gli interventi connessi agli impianti rientranti in un discorso di sistemazione urbana (caditoie, chiusini etc.)

Art. 21

Aree di parcheggio all'aperto o interrate

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a meno di elementi di arredo urbano.

La pavimentazione deve essere preferibilmente realizzata con modi e materiali tali da consentire il deflusso dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

Nell'area deve trovare collocazione, ove possibile, un adeguato numero di alberi ad alto fusto o di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti; le specie scelte devono garantire la massima protezione dall'inquinamento, devono essere poste con idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionati gli arredi pertinenti.

E' consentita la realizzazione di parcheggi con eventuali piani interrati da parte di Enti pubblici o da parte di privati previa stipula di convenzione.

Art. 22

Aree a verde e giardini

E' prescritta la conservazione dei giardini privati e degli orti esistenti, delle essenze arboree e delle pavimentazioni in pietra. Sono consentiti interventi di ripristino e valorizzazione, eliminando gli elementi sovrapposti incongruenti.

Le aree a verde pubblico sono destinate al riposo, al gioco e allo svago. Le superfici devono essere prevalentemente arboree, arricchite da aiuole, alberi, cespugli, fontane. Possono essere attraversate unicamente da percorsi pedonali non asfaltati.

E' ammessa, ove non controindicato puntualmente, la costruzione di pensiline per il riparo dal sole e dalla pioggia, di servizi igienici e di locale per il ricovero degli attrezzi per la manutenzione del verde. Gli elementi di recinzione dovranno rispondere ai requisiti di decoro e di corretto inserimento nell'ambiente e in particolare dovranno essere coerenti con tipologie ed architettura.

Dovrà essere predisposto un progetto specifico sui tipi di alberature utilizzabili, tali da non generare contrasti con i caratteri architettonici degli edifici o altri problemi connessi all'accrescimento delle piante.

Art. 23

Opere di sistemazione del suolo

Comprendono le opere di contenimento e di sistemazione del suolo, di regimentazione o prelievo delle acque da eseguire da parte di privati ed enti pubblici.

Tali opere devono essere correttamente inserite nell'ambiente naturale e costruito.

In presenza di fenomeni franosi sono consentiti interventi di consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica, a meno di situazioni in cui si richiedono interventi strutturali particolari, opportunamente certificati. Sono altresì consentiti interventi svolti alla bonifica e al ripristino ambientale del sistema vegetale, utilizzando essenze mediterranee o essenze storicamente inserite nel paesaggio locale. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati in pietra locale a faccia vista, senza stilatura dei giunti e solo nei casi eccezionali in strutture armate rivestite di materiale del tipo tradizionale.

CAPITOLO VI

DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 24

Individuazione degli ambiti di intervento urbano e architettonico

Sulla base dello studio della struttura urbana si sono individuati 7 ambiti edilizi esistenti, corrispondenti a contesti tipomorfologici distinti.

Gli "ambiti di intervento urbano e architettonico" risultano essere i seguenti:

- Nucleo di antico impianto (C1)
- Nucleo consolidato (C2)
- Area a valle di recente insediamento (C3)
- Area di completamento urbano (C4)
- Area residenziale a bassa intensità (C5)
- Area urbana periferica (C6)
- Area di completamento periferico (C7)

Nelle maglie, all'interno e lungo i bordi, del sistema edilizio consolidato, si distribuisce il sistema delle attrezzature e degli impianti esistenti e di progetto.

24.1- Ambito C1 - Nucleo antico impianto –

Caratteristiche :

L'ambito C1 si identifica con la parte della città più antica ed è delimitata, in gran parte, dal Piano Particolareggiato di Recupero del centro storico già approvato. Esso comprende anche la zona di verde pubblico attrezzato di Castellara , fulcro principale di aggregazione dell'intero territorio urbano.

Obbiettivi :

Il PRG intende riaffermare la destinazione d'uso residenziale del centro antico attraverso interventi di edilizia sovvenzionata, ovvero, favorendo sia l'intervento pubblico che privato.

Il recupero, nel senso di adeguamento tipologico e strutturale di complessi residenziali inadeguati alle esigenze abitative attuali o di edifici di altro tipo, attraverso l'adeguamento impiantistico, ripristino di finiture, miglioramento del comportamento ai fini del risparmio energetico, ecc., comporta la conseguenza immediata della rivalutazione del patrimonio edilizio ed ambientale. Nella categoria del recupero rientrano sia la ristrutturazione degli edifici già residenziali, che il riuso per abitazione di stabili costruiti in origine per altre attività.

Il contributo dato alla conservazione della memoria dei luoghi dal recupero dell'edilizia residenziale è dunque indubbiamente di primaria importanza perché, contrariamente agli interventi esemplari di recupero monumentale, coinvolge normalmente segmenti "minori" dell'edilizia storica che sono, però, l'elemento costitutivo del tessuto e che sono proprio quelli essenziali al riconoscimento dell'identità del luogo, alla conservazione della sua vitalità e della sua immagine.

Il P.R.G. tramite il recupero edilizio vuole promuovere la rivitalizzazione economico sociale del centro antico, favorendo il mantenimento e/o lo stanziarsi di attività artigianali, commerciali, culturali, ricreative, ricettive .

Promuovere il potenziamento della residenzialità anche turistica e/o transitoria e della recettività (Europe Village), creerà lo stimolo di occasioni di crescita anche economica ottimizzando le vocazioni e le potenzialità del luogo.

Tutti gli interventi sono normati e dovranno essere finalizzati ai seguenti obiettivi :

- creazione di un sistema di attrezzature e servizi pubblici e privati;
- riqualificazione del tessuto edilizio esistente.

Strumenti di attuazione :

-Piano di Recupero Centro Storico

-Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata su comparto indicato in cartografia o definito dalla viabilità esistente o di progetto o dal cambio di zona.

Intervento diretti consistenti in:

- Denuncia di inizio attività
- Permesso di costruire

24.2-Ambito C2 - Nucleo consolidato –

Caratteristiche :

L'ambito C2 identifica organismi architettonici di interesse storico pre-novecenteschi e novecenteschi, corrispondenti ad edifici di particolare importanza architettonica ed ambientale; questo è delimitato da Via XX Settembre e Viale Regina Margherita per la parte più a monte, mentre, la zona più a valle delimitata da Via Martiri d'Ungheria, rappresenta un nucleo consolidato con caratteristiche di minor interesse architettonico che, però, per la sua immediata posizione a ridosso del centro storico, rappresenta una zona di particolare inserimento ambientale.

Per edifici di interesse storico-ambientale si intendono quelli a carattere residenziale o destinati ad altri usi, identificabili come episodi singolari della produzione architettonica locale, e come tale da assoggettare alla conservazione dei propri caratteri distintivi.

Obbiettivi :

La riqualificazione della cortina edilizia di Viale Regina Margherita e Corso Vittorio Emanuele, finalizzata alle riqualificazioni dei fronti su strada e degli spazi pubblici interni all'ambito, è uno dei maggiori obbiettivi da perseguire.

La valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici avverrà tramite la formazione di nuovi luoghi di centralità urbana e la riqualificazione di nuovi spazi pubblici pedonali, al fine di migliorare le connessioni con il centro antico della città.

Gli interventi urbanistici mireranno alla razionalizzazione della rete stradale esistente, con adeguato "trattamento" di strade, marciapiedi, slarghi e luoghi di sosta.

Particolare attenzione sarà data all'uso dei materiali di rifinitura delle facciate degli edifici ed alle tipologie dei locali commerciali.

Strumenti di attuazione :

-Piano di Recupero Urbano di iniziativa pubblica o privata sulle aree indicate in cartografia o definito dalla viabilità esistente o di progetto o dal cambio di zona.

Intervento diretti consistenti in:

- Denuncia di inizio attività
- Permesso di costruire

24.3-Ambito C3 – Area a valle di recente insediamento –

Caratteristiche

L'ambito C3 identifica un aggregato urbano di più o meno recente costruzione disposto in prevalenza lungo la viabilità originaria esistente sul territorio comunale di penetrazione dalla fondovalle del Biferno.

Il Territorio si presenta con la quasi totale saturazione dei lotti fondiari; con prevalenza di utilizzazione basata sulla tipologia di edifici plurifamiliari-condominiali con altezza massima di 4 piani. All'interno dell'ambito vi è una zona artigianale che ha quasi totalmente trasformato la sua originaria destinazione.

Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono allo stato di fatto a carattere prevalentemente abitativo con presenza di:

- residenze;
- servizi privati connessi alla residenza (garage, depositi);
- attività artigianali produttive e di servizio;

Obiettivi :

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere una utilizzazione edilizia residenziale il più possibile completa di tali zone, integrandole con dotazioni standard di aree per i vari servizi pubblici della residenza e garantendo l'accessibilità e la dotazione completa delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal punto di vista ambientale assume particolare attenzione la sistemazione dell'antico vallone di Fontenuova che con il recente intervento di sistemazione pedonale, ha riqualificato il caratteristico percorso delle fonti.

Strumenti di attuazione :

- Piano Attuativi di iniziativa pubblica per l'attuazione degli standard urbanistici
- Piani esecutivi delle lottizzazioni già approvate

Intervento diretti consistenti in:

- Denuncia di inizio attività
- Permesso di costruire

24.4-Ambito C4 – Area di completamento urbano –

Caratteristiche :

L'ambito C4 identifica un aggregato urbano di recente insediamento ancora in fase di ultimazione, caratterizzato tipologicamente dall'esecuzione dei piani di lottizzazione privati indicati nel Programma di Fabbricazione.

Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono allo stato di fatto a carattere prevalentemente abitativo.

Obiettivi :

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere una utilizzazione edilizia residenziale il più possibile completa di tali zone, integrandole con dotazioni standard di aree per i vari servizi pubblici della residenza e garantendo l'accessibilità e la dotazione completa delle opere di urbanizzazione primaria.

In quest'area particolare rilevanza sarà data dall'esecuzione di un nuovo centro polivalente strettamente collegato al centro cittadino con una riqualificazione ambientale della zona.

Strumenti di attuazione :

- Piano Attuativi di iniziativa pubblica per l'attuazione degli standard urbanistici
- Piani esecutivi delle lottizzazioni già approvate
- Piano di iniziativa pubblica o privata per l'esecuzione del centro polivalente

Intervento diretti consistenti in:

- Denuncia di inizio attività
- Permesso di costruire

24.5-Ambito C5 – Area residenziale di bassa intensità –

Caratteristiche:

L'ambito C5 è caratterizzato dal presentare insediamenti di natura prevalentemente residenziale; con tipologie di bassa intensità edilizia mono o bifamiliari. Esistono, ancora, lotti completamente inediticati di superficie variabile. La destinazione d'uso è sempre stata a vocazione residenziale tipologicamente unitaria.

Obiettivi:

Obiettivo del P.R.G. è quello di consolidare la vocazione residenziale, rafforzata dal nuovo asse stradale di penetrazione urbana. Nel mantenimento della destinazione esistente si perfezionerà l'adeguamento funzionale per un miglioramento della qualità insediativa.

Strumenti di attuazione :

- Piano Attuativi di iniziativa pubblica per l'attuazione degli standard urbanistici

Intervento diretti consistenti in:

- Denuncia di inizio attività
- Permesso di costruire

24.6-Ambito C6 – Area urbana periferica –

Caratteristiche:

L'ambito C6 è caratterizzato da comparti a varia destinazione già definiti e consolidati della parte più periferica del centro cittadino.

Obiettivi

Il piano si propone di regolare l'attività edilizia al fine di controllarne la trasformazione nel rispetto delle caratteristiche formali dell'ambito, dotandolo delle necessarie attrezzature pubbliche.

L'insediamento di attività artigianale esistente di servizio dovrà integrarsi tipologicamente nel tessuto edilizio favorendo anche un diverso utilizzo più compatibile con le residenze..

Strumenti di attuazione :

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica per l'attuazione degli standard urbanistici

Intervento diretti consistenti in:

- Denuncia di inizio attività
- Permesso di costruire

24.7-Ambito C7– Area di completamento periferico –

Caratteristiche:

L'ambito C7, nello stato di fatto, si configura con interventi più o meno recenti degli aggregati urbani periferici sufficientemente definiti disposti in prevalenza lungo la viabilità originaria esistente, con assoluta prevalenza di utilizzazione basata sulla tipologia edilizia residenziale.

Obiettivi :

L'obiettivo è quello di raggiungere una utilizzazione edilizia residenziale il più possibile completa di tali zone, integrandole con dotazioni standard di aree per i vari servizi pubblici della residenza e garantendo l'accessibilità e la dotazione completa delle opere di urbanizzazione primaria.

Strumenti di attuazione :

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica per l'attuazione degli standard urbanistici
- Piani esecutivi delle lottizzazioni già approvate

Intervento diretti consistenti in:

- Denuncia di inizio attività
- Permesso di costruire

ZONA OMOGENEA “A”

Le zone A sono caratterizzate, nello stato di fatto dalla centralità rispetto all'aggregato urbano . Sono da configurarsi come ambiti ben definiti .

L'accessibilità si verifica lungo le strade principali, e da strade secondarie di limitata sezione che si dipartono dalla principale.

Nello stato di fatto le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono a carattere misto, con la presenza di: residenze, attività artigianali produttive o di servizio, attività commerciali e terziarie. Esistono edifici o insieme di edifici o spazi privati e pubblici significativi per l'identificazione dei caratteri culturali dell'area, dei quali è opportuna la conservazione e la valorizzazione.

La disciplina della zona A si articola nelle sottozone:

A₁ – Centro Antico

A₂ – Nucleo valore storico ambientale;

A₃ - Aree di interesse particolare

Art. 25

A₁ (centro antico)

La zona A₁ identifica il centro antico della città e come tale dovrà essere tutelato come bene culturale ed ambientale. Gli interventi previsti nella zona A₁ sono regolati dalla normativa tipologica del Piano di Recupero nell'ambito della sua delimitazione e l'attuazione del PRG avverrà mediante gli interventi consentiti dal piano particolareggiato già approvato.

Art.26

A₂(nucleo valore storico-ambientale)

Sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro architettonico e tipologico, che non comportino incremento dei volumi edilizi. Sono ammessi interventi per l'adeguamento igienico e tecnico indispensabili per una percentuale del 5% del volume esistente. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione con ricostruzione in sito limitatamente ai volumi preesistenti, secondo il progetto originario, sono ammessi qualora un edificio esistente, per comprovate motivazioni statiche risulti pericolante. L'eventuale individuazione degli immobili soggetti a demolizione con ricostruzione, dovrà essere compatibile con l'obiettivo di garantire la riproposizione della tipologia ambientale e della forma strutturale che qualifica il tipo di impianto urbano preesistente. Per i lotti inedificati si precive la conservazione e il potenziamento degli impianti a verde. Negli stessi spazi, sono vietati depositi di qualsiasi tipo di materiale ed il sindaco ha l'obbligo di far rispettare una condizione decorosa del sito.

I comprensori oggetto di piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare un nucleo urbanisticamente organico identificabile almeno in un intero isolato.

Tutti gli interventi da realizzarsi nella zona omogenea A₂ devono tendere al corretto inserimento nell'ambiente circostante ed in particolare al rispetto ed al ripristino delle caratteristiche originarie dell'edificio su cui si interviene; a tal fine occorre usare tipologie, materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale:

- coperture in coppi curvi realizzati a stampo;
- cornicioni sagomati; canali di gronda e pluviali in rame od in alluminio testa di moro a sezione tonda;
- intonaci esterni eseguiti secondo la tecnica originaria, (con esclusione di intonaci granulati, graffiati, ecc.), in colori idonei, corrispondenti ad eventuali resti di colorazione originale e, comunque dopo apposita campionatura in loco, verificata dall'ufficio tecnico comunale;
- cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiati con tonalità armonizzata con il colore della facciata;
- serramenti ed oscuramenti (ante interne, gelosie, ecc.) in legno verniciato o alluminio preverniciato dei colori bianco, verde o effetto legno;
- davanzali, stipiti e soglie in pietra naturale a spacco o con altri materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio;
- le zoccolature degli edifici e dei muri di recinzione potranno essere in lastre in pietra naturale o mattoni a faccia vista a tutta altezza o in intonaco, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso;
- portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno verniciato con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e traslucide), con lavorazione a doghe o pannelli pieni;
- cancellate di accesso alle corti, ringhiere ed inferriate in tondino di ferro con bacchette a sezione piena o in ferro battuto a semplici elementi;
- solette, mensole di balconi e scale esterne devono essere in pietra naturale o in legno;
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque, ecc. in materiale tradizionale come: cotto, ciottoli, cubetti di porfido, lastre di pietra squadrata, ecc. Nei cortili interni sono ammesse anche pavimentazioni con autobloccanti, previa campionatura di tipi e colori;
- le decorazioni devono essere mantenute e ripristinate;
- gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture, contatori, scatole di derivazione, ecc.) non sono, di regola, ammessi in facciata (fatti salvi i casi particolari, da documentare, per i quali devono essere concordati con gli uffici tecnici posizione e caratteristiche specifiche); in particolare, per i vani contatori e le scatole di derivazione è obbligatorio l'incasso totale con sportelli a raso parete, rivestiti con lo stesso materiale della facciata in cui sono collocati;
- nelle cortine degli edifici prospicienti Viale Regina Margherita, Via Porta Nuova, Via Napoleone III, Via Vittorio Emanuele è prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo storico ancora esistenti.

-non è ammesso modificare le quote altimetriche dei cortili.

Le aperture e le vetrine dei negozi dovranno essere mantenute nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno cioè superare in altezza l'imposta della volta o del solaio interno ed in larghezza la dimensione del vano.

I materiali ammessi sono: legno verniciato (sono escluse vernici trasparenti e traslucide), ferro o alluminio (non anodizzato) verniciati a smalto con sezioni curve di tipo tradizionale; sono inoltre ammesse specchiature senza telaio.

Oltre all'uso dei cristalli antisfondamento, che non necessitano di protezione, sono ammesse saracinesche a maglie (con cassonetti interni o, se a scorrimento laterale, con incasso nelle spallette in muratura).

Le insegne dovranno essere sistemate nella luce delle aperture, non sporgere rispetto al filo degli stipiti e dell'architrave, avere un'altezza massima di cm. 50; quando sono poste sul paramento murario dovranno avere lunghezza non superiore alla luce dell'apertura, una sporgenza dal muro non superiore a cm. 2, una altezza massima di cm. 50 e non possono essere luminose.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziali
- b) artigianali non inquinanti, rumorose, nocive o incompatibili con la residenza e le altre attività consentite;
- c) commerciali al dettaglio;
- d) ricettive, di ristorazione (pensioni, trattorie etc.);
- e) sale di riunioni, sedi di associazioni, locali per lo spettacolo fino ad un massimo di 100 persone;
- f) uffici, servizi pubblici e privati, studi professionali, banche, scuole private;
- g) garages di uso pubblico e/o privato.

Art.27

A₃ - Area di interesse particolare-

Questa zona si identifica con la presenza di antiche fonti. L'Amministrazione promuoverà su tali aree un'indagine conoscitiva ed un eventuale progetto di valorizzazione, attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato finalizzato alla salvaguardia e alla fruibilità dell'area. Il Piano Particolareggiato, potrà determinare una classificazione e una perimetrazione dell'area differenti da quelle previste dal PRG. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo, è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica al fine di accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità di progetti di intervento, con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione della zona archeologica. Nel qual caso si

applicano le disposizioni generali di cui alle zone agricole normali E₁ con le seguenti limitazioni: sono esclusi interventi di nuova edificazione di qualsiasi natura.

Al fine di salvaguardare le emergenze paesaggistiche, prevedendo interventi che valorizzino le caratteristiche architettoniche ed ambientali, gli interventi sui manufatti esistenti individuati all'interno del limite indicato in cartografia, dovranno volgere al recupero della tipologia originaria con l'utilizzo di materiali tradizionali.

E' consentita la demolizione delle superfetazioni .

ZONA OMOGENEA "B"

Le zone B sono caratterizzate da ambiti sufficientemente definiti e disposti in prevalenza a saturazione degli spazi lungo la viabilità originaria e nelle zone di espansione degli ultimi trenta anni.

La disciplina della zona B si articola nelle sottozone:

- B₁ – Residenziale di completamento satura
- B_{2.1} – Residenziale di completamento con lotti edificabili;
- B_{2.2} – Residenziale di completamento con lotti edificabili
- B₃ – Residenziale di completamento delle lottizzazioni e dei planovolumetrici approvati

Art.28

B1 - Residenziale di completamento satura -

L'attuazione del PRG avverrà mediante interventi diretti di :

manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione, costruzioni di locali interrati, ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei parametri urbanistici sottoelencati.

Per gli interventi sopra descritti è consentito:

- Hmax : l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque pari alla larghezza della strada prospiciente se è inferiore a mt 13,50;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo: 0,50 mq/mq;
- Distacco minimo dai confini: H/2 o in aderenza;
- Distacco minimo tra gli edifici: H max o in aderenza per pareti cieche;
- Mantenimento degli allineamenti esistenti.

E' consentita la costruzione a confine in aderenza su pareti cieche al momento dell'adozione del PRG, in relazione alla situazione ambientale preesistente e, tenuto conto delle caratteristiche di progetto, a costruire in cortina continua.

Per i lotti liberi interclusi ricadenti in detta zona al momento dell'adozione del presente PRG, è ammessa l'edificazione per un'altezza massima di 10,00 mt con l'allineamento dei fabbricati esistenti.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse e depositi sia isolati dal corpo principale dell'edificio che nel caso di corpi di fabbrica a confine, per un'altezza max di ml. 3,00 e nel rispetto dei parametri, purché tipologicamente conformi al tessuto edilizio circostante.

Per gli edifici facenti capo a insediamenti produttivi-artigianali e ricadenti in zona omogenea B1, gli interventi edilizi ammessi sono quelli relativi ai parametri sopradefiniti e nel rispetto degli obiettivi sopra enunciati. In una riconversione ai fini residenziali dei suddetti manufatti sono consentiti gli interventi sopra definiti.

Tutti gli interventi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche della edificazione, elementi costruttivi ed architettonici:

Coperture:

A falde con pendenza compresa tra il 30% e il 40%, comunque corrispondente a quelle degli edifici vicini; manto di copertura in coppi laterizi; direzione del colmo parallelo al muro di facciata; eventuali finestre sul tetto disposte secondo la pendenza dello stesso. Oppure a terrazze. E' possibile, inoltre, realizzare coperture miste e terrazzi a tasca.

Grondaie:

Canali a sezione semicircolare; pluviali a sezione circolare in rame o alluminio testa di moro.

Comignoli:

Affini ai tipi tradizionali più lineari.

Finitura murature:

Intonaco tinteggiato a fresco, colorato in pasta, rasato a grassello di calce; pietrame e mattoni a faccia vista. Sono esclusi i rivestimenti in ceramica. Le gamme dei colori consentite sono quelle dei bianchi, fino ai grigi, e quelle delle terre naturali.

Serramenti:

Ante di porte esterne e ante d'oscuro: in legno, costruite secondo le tecniche ed i modelli tradizionali, sono consentiti gli avvolgibili in plastica.

Portoni carrai:

In legno, come sopra, oppure in ferro lavorato a semplice disegno.

Finestre vetrate:

In legno o in metallo. E' vietato l'uso di alluminio anodizzato

Balconi e ballatoi:

Non sono ammessi balconi e ballatoi, di nuova costruzione, aggettanti sugli spazi pubblici. I parapetti in legno o ferro di disegno affine ai tipi tradizionali più lineari. Inferriate e ringhiere metalliche dei tipi affini a quelli tradizionali più lineari.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziali;
- b) artigianali non inquinanti, rumorose, nocive o incompatibili con la residenza e le altre attività consentite;
- c) commerciali al dettaglio;
- d) ricettive, di ristorazione (pensioni, trattorie etc.);
- f) uffici, servizi pubblici e privati, studi professionali, banche, scuole private;
- g) garages di uso pubblico e/o privato.

Art. 29

B2.1 - Residenziale di completamento con lotti edificabili -

Le zone B_{2.1} sono caratterizzate dal configurarsi come esposizioni più o meno recenti degli aggregati urbani della città o come ambiti sufficientemente definiti disposti in prevalenza lungo le direttrici di recente espansione.

L'attuazione del PRG avverrà mediante interventi diretti di :

Tipo A: manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione, costruzioni di locali interrati, ampliamento e sopraelevazione

Tipo B: nuova costruzione su lotti liberi

Per gli interventi di Tipo A valgono le normative di cui all' art. 29

Per gli interventi di Tipo B valgono le seguenti normative :

Parametri urbanistici ed edilizi per interventi con permesso di costruire:

Tipi edilizi ammessi:

- unifamiliari isolati
- bifamiliari e plurifamiliari a schiera e/o in linea

If	2,50 mc./mq.
H max	10,00 mt.
Distanza dai confini .	5,00 mt.
De (tra pareti finestrate)	10,00 mt.
Rapp.Copertura max	40%
Parcheggi privati	1 mq./10 mc.
Lotto minimo	350 mq.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse e depositi isolati dal corpo principale dell'edificio e nel caso di corpi di fabbrica a confine per un'altezza max di ml.3.00, nel rispetto degli altri indici e parametri, purché tipologicamente conformi al tessuto edilizio circostante.

Per i nuovi edifici e per l'ampliamento di quelli esistenti, è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate. Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono allo stato di fatto a carattere prevalentemente abitativo con presenza di:

- residenze;
- servizi privati connessi alla residenza (garage, depositi);
- attività commerciali e terziarie.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative (art. 5 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

Art.30

B2.2 - Residenziale di completamento con lotti edificabili -

Le zone B_{2.2} sono caratterizzate dal configurarsi come espansione dell'aggregato urbano della città.

L'attuazione del PRG avverrà mediante interventi diretti di :

Tipo A: manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione, costruzioni di locali interrati, ampliamento e sopraelevazione

Tipo B: nuova costruzione su lotti liberi

Per gli interventi di Tipo A valgono le normative di cui all' art. 29

Per gli interventi di Tipo B valgono le seguenti normative :

Parametri urbanistici ed edilizi per interventi con permesso di costruire.

Tipi edilizi ammessi:

- unifamiliari isolate
- bifamiliari e plurifamiliari a schiera e/o in linea

If	1,5 mc/mq.
H max	7,50 mt.
Distanza dalle strade min.	5,00 mt
Distanza dai confini min.	5,00 mt
De (tra pareti finestrate)	10,00 mt.
Rapp. Copert. max	30%
Lotto minimo:	1000 mq;
Parcheggi privati	1 mq./10 mc.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse e depositi isolati dal corpo principale dell'edificio e nel caso di corpi di fabbrica a confine per un'altezza max di ml.3.00, nel rispetto degli altri indici e parametri, purché tipologicamente conformi al tessuto edilizio circostante.

Per i nuovi edifici, e per l'ampliamento di quelli esistenti, è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate.

Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono allo stato di fatto a carattere prevalentemente abitativo con presenza di:

- residenze;
- servizi privati connessi alla residenza (garage, depositi);

La viabilità di distribuzione dovrà servire tutti i lotti al fine di evitare aree intercluse con sistema viario continuo.

Art. 31

B₃ - Residenziale di completamento delle lottizzazione approvate e dei Planovolumetrici approvati -

Tali zone sono già normate da piani di lottizzazione approvati e convenzionati e da planovolumetrici anch'essi approvati risultanti da documenti ufficiali. E' da sottolineare che tali zone, con il vecchio strumento attuativo, comprendeva più comparti e ciascuno con propri parametri che, nell'attuazione del P.R.G., rimarranno invariati. Quindi tutte le nuove fabbricazioni faranno riferimento ai parametri già approvati mentre per gli edifici esistenti, è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

ZONA OMOGENEA "C"

La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziali, del tutto o in gran parte inedificate. Essa si suddivide nelle sottozone C₁ e C₂. Per eventuali edifici preesistenti all'adozione delle presenti norme, é consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le due sottozone .

Art. 32

C₁ - Residenziale di espansione con evidenziazione dei comparti -

La zona omogenea C₁, riguardante aree ai margini dell'aggregato urbano, così identificata, è stata già suddivisa in quattro comparti che costituiscono la superficie minima di lottizzazione. In questa sottozona, il P.R.G. si attua attraverso preventivo piano particolareggiato di lottizzazione. Particolare attenzione dovrà essere riferita all'individuazione delle aree destinate agli standards urbanistici. Dette aree dovranno essere reperite immediatamente a ridosso delle attrezzature pubbliche esistenti nel comparto e saranno costituite in maniera tale da poter essere ben sfruttate per i propri fini.

Le aree per attrezzature, nelle percentuali previste dalle norme, dovranno essere cedute al Comune dai richiedenti come fasce di rispetto, a ridosso delle strade principali con particolare riguardo lungo la strada Via Lampedusa.

Parametri urbanistici ed edilizi per interventi con permesso di costruire.

Tipi edilizi ammessi:

- unifamiliari isolati
- bifamiliari e plurifamiliari a schiera e/o in linea

If	mc/mq. 1,05
H max	mt. 7,50
Distanza dalle strade min.	mt. 5,00
Distanza dai confini min.	mt. 5,00
Distanza tra pareti finestrate:	mt. 10,00
Rapp. Copert. max :	30%
Lotto minimo:	mq. 1000
Parcheggi privati 1 mq/10 mc.	

Art. 33

C₂ –Area P.E.E.P di nuova espansione-

Vista l'impossibilità di rispettare i requisiti minimi richiesti per la realizzazione di interventi di edilizia economico e popolare, si abolisce l'intero articolo.

Art. 34

-Area P.E.E.P esistente-

L'attuazione del PRG avverrà mediante interventi diretti di :

manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo che non comportino aumenti di volumi edilizi. Sono ammessi interventi per l'adeguamento igienico e tecnico indispensabili per una percentuale del 5% del volume esistente.

ZONA OMOGENEA “D”

La zona D identifica le parti del territorio dove è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi.

La disciplina della zona D si articola nelle sottozone:

D₁ – Artigianale esistente;

D₃ – Zona polivalente di nuova espansione;

D₄ – Zona industriale

D₅ – Zona di nuova espansione ad uso espositivo

D₆ – Zona di trasformazione prodotti agricoli

D₇ – Zona turistica ricettiva esistente

D_{7.1} – Europe Village (comparto di recupero per destinazione turistico ricettiva)

D₈ – Aree carburanti

D₉ – Cave esistenti

Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona D riguardano:

-la riurbanizzazione dell'area mediante operazioni di riqualificazione, adeguamento e completamento del sistema infrastrutturale esistente;

-l'adeguamento degli impianti produttivi esistenti alle esigenze di potenziamento dell'attività produttiva e alle norme di sicurezza vigenti, alle disposizioni in materia di smaltimento di rifiuti industriali;

-l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dal DM 2 aprile 1968 n.1444 .

Le strutture residenziali e i relativi servizi non devono risultare prevalenti rispetto alle altre utilizzazioni. E' consentita la realizzazione di parcheggi.

Art.35

D₁ – artigianale esistente-

In questa zona, per la parte ricadente nel piano attuativo particolareggiato approvato, valgono i parametri esistenti. E' comunque possibile ampliare gli edifici esistenti che non hanno utilizzato la capacità fondiaria dei lotti, o intervenire nei lotti liberi, nel rispetto degli indici fondiari e dei rapporti di copertura.

Per gli edifici esistenti, ricadenti nella stessa categoria omogenea, al di fuori del perimetro del P.I.P. in vigore, è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. E' consentito inoltre, per adeguamento tecnico funzionale l'aumento della volumetria esistente nella misura massima del 20% con una altezza massima degli edifici di mt. 8.00 previa verifica delle aree per standard.

Art.36

D₃ - Zona polivalente di nuova espansione-

La zona D₃ è destinata nella generalità dei casi alla realizzazione di edifici e attrezzature per: uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici e artigianato di servizio connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente ed altre destinazioni assimilabili come attività ricreative, sociali e culturali, compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, attività ricettive e di ristorazione, edifici per esposizioni e similari, attività terziarie al diretto servizio della produzione e della commercializzazione.

Nella zona D₃ il P.R.G. si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso alla intera superficie.

Opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di intervento urbanistico preventivo.

- H: altezza massima = ml. 8,50, derogabile per volumi tecnici;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc./mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc./mq.
- Distanza dai confini di proprietà: H/2 con un minimo assoluto di ml. 5,00 e dalle costruzioni pari ad Hmax con un minimo assoluto di mt 10,00.

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante Aree per opere di urbanizzazione secondaria: 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 60% per verde pubblico alberato ed attrezzato da ricavarsi sul fronte strada principale.

Parcheggi pubblici: minimo 40% della superficie lorda di pavimento.

Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;

H altezza massima: ml. 15,00;

Distacco dai fabbricati H/2 con un minimo di m. 5,00.

Distanza dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00.

Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

Sarà possibile eseguire volumetrie residenziali strettamente legate alla scelta progettuale della destinazione dell'area per una volumetria turistico residenziale massima di 2.500 mc. a destinazione D.

E' comunque ammessa, in caso di comprovata necessità la realizzazione di una abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 100 mq asservita all'intera proprietà e deve costituire complementarietà.

Art. 37

D₄ - Zona Industriale -

Questa zona ha una spiccata natura industriale vista l'immediata vicinanza del Nucleo Industriale "Valle del Biferno". Infatti, in attesa che il consorzio industriale approvi la variante al P.R.T. in cui potrà essere inclusa la stessa area del P.R.G. comunale di Guglionesi, è stata delimitata un'area destinata all'insediamento di nuove attività produttive –industriali di piccola e media industria.

Si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica e privata secondo secondo le modalità di legge anche per comparti funzionali individuati ai sensi della L. 1150/42 art.23 e della 10/77.

-H: altezza massima = ml. 8,50, derogabile per volumi tecnici;

-Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc./mq.

-Indice di fabbricabilità territoriale: 1,6 mc./mq.

-Distanza dai confini di proprietà: H/2 con un minimo assoluto di ml. 5,00 e dalle costruzioni pari ad Hmax con un minimo assoluto di mt 10,00.

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale.

Sono assolutamente vietati gli impianti che comportino la produzione e l'uso di sostanze chimiche nocive all'uomo.

La stesura del P.P.E. sarà dimensionato secondo i seguenti parametri:

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: 100% della superficie lorda di pavimento, suddivisa in 60% per verde pubblico alberato ed attrezzato da ricavarsi sul fronte strada principale ed il 40% per parcheggi.

Lotto minimo = 5000 mq;

Indice max di copertura = 40%;

Altezza max. = mt. 10,50 salvo possibilità di deroga su parere della Commissione Edilizia per strutture legate a particolari esigenze tecnologiche di lavorazione (Silos, serbatoi, antenne, ecc.)

Distanza dai confini del lotto minimo H/2

Distanza dai fabbricati mt. 10,00.

Dovrà essere anche progettato una volumetria idonea ad uso residenziale strettamente legata all'utilizzo dell'area in oggetto.

Per gli edifici esistenti è consentito la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Per il miglioramento, l'adeguamento e la trasformazione dell'attività imprenditoriale, è consentito un aumento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente previo apposito progetto planovolumetrico di iniziativa privata. Le richieste di ampliamento dovranno rispettare i parametri indicati precedentemente.

Art. 38

D₅ - Zona di nuova espansione ad uso espositivo -

Gli interventi edilizi previsti sono del tipo temporaneo e mobile.

Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata. Questa zona è destinata ad attrezzature espositive comprendendo le attrezzature per mostre ed esposizioni temporanee ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. L'area dovrà essere organizzata con piazzole

pavimentate, dotate di allacci ai servizi, idonee per la sosta di strutture mobili. Le stesse dovranno essere anche collegate da percorsi pedonali. Dovranno, inoltre, essere accessibili anche con percorso viabilistico separato da quello pedonale. Le piazzole dovranno essere idonee anche ad ospitare giochi per i bimbi in assenza di altra occupazione. Gli interventi devono essere attuati secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area. Potranno essere realizzati anche in tempi diversi sulla base di convenzioni cui partecipino tutte le proprietà interessate, salve diverse indicazioni dell'A.C. Per tutti gli interventi, l'A.C. si riserva di verificare l'accettabilità della proposta alla luce del riconoscimento di interesse pubblico, della compatibilità con altre destinazioni in atto e dei problemi di traffico e viabilità.

Art. 39

D₆ - Zona di trasformazione dei prodotti agricoli-

Le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Nelle "zone per insediamenti agroindustriali " sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività agroindustriali;
- b) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive agricole;
- c) mostre e negozi a servizio delle attività produttive agricole;
- d) abitazione per il titolare o il personale di custodia.

All'interno dell'area individuata nelle tavole di Piano è ammessa la realizzazione di:

strutture per la trasformazione, lo stoccaggio, l'esposizioni e la vendita di prodotti agricoli, autofficina, uffici e sale conferenze, attrezzature di servizio e di supporto all'attività.

All'interno di tale area il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Sup. fondiaria minima di insediamento delle singole unità produttive: 1.000 mq.

Le aree da destinare per le opere di urbanizzazione primaria saranno computate nella seguente maniera: per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

H: altezza massima = ml. 8,50, derogabile per volumi tecnici;

Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc./mq.

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc./mq.

Distanza dai confini di proprietà: H/2 con un minimo assoluto di ml. 5,00 e dalle costruzioni pari ad Hmax con un minimo assoluto di mt 10,00.

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo

verticale. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

In ambito industriale è sempre ammessa la commercializzazione dei prodotti direttamente realizzati dall'azienda ivi insediata. La porzione di superficie realizzata all'interno del fabbricato industriale, destinata all'esposizione ed alla commercializzazione dei prodotti, dovrà possedere dimensione massima pari a mq. 250.

Il rilascio del Permesso di Costruire è altresì subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale il concessionario si impegna, oltre che a realizzare gli spazi pubblici richiesti dalle vigenti disposizioni normative, anche ad adeguare le opere di urbanizzazione a servizio dell'area eventualmente carenti.

E' consentita, altresì, l'edificazione di un volume residenziale massimo di 300 mc da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, purché costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.

Aree a Servizi: la superficie per spazi pubblici non potrà essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento di tale struttura nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purché, l'intero complesso, sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50 e/o siepi verdi.

Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona. Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali. Le aree a parcheggio dovranno essere pavimentate con asfalto e/o materiali permeabili ed adeguatamente piantumate.

Le attività agroindustriali non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti o insalubri.

Le attività insediabili dovranno rientrare nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti vigenti. Alle domande di Permessi di Costruire conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono in ogni caso risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

I nuovi interventi dovranno essere correlati da idonea relazione geologica che ne garantisca la fattibilità di esecuzione, in riferimento a quanto espresso dalla zonizzazione geologica del presente piano.

Art. 40

D₇ - Zona turistico-ricettiva esistente

Questa zona è relativa agli insediamenti turistico-ricettivi esistenti, comprendenti le attività di ristoro ed alberghiere con relative pertinenze, che vengono confermate nella loro localizzazione e nella destinazione d'uso.

L'attuazione del PRG avverrà mediante interventi diretti di :

manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro architettonico e tipologico e di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

Funzioni direzionali;

Funzioni di servizio di interesse generale e pubblico;

Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo;

gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso sono comunque ammessi all'interno degli usi ammissibili ad eccezione degli interventi di recessione dalle destinazioni d'uso alberghiere.

Ai sensi dell'art.8 della L n. 217/1985, l'intervento Cambio di Destinazione dagli usi alberghieri ad altri usi ammissibili è consentito esclusivamente qualora si verifichino le condizioni di mancata convenienza economica. Nei casi di cui al precedente comma 3, il vincolo di destinazione d'uso alberghiera permane qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

-siano stati utilizzati finanziamenti pubblici;

-si sia ricorso alla deroga agli indici edificatori concessa.

Per gli usi alberghieri e di soggiorno temporaneo, sono comunque consentite le seguenti opere di adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica, anche quando ciò comporti un superamento degli indici senza che siano comunque compromessi gli spazi di parcheggio a servizio dell'attività o le attrezzature sportive e ricreative; è consentito un incremento della SU per le strutture legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PRG:

1)-adeguamento dei servizi igienici ai minimi imposti dalla vigente legislazione in materia alberghiera

2)-ampliamento e nuova realizzazione di attrezzature tecniche (vano ascensore, centrale termica, scala esterna antincendio) senza che ciò comporti il conteggio dei relativi volumi e superfici nella determinazione degli indici edificatori;

Il Piano si attua mediante Permesso di Costruire conformi alle norme del presente piano per interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti.

Art.41

D_{7.1} - Europe Village - (Comparto di recupero per destinazione turistico-ricettiva)

La zona D_{7.1} individua, all'interno della zona A₁, degli edifici dove sarà possibile il loro recupero per destinazione turistico-ricettiva così come espressamente indicato nel progetto dell'Europe Village. Sono previsti interventi di adeguamento funzionale con l'inserimento di impianti e con modifiche distributive necessarie per la funzionalità dell'edificio subordinati all'esecuzione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

L'obiettivo dei piani attuativi è quello di promuovere il recupero del valore economico e sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché quello di riqualificare e/o riprogettare gli spazi pubblici e di uso pubblico in essi compreso.

I piani attuativi dovranno pertanto definire accuratamente sia le tecniche costruttive ed i materiali di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione ai fini della salvaguardia della omogeneità dell'edificato, nonché gli interventi necessari a riqualificare le infrastrutture e gli spazi pubblici .

Negli edifici di cui al comma precedente, gli interventi edilizi, pur se saranno volti a conservare gli elementi tipologici e morfologici esistenti, con esclusione delle parti dell'edificio discordanti da questi per origine recente o per palese discordanza, saranno ammesse le seguenti opere:

- rifacimento di parti di muri perimetrali degradati;
- sostituzione totale dell'orditura primaria di tetti, con possibilità di modeste modifiche alle quote di imposta e di colmo, per motivi di carattere strutturale;
- ricostruzione dei vani scala esistenti;
- integrazione del sistema distributivo con vani scala ed eventuali ascensori;
- realizzazione di autorimesse interrato;
- rifacimento totale o parziale dell'interno dell'edificio in funzione delle destinazioni di uso ammesse.

Dovranno, altresì, essere conservati:

- le parti strutturali originarie considerate nell'insieme, fatta salva la sostituzione di singoli elementi fatiscenti;
- la sagoma ed i prospetti ad eccezione di modeste modificazioni che non alterano l'unità formale dell'edificio;
- cortili, corti interne, giardini ed orti.

Tutti i possibili interventi dovranno essere integrati con sistemazione simultanea degli spazi urbani interclusi. Tali interventi anche nel rispetto dell'esistente Piano di Recupero dovrà fornire dettagliatamente tutti gli elementi di arredo urbano che costituiscono lo stesso.

In assenza del Piano Particolareggiato valgono le norme del Piano di Recupero vigente.

Art. 42

D₈ - Aree Carburanti-

Queste zone delimitano le aree dove sarà possibile realizzare gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio.

Oltre alle aree già delimitate, l'insediamento di queste attrezzature è consentito in tutte le zone omogenee, ad eccezione delle zone A, ed è normato dal vigente piano carburanti così come approvato con deliberazione consiglio comunale n° 10 del 15/03/2001.

Art. 43

D₉ - Cave Esistenti -

L'attività delle cave esistenti dovrà limitarsi alle aree per le quali esisteva la concessione ed i relativi contratti di acquisto di fitto o di altro titolo all'atto dell'approvazione del PRG. L'attività di cava è eventualmente consentita nel rispetto del D.P.R. 9/4//59 n° 128 in materia di polizia mineraria e di tutta la normativa di legge vigente in materia.

La riattivazione di cave abbandonate è possibile soltanto se finalizzata alla realizzazione di un programma di recupero ambientale.

L'attivazione di una cava è subordinata a permesso, che potrà essere rilasciato dietro presentazione di regolare progetto di coltivazione nonché di progetto di ripristino e di ricomposizione del paesaggio naturale, entro un termine definito. In questo caso è ammessa la realizzazione, subordinata ad autorizzazione temporanea, di impianti coperti per la prima lavorazione dei materiali di estrazione. L'impianto di depositi temporanei di materiali di recupero è ammesso in aree con destinazione agricola o industriale.

Il progetto, da presentarsi per la richiesta di autorizzazione, dovrà prevedere: parcheggi convenientemente accessibili e con sistemazione degli accessi in modo da non interferire con il traffico locale; recinzione a protezione dell'ambiente circostante di altezza minima di mt. 2,00; modalità e garanzie di ripristino. Il nuovo insediamento dovrà rispettare la normativa vigente in materia

Art. 44

Area vincolata e soggetta a bonifica-

Si tratta dell'area ex lombricoltura in contrada Macchie interessata da un progetto di bonifica. Nel P.R.G. quest'area è vincolata. Una volta eseguita la bonifica radicale l'Amministrazione comunale potrà variare il piano assegnandole una destinazione adeguata alle proprie esigenze ed al tipo di bonifica effettuata.

ZONA OMOGENEA "E"

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, le zone omogenee "E" sono parti del territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli, ovvero da recuperare, o destinate ad usi direttamente connessi con la produzione agricola o con essi compatibili.

In queste zone il PRG disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello

sviluppo del sistema produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative. Si cercherà di favorire la ristrutturazione ed il riutilizzo dei fabbricati esistenti cercando di limitare nuove costruzioni.

Il piano individua due distinte aree agricole:

E₁ zona agricola.

E₂ nuclei agricoli

Art. 45

E₁ - Zona agricola-

Corrisponde, nello stato di fatto, alle parti del territorio comunale in cui sono presenti significativi caratteri paesistici ed ambientali indicati anche nel piano P.T.P.A.A.V. Le aree così individuate sono utilizzate, allo stato, a scopo agricolo con colture prevalentemente non specializzate e, in qualche caso, presentano formazioni arboree naturali o di impianto artificiale.

Il P.R.G. conferma per la zona E₁ il ruolo di zona produttiva nel settore primario in cui possono essere ulteriormente sviluppate le colture e le attività in atto e quelle che vi possono essere introdotte attraverso processi integrativi, innovativi e/o sostitutivi rispetto a quelli esistenti nell'uso del suolo, purché non modificano radicalmente l'ambiente, la morfologia del terreno o la rete stradale interpodereale principale primaria.

Nella zona E₁ sono consentite le colture agricole non specializzate, la conservazione ed il potenziamento delle presenze arboree e l'introduzione di colture specializzate che non comportino alterazioni ambientali. Sono ammesse le attività floricole ed orticole che comportino la presenza di tendoni o serre a carattere precario o definitivo.

Sono ammessi:

- edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del proprietario e/o di altri addetti alla coltivazione del fondo stesso;
- edifici relativi alle strutture produttive aziendali (Annessi rustici)
- Pozzi per irrigazione

In particolare in questa zona sono vietate le seguenti attività:

- l'alterazione morfologica dei luoghi;
- il disboscamento e la trasformazione in coltivate di zone a macchia boschiva e a prato stabile;
- il taglio di alberi di alto fusto e caratteristici dei luoghi se non con autorizzazione del Sindaco e/o del corpo delle foreste e sempre provvedendo alla sostituzione delle stesse.

All'interno di tutte le Zone E è escluso l'insediamento e l'ampliamento delle industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19.11.1981, delle discariche, dei depositi di materiali, salvo quanto previsto da specifici piani di settore.

45.1 Fabbricati esistenti

45.1.1 Fabbricati agricoli esistenti

Su tutti gli edifici esistenti in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo. E' consentita la ricostruzione di edifici parzialmente crollati, alla data di adozione del presente piano, e comunque tali da poter essere riconosciuta la originaria volumetria. La ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della stessa superficie coperta. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con utilizzo di parti di volumi rustici compresi nel corpo principale del fabbricato destinato ad abitazione.

Per gli edifici residenziali esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo rustico, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e di risanamento, nonché, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Per gli edifici ricadenti nelle zona E₁ la cui consistenza e caratteristiche tipologiche rurali possano identificare ex fienili, ex stalle, ex ricoveri per attrezzatura e macchinari agricoli, non più legati e funzionali ad un'attività agricola avendo perso la dotazione, se pur minima del fondo originario, è possibile prevedere una loro trasformazione residenziale o ricettiva senza alcun aumento sia di volume che di superficie coperta.

45.1.2 Insediamenti esistenti di destinazione d'uso diversa da quella agricola

Il Piano riconosce e individua le attività di ristorazione e ricettive esistenti, per le quali sono ammessi ampliamenti solo per servizi igienici e tecnologici per una volumetria massima di 80 mc.

Altresì sono ammessi in aderenza ai fabbricati porticati aperti per una superficie massima complessiva del 30% della superficie coperta.

Il progetto si attua attraverso DIA, SCIA o Permesso di Costruire

45.1.3 Agriturismo

Per gli usi agrituristici si farà riferimento alla Legge Regionale 13/2001 e relativo regolamento regionale n. 6 del 26/2/2002.

I materiali utilizzati per la costruzione, per le finiture e per i serramenti devono essere rispondenti a quelli specificati dal piano paesistico.

Sono inoltre ammessi:

- campeggi e aree attrezzate per roulotte, purché di superficie non superiore a 5000 mq;

- impianti scoperti per la pratica sportiva e agonistica, con strutture leggere e di facile rimozioni a carattere non permanente, alle seguenti condizioni:

- a) che non occupino complessivamente una superficie maggiore di 5.000 mq;
- b) che non comportino opere edilizie tali da pregiudicare una possibile riconversione ai fini agricoli del terreno impegnato in tale destinazione;

- la realizzazione di bungalow e tende, con materiali di facile rimozione, compatibile con l'ambiente naturale ed aventi carattere non permanente.

45.2 Nuovi insediamenti

Fatto salvo i casi di edifici residenziali, isolati e non, le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, che vengono eretti all'interno della Zona E1, devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi. Fatto salvo quanto in precedenza stabilito, in questa zona sono ammessi i seguenti interventi:

45.2.1 Residenza

L'edificazione e l'ampliamento di nuove case di abitazione sono concesse alle seguenti condizioni:

- 1)-che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative del proprietario e/o di altri addetti alla coltivazione del fondo;
- 2)-che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico.

Nella zona E₁ i progetti dovranno essere conformi ai seguenti indici e parametri:

If max (per la sola residenza)	0,03 mc./mq.
Rapporto di copertura	max 20%
H max	7,50 ml.
Distanza dalle strade interpoderali e vicinali:	10,00 ml.
Distanza dai confini:	5,00 ml. (6)
Distanza dai fabbricati:	10,00 ml.
Lotto minimo	3.000,00 mq.

Nel caso di accertata insufficienza del lotto di proprietà per la realizzazione delle volumetrie edificabili residenziali, sarà ammessa l'asservimento, afferente a più lotti, appartenenti al medesimo proprietario e ricadenti nelle zone E₁ del P.R.G., per una volumetria massima ad uso residenziale di 600 mc. L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie delle aree agricole deve risultare da specifico atto registrato e trascritto in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria per una durata di venti anni, con

l'eccezione di ampliamento della parte residenziale del fabbricato esistente rispettando però i limiti di cubatura consentiti sull'intera area asservita. A corona della residenza dovranno essere predisposti spazi a verde arboreo. Le piantumazioni ammesse all'interno dei lotti, oltre alle specie abitualmente impiegate nelle colture locali devono essere limitate alle specie indicate nel piano paesistico. Qualora nella viabilità sia indicata la fascia di rispetto, gli edifici dovranno rispettare la distanza minima dalle strade indicata nella zonizzazione.

Allo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche agricolo-paesistiche dell'ambiente, la domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, aie, prati, zone di servizio, etc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.

Gli strumenti di attuazione consistono in Permesso a Costruire subordinato alla destinazione d'uso e compatibile con le caratteristiche del proprietario.

45.2.2 Annessi rustici

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, è ammessa la costruzione di annessi rustici, ovvero di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquicoltura o altre colture specializzate. La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti, ovvero in aderenza al complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale. Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi e comunque non difformi dalle prescrizioni del PTPAAV. E comunque, tutti gli annessi agricoli saranno realizzati con struttura in mattoni oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o simile. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente.

Le serre senza struttura muraria fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità.

Per Annessi Rustici si intendono costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole come: rimesse per macchine agricole, fienili, stalle, relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di servizio di attività di piscicoltura e di aziende faunistico venatorie. Sono assimilabili alla categoria suddetta anche l'allevamento e il pensionamento-ricovero di

animali domestici (cani, gatti). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed opifici artigianali di basso impatto ambientale e di modesta entità.

I parametri edilizi sono:

H max = mt. 7,80.

Distanza tra i fabbricati : mt. 10,00

Distanza dai confini privati : 5,00 mt.

Distanza dalle strade interpoderali e vicinali: 10,00 ml.

Lotto minimo: 3.000,00 mq.

-Rapporto di copertura: 0,04 mq/mq

Le piantumazioni ammesse all'interno dei lotti, oltre alle specie abitualmente impiegate nelle colture locali devono essere limitate alle specie indicate nel piano paesistico.

Art.46

E₂ - Nuclei agricoli -

Sono definite tali quelle aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, di antico o di recente impianto, si sono consolidati lungo alcune strade di connessione territoriale di primaria o secondaria importanza e sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali. In tali zone, l'edificazione non è obbligatoriamente legata alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'azienda.

All'interno di tali zone, non sono utilizzabili a fini edificatori i lotti derivanti da frazionamenti avvenuti successivamente alla data d'adozione del presente P.R.G., volti ad aumentare il numero dei lotti e dei fronti stradali.

Sono consentiti:

1) per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Per le residenze è ammesso l'ampliamento nel rispetto degli indici e parametri. In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre ché non necessaria alla conduzione del fondo. Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., è possibile il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività commerciale, artigianale, terziaria, comunque legate alla residenza (studio, laboratorio, negozio, ufficio, ristorante, ecc.) mantenendo il 50% minimo in termini volumetrici con destinazione residenziale previa copertura e rilascio delle aree per standard.

Le sopraelevazioni sugli impianti degli edifici esistenti sono consentiti, purché non ci sia avanzamento sul fronte stradale;

2) la costruzione di nuove case d'abitazione con una volumetria massima di mc. 700, la cui area di pertinenza dovrà corrispondere a un lotto inedificato minimo di proprietà avente superficie non inferiore a mq. 2000.

Ogni nuova casa d'abitazione dovrà in ogni caso essere realizzata all'interno della campitura del P.R.G..

Le nuove case d'abitazione possono sorgere anche in aderenza ad altre, lungo il confine del lotto, purché entrambe le unità edilizie dispongano di un lotto minimo di pertinenza con superficie non inferiore a mq. 600.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 10,00.

3) Gli ampliamenti delle attività artigianali e commerciali preesistenti fino a un massimo del 20% del volume esistente e comunque per adeguamento igienico sanitario e di sicurezza, ivi compreso il superamento per barriere architettoniche;

4) la costruzione di manufatti di carattere polifunzionale che consentano l'insediamento di attività commerciali di modesta dimensione, attività artigianali di servizio ed annessi rustici;

Per l'edificazione in tali sottozone si prescrive quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare 0,60 mc./mq.;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.7,50, con esclusione dei volumi tecnici.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 per gli edifici residenziali e a ml.7,50 per i manufatti di cui al precedente punto 4;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.10,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00. Le cabine elettriche, se necessarie, devono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00 e ml.10,00 dai fabbricati preesistenti.

Art. 47

Allevamenti aziendali ed industriali

Gli allevamenti aziendali e quelli di tipo industriale, quest'ultimi coincidenti con quelli che superano le caratteristiche dimensionali pari a 100 suini, 50 bovini, 5000 avicoli, 300 (fattrici) cunicoli, oltre a presentare un sistema di alimentazione parziale o totale con prodotti non derivanti dalla coltivazione dei fondi dell'azienda, devono ubicarsi a distanza calcolata dal centro abitato e dagli edifici residenziali di mt. 500,00.

Parametri relativi agli allevamenti:

-bovini:

- superficie netta ricovero: 5/10 mq./capo
- volume minimo: 30 mc./capo
- posta capo adulto: 3,00 mq. (1,30*2,30)
- posta vitello mq. 1,5 per ogni capo di 150 kg. e

comunque quanto stabilito dal D.L. 30/12/92, n. 533

-cunicoli:

- superficie minima utile: 2,50 mq./fattrice
- volume minimo utile: 5,00 mc./fattrice
- deiezioni annue: q. 4,5/5/fattrice

-equini:

- superficie netta ricovero: 5/7 mq./capo (con o senza mangiatoia)
- posta minima: mq. (1,50*3,00)
- volume/capo: mc. 20/40
- box per fattrici: mq. 12/16
- box animali di pregio: min 3,80*3,80, max 4,20*4,20
- superficie minima per stabulazione libera mq. 40/capo

-suini:

- superficie minima capo da ingrasso: mq. 2,00
- superficie minima capo da riproduzione: mq. 4,00
- superficie minima scrofa con lattonzoli: mq. 5,00
- recinto aperto superficie minima/capo: mq. 2,00/3,00 e comunque quanto stabilito dal D.L. 30/12/2, n. 534

-ovini

- superficie utile ricovero/capo: mq. 0,60/0,80 taglia piccola
- superficie utile ricovero/capo: mq. 0,80/1,00 taglia media
- superficie utile ricovero/capo: mq. 1,50/2,00 montoni
- volume/capo: mc. 1,00/3,00

-avicoli:

- superficie utile capo: mq. 0,10/0,15 solo dormitorio
mq. 0,34/0,40 dormitorio e razzolamento
mq. 0,16 di nido ogni 4/5 capi
- superficie razzolamento: mq. 10/15 capo
- struzzi:
 - superficie utile capo: mq. 2,00/3,00 solo dormitorio
mq. 6,00/9,00 dormitorio e razzolamento mq. 3,00 di nido
- superficie razzolamento: mq. 30/40 capo

La vasca deve avere una capienza utile corrispondente alla quantità di liquame prodotto semestralmente dall'allevamento, prevedendo uno svuotamento ogni sei mesi, e fino alla dimensione massima ammissibile in base ai terreni adibiti allo spandimento dei liquami e in base al massimo di fertirrigazione consentita.

La costruzione dei lagoni di accumulo può essere concessa soltanto fino alla concorrenza della capienza suddetta, fermo restando che per la parte di liquame che non può essere sparsa sul terreno occorrerà prevedere l'adozione di opportune tecniche di depurazione e di scarico da autorizzarsi in sede di applicazione della legislazione vigente in materia.

- Distanza dai confini: 20,00 ml.

- Distanza dai confini (dai limiti di zone A, B, C, D, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 ed F9) più prossime agli stessi): 500,00 ml.

L'Amministrazione comunale potrà richiedere la copertura di vasche e di lagoni di accumulo.

Per gli allevamenti di suini superiori ai 500 capi è obbligatoria l'installazione di un depuratore.

ZONA OMOGENEA “F”

La zona di cui al titolo comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale a scala comunale e sovracomunale.

Queste aree sono generalmente di proprietà pubblica o possono essere preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

Il piano individua otto distinte zone:

F₁ area istruzione

F₂ attrezzature interesse generale

F₃ verde attrezzato - impianti sportivi

F₄ parcheggi

F₅ verde di risulta

F₆ parco urbano

F₇ parco fluviale

F₈ area discarica

F₉ verde attrezzato impianti sportivi zona P.E.E.P.

Art. 48

F₁ – Area Istruzione.

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento delle attrezzature per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori, e alle eventuali abitazioni per i custodi.

Nell'ambito di questa zona sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc..

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% della superficie fondiaria per le attrezzature di progetto;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml.5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 49

F₂ - Attrezzature interesse generale.

La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza dai confini: non può essere non inferiore ad H/2 e mai inferiore a ml.5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile;
- Distanza tra gli edifici: pari ad H e mai inferiore a ml.10,00; tali distanze devono rimanere anche in caso di ampliamento di edifici esistenti.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml.5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.5,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.I.M. 02.04.1968, n.1444, è attuabile esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml.6,00 per la parte fronteggiante pareti non finestrate;

- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml.5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Per una precisa programmazione degli interventi e per una corretta individuazione degli standards, queste zone sono suddivise in:

- Attrezzature comuni di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (il municipio, gli uffici municipali decentrati, gli uffici postali, le chiese, i centri sociali ed assistenziali, ecc.);

- Attrezzature comuni di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale e provinciale (le sedi dell'Amministrazione Provinciale, della A.S.L, dei consorzi di bonifica, dell'Amministrazione dello Stato, le strutture ospedaliere, ecc.).

Nelle frazioni, le attrezzature comuni previste all'interno delle zone di cui al presente articolo possono essere realizzate da parte di privati che al tal fine devono stipulare una specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questa convenzione deve essere convenuto che:

- l'indice edilizio fondiario non deve superare i 2,00 mc./mq.;

- il numero dei piani non può essere superiore a due, oltre al piano terra; i piani superiori possono assumere parziale destinazione residenziale;

- la realizzazione delle attrezzature collettive può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 50

F₃- Verde attrezzato-Impianti sportivi.

La zona di cui al titolo è destinata alla creazione ed al mantenimento di quelle esistenti di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate per il gioco dei bambini.

All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro.

L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc./mq..

Tali attrezzature possono essere approntate esclusivamente dal Comune che ha facoltà di darle in gestione a privati.

Per un corretto dimensionamento degli standards e per una precisa programmazione degli interventi, queste zone sono suddivise in:

-Verde pubblico di interesse urbano: zona avente come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali;

-Verde pubblico di interesse urbano-territoriale: zona avente come bacino di utenza l'area comprensoriale o provinciale (parco urbano).

In tali zone possono essere ricavate anche attrezzature per il turismo organizzato a cielo aperto.

-Verde sportivo: la zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attrezzature sportive e per il tempo libero indicate nella tavola n. 16 (Zonizzazione centro urbano) mediante il simbolo "attrezzature sportive" indicato in legenda.

Nella zona definita verde sportivo possono sorgere anche eventuali attrezzature a servizio degli impianti (locali di ristoro e sedi di associazioni sportive), attrezzature per servizio degli atleti.

E' vietata la costruzione di edifici residenziali, ad eccezione di quelli strettamente necessari per eventuali custodi.

L'attuazione delle opere sopra descritte compete a Enti Pubblici (Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale, Federazioni e Associazioni Sportive del C.O.N.I.).

I manufatti seguire i seguenti parametri e prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiario	1.50 mc/mq
Rapporto di copertura	0.25 mq/mq
Altezza fabbricato	max. 13.50 ml.
Distanza dai confini	5.00 mt.
Distanza dai fabbricati	mt. 10.00
Numero dei piani fuori terra	3+P.T.
Parcheggio	20% del lotto+1/10 mq/mc di costruzione

Per un corretto dimensionamento degli standard e per una precisa programmazione degli interventi, queste zone sono suddivise in:

-Verde sportivo di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (palestre, piscine, campi sportivi all'aperto, percorsi attrezzati ecc.);

-Verde sportivo di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento di attrezzature per le grandi manifestazioni o aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale o provinciale (stadi, palazzetti dello sport, velodromi, ecc.).

Art. 51

F4– Parcheggi.

Per tutti i tipi di parcheggio di cui ai seguenti punti e di cui alle diverse norme di zona le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 la

superficie convenzionale di un posto auto comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 25,00.

Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal P.R.G. o dai Piani Urbanistici attuativi.

I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.

Esclusivamente nell'ambito di Piani Particolareggiati è possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio pubblico quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.

Nel caso di variazione di attività, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.

I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "B" ai sensi del D.I.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.

In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100. In adiacenza al punto di vendita deve comunque essere prevista una quota di parcheggio pari ad almeno il 30% dell'area complessiva richiesta.

Nel caso esistano aree di parcheggio pubblico in adiacenza ai punti vendita di cui sopra, potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti entro tali aree, subordinatamente alla monetizzazione della quota non realizzata direttamente, secondo i criteri fissati con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano agli effetti del presente articolo, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate oltre a interventi di piantumazione.

Nell'ambito di intervento urbanistico preventivo, parte dei parcheggi pubblici previsti può essere realizzata anche all'esterno del comparto di attuazione, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il reperimento all'interno del comparto della quota minima prevista dalla legge in base alla destinazione d'uso dell'area interessata.

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. i parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. e dalle prescrizioni di zona delle presenti norme sono classificati nel modo seguente:

(P₁) - Parcheggi di urbanizzazione primaria.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, nel rispetto delle singole norme di zona o previsti in sede di Piano Particolareggiato, dal richiedente, all'atto del rilascio della concessione; le suddette aree devono essere sistemate a cura e spese del richiedente stesso e la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

Ai fini della distanza dal confine di zona, non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione primaria facendo riferimento solo al confine stradale.

I parcheggi di urbanizzazione primaria devono di norma essere ceduti con i tempi e le modalità fissate nella concessione; in luogo della cessione l'Amministrazione può disporre la monetizzazione delle aree non cedute, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico.

Di massima, potrà risultare opportuno prevederne la monetizzazione nei seguenti casi:

- lotti la cui superficie sia inferiore a 1.000 mq;
- lotti prospicienti le strade la cui sezione di carreggiata sia superiore a ml. 7,50 e la cui organizzazione preveda già la disponibilità dei parcheggi;
- lotti che siano a distanza inferiore a 20 mt. rispetto ad un parcheggio di P.R.G.;
- lotti già edificati, per i casi di incremento della Su dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, relativamente alla quota aggiuntiva.

I parcheggi P₁ sono da considerarsi in ogni caso opere di urbanizzazione primaria e, quindi, la loro previsione e realizzazione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.

Le aree per i parcheggi P₁ devono essere rese disponibili per l'uso pubblico e quindi essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo.

(P₂) - Parcheggi di urbanizzazione secondaria.

I parcheggi P₂ di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale che integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare organicamente il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana; essi devono essere aperti e accessibili liberamente da tutti i potenziali utenti.

Nei piani urbanistici attuativi i parcheggi P₂ devono essere ceduti gratuitamente al Comune e sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità

insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona, dalle relative schede, ed eventualmente dagli elaborati grafici di P.R.G. .

Ferme restando le quantità prescritte per le diverse zone, eventuali indicazioni grafiche riportate dalle tavole del P.R.G. nell'ambito dei comparti obbligatori di attuazione hanno valore orientativo per la redazione dei piani particolareggiati che dovranno essere predisposti.

Anche i parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

P₃) - Parcheggi di pertinenza.

Sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, la cui caratteristica distintiva consiste nel fatto che il loro uso è riservato ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, tutti gli addetti di una determinata attività economica, tutti gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo.

I parcheggi privati sono reperiti internamente ai lotti, anche come autorimesse all'interno delle strutture edilizie, sono gli spazi di sosta e parcheggio, aggiuntivi a quelli indicati ai punti precedenti, necessari a soddisfare le esigenze relative ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

Tali parcheggi non presuppongono cessione da parte del concessionario essendo di natura essenzialmente privata; tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo, di servizio generale e ad attrezzature pubbliche di servizio.

Art. 52

F₅ - Verde di risulta.

Nella zona di cui al titolo deve essere programmata la messa a dimora, a carico dell'Amministrazione Comunale, di piante arboree e arbustive al fine di ricreare, o creare ex novo, condizioni naturalistiche o vegetazionali che concorrano alla riqualificazione di particolari ambiti della città e del territorio agricolo. La piantumazione di tali zone deve essere oggetto di specifici progetti e deve avvenire utilizzando le piante arboree e arbustive del luogo.

All'interno di questa zona possono essere predisposti percorsi pedonali e piste ciclabili.

Nelle zone di verde privato vincolato sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti. Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono invece essere abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con un ciclo vegetativo breve. Per gli abbattimenti per altro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune. Per le zone

rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Art. 53

F₆ – Parco urbano

E' un'ampia area a verde attrezzata nella quale il PRG si attua preferibilmente mediante un unico piano particolareggiato esecutivo. E' consentita però, ai fini di una più concreta realizzazione, l'attuazione per comparti. Nell'area è consentita l'insediamento di impianti sportivi all'aperto. Il progetto di piano dovrà essere finalizzato alla riqualificazione dell'aspetto ambientale e della tutela del verde. Sarà possibile prevedere percorsi pedonali, marciapiedi, scale, luoghi di sosta elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine, sedili, muretti, chioschi e servizi igienici con piccoli manufatti che dovranno integrarsi con l'ambiente circostante .

Art. 54

F₇ - Parco fluviale.

In detta area, i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, non possono determinare distruzioni, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore che è oggetto di protezione. Essi pertanto hanno l'obbligo di sottoporre alla competente Autorità i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Per la superficie interessata dal parco, nonché dalla fascia circostante la medesima, per una profondità di m.50.00 a partire dal suo limite, oltre a sussistere le prescrizioni sopra riportate, è vietata qualsiasi forma di edificazione nonché la modifica delle rive e l'abbattimento o danneggiamento della vegetazione arbustiva ed arborea spontanea esistente; è consentita l'ordinaria manutenzione.

E' consentito altresì l'eventuale estirpazione nelle aree limitrofe, delle piante attualmente utilizzate per arboricoltura specializzata da frutto, previa richiesta di parere.

Gli interventi riguardanti i corsi dovranno essere improntati a salvaguardare l'ambiente naturalistico, prevedendo soluzioni di ingegneria prevalentemente naturalistica; sarà ammesso l'impiego di altri materiali laddove sia documentata la loro necessità dal punto di vista idraulico e statico e sia accompagnato da adeguate opere di mimetizzazione che rendano compatibile l'inserimento del manufatto nell'ambiente.

Art. 55

F₈ – Area discarica

L'area oggi individuata nella tavola 14-B della zonizzazione 1:5000, rappresenta l'unica zona a tale destinazione.

L'apertura di una discarica, sia di iniziativa comunale che privata, è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti. La domanda di concessione, deve essere accompagnata da un "Piano di scarico" comprendente la documentazione e gli elaborati di seguito descritti:

- a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica completata, con indicazione del volume di scarico per singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo, completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- d) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
- e) progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata, utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree locali;
- f) relazione economica con l'indicazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e il relativo piano finanziario.
- g) relazione dettagliata sugli accorgimenti da adottare in corso d'opera per la salvaguardia ambientale.

Art. 56

F₉ – Verde attrezzato impianti sportivi zona P.E.E.P.

La zona di cui al titolo corrispondente all'area P.E.E.P (Case Fiat tra Via Molise e Via Bari) è destinata alla creazione ed al mantenimento di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate per il gioco dei bambini e per il tempo libero. Al fine della costruzione di manufatti, valgono i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiario	1.50 mc/mq
Rapporto di copertura	0.25 mq/mq
Altezza fabbricato	max. 13.50 ml.
Distanza dai confini	5.00 mt.
Distanza dai fabbricati	mt. 10.00
Numero dei piani fuori terra	3+P.T.
Parcheggio	20% del lotto+1/10 mq/mc di costruzione

ZONA OMOGENEA “G”

Art. 57

G₁- Zona di rispetto cimiteriale.

Nelle zone di cui al titolo è vietato qualsiasi tipo di costruzione. Esse possono essere utilizzate esclusivamente per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali.

Per gli edifici residenziali esistenti al loro interno, alla data di adozione del P.R.G., è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia. La distanza delle costruzioni dai confini dell'attrezzatura cimiteriale non deve essere minore di mt. 200. Eventuali piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti di culto, saranno autorizzate a titolo temporaneo ed a condizione che non alterino il decoro dei luoghi.

Art. 58

G₂ - Vincolo di rispetto stradale e ferroviario

Nelle fasce di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione. Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Pubblici Esercizi.

Nelle fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o delle strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di trasformazione elettrica.

La messa a dimora di nuove piante arboree deve avvenire a una distanza non inferiore a ml.10,00 dal ciglio della strada.

Art. 59

G₃ - Fascia di rispetto dei tratturi.

Non è ammessa la costruzioni di edifici di qualsiasi genere. Per gli edifici esistenti è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione senza ricostruzione. La normativa prevede la salvaguardia integrale dell'ambiente naturale.

Art. 60

Aree di inedificabilità assoluta

E' vietato qualunque intervento edificatorio e di incremento dei volumi esistenti dove è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato il taglio e/o l'espianto di alberi ad alto fusto e della vegetazione arbustiva. Le essenze da espantare a causa di affezioni fito patologiche devono essere sostituite con le stesse essenze. Per la zona ricadente nell'ambito del parco urbano sarà possibile eseguire interventi di ingegneria

naturalistica atti ad organizzare l'area secondo percorsi pedonali, scale e luoghi di sosta, si possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti illuminazione, panchine, muretti e nuove alberature.

CAPITOLO VII

NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 61 Concessioni, autorizzazioni, permessi e D.I.A.

Le concessioni od autorizzazioni, i permessi di costruire e le D.I.A. rilasciate anteriormente alla data di adozione del PRG, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini prefissati a norma di legge. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47 o a quelli previsti dall'art. 2 comma 60 della L 23.12.1996 n° 662. Potranno essere altresì autorizzati, interventi che comportano lievi modifiche prospettiche (aperture di nuovi vani o spostamento di quelli esistenti) a condizione che non pregiudichino l'attuazione degli strumenti urbanistici. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:

-che il progetto sia conforme agli usi, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PRG;

-che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria; qualora le opere di urbanizzazione primaria non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio; qualora, invece, le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il concessionario deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo; nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.

Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A..

Per le zone agricole le condizioni di urbanizzazione necessarie per il rilascio di permessi sono limitate alla presenza di: strada di accesso, rete di distribuzione di acqua, energia elettrica, rete fognante pubblica o, in alternativa, un idoneo sistema privato di depurazione degli scarichi.

Art. 62

- Zona per la protezione civile

L'area sarà individuata dall'amministrazione nell'ambito delle zone libere destinate agli standards e sarà attrezzata con: attacco di energia elettrica, attacco idrico, attacco

telefonico. La zona di cui al titolo è vincolata all'insediamento di attrezzature per la protezione civile o per altre attrezzature a queste assimilabili.

In queste zone l'intervento spetta unicamente, in caso di necessità, ai Ministeri competenti.

Art. 63

- Strade

Le strade sono classificate nel seguente modo:

- Viabilità territoriale: all'interno di questa categoria ricadono tutte le infrastrutture viarie di connessione territoriale quali autostrade, strade statali o provinciali;
- Viabilità comunale: all'interno di questa categoria ricadono le strade che connettono città e frazioni.

Queste strade a loro volta sono ripartite in:

- a) Viabilità primaria: quella su cui si sviluppa il traffico di scorrimento esterno al centro urbano; la larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml.7,50 più mt. 1,80 da ambedue i lati per marciapiedi;
- b) Viabilità secondaria: quella su cui si sviluppano i collegamenti interni agli insediamenti residenziali; la larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml.7,00 più mt. 1,50 da ambedue i lati per marciapiedi per le zone residenziali; a ml. 10,00 più mt. 1,50 da ambedue i lati per marciapiedi e aiuola alberata di mt 1.50 per le zone produttive industriali e commerciali.
- c) Viabilità di servizio: quella che consente l'accesso ai singoli edifici o alle attrezzature; la larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml. 6,00 + 1,20 + 1,20.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa.

In fase di esecuzione essi possono subire contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello devono essere approvati con sopralluogo dei tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione.

Art. 64

Fasce di rispetto degli elettrodotti

In osservanza del DPCM 23/4/92 non sono consentite nuove edificazioni a funzione residenziale, produttiva o a servizi che comportano tempi di permanenza prolungati, nei pressi degli elettrodotti, secondo le seguenti misure:

linee a 132 Kv $>0 = 10$ m;

linee a 220 Kv $>0 = 18$ m;

linee a 380 Kv >0 = 28 m;

Art. 65

Tutela del verde

-Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle aree residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

-In tutti i progetti per il rilascio del Permesso di Costruire, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di mt. 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

-L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto, deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

-In tutti i progetti per il rilascio del Permesso di Costruire sarà incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi), precisando la denominazione di alberi e arbusti.

-Sulle aree pubbliche e di interesse generale, dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelli piantati e poi deceduti), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria oltre ad essenze arbustive nella misura di 2 gruppi per ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria.

Art.66

Piante

Sono consentiti gli interventi di regimazione idraulica, nel rispetto dei contenuti previsti dal piano paesistico.

Piante arboree e arbustive da utilizzare nella piantumazione delle aree di pertinenza degli edifici residenziali, degli allevamenti zootecnici (aziendali o industriali), degli annessi rustici, degli insediamenti di tipo industriale e agro-industriale, delle zone denominate di "verde ambientale", nella creazione di barriere frangivento, lungo le strade vicinali e di accesso ai fondi rustici.

Essenze diverse possono aggiungersi a quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche, per una quantità non superiore al 20% del totale delle piante arboree e arbustive messe a

dimora. Al fine di salvaguardare alcune costanti paesistiche e vegetazionali del territorio, in relazione a quanto specificato nei precedenti punti, si prescrive l'uso delle seguenti piante arboree e arbustive che devono essere messe a dimora nel numero e con le modalità definite per i singoli casi:

INDICE

CAPITOLO I

- Art. 1 Norme generali
- Art. 2 Elenco elaborati di piano

CAPITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 3 Indici, distanze ed altezze

CAPITOLO III

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 4 Attuazione del PRG Programmi pluriennali di attuazione
- Art. 5 Criteri generali per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi
- Art. 6 Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata e programma integrato di Intervento
- Art.7 Piani di settore
- Art.8 Interventi di progetto unitario

CAPITOLO IV

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E AMBIENTALE

- Art. 9 Categorie degli interventi
- Art. 10 Manutenzione ordinaria
- Art. 11 Manutenzione straordinaria
- Art. 12 Risanamento conservativo.
- Art. 13 Restauro tipologico ed architettonico.
- Art. 14 Ristrutturazione edilizia
- Art 15 Ristrutturazione urbanistica
- Art. 16 Demolizione senza ricostruzione
- Art. 17 Sopraelevazioni e ampliamenti
- Art. 18 Variazione di destinazione d'uso

CAPITOLO V

INTERVENTI DI SISTEMAZIONE URBANA, AMBIENTALE E TERRITORIALE

- Art. 19 Sedi viarie e servizi stradali. Percorsi pedonali
- Art. 20 Infrastrutture a rete
- Art. 21 Aree di parcheggio all'aperto o interrate
- Art. 22 Aree a verde e giardini
- Art. 23 Opere di sistemazione del suolo

CAPITOLO VI

DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art. 24 Individuazione degli ambiti di intervento urbano e architettonico

- 24.1-Ambito C1 - Nucleo antico impianto
- 24.2-Ambito C2 - Nucleo consolidato
- 24.3-Ambito C3 - Area a valle di recente insediamento
- 24.4-Ambito C4 - Area di completamento urbano
- 24.5-Ambito C5 - Area residenziale di bassa intensità
- 24.6-Ambito C6 - Area urbana periferica
- 24.7-Ambito C7 - Area di completamento periferico

ZONA OMOGENEA "A"

- Art. 25 A₁ Centro antico
- Art.26 A₂ Nucleo valore storico-ambientale
- Art.27 A₃ - Area di interesse particolare
- Art.28 A₄ - Edifici da recuperare per edilizia residenziale pubblica

ZONA OMOGENEA "B"

- Art. 29 B₁ - Residenziale di completamento satura -
- Art. 30 B_{2.1} - Residenziale di completamento con lotti edificabili -
- Art. 31 B_{2.2} - Residenziale di completamento con lotti edificabili -
- Art. 32 B₃ - Residenziale di completamento delle lottizzazione approvate e dei Planovolumetrici approvati -

ZONA OMOGENEA "C"

- Art. 33 C₁ - Residenziale di espansione con evidenziazione dei comparti
- Art. 34 C₂ - Comparto P.E.E.P
- Art. 35 Area P.E.E.P esistente

ZONA OMOGENEA "D"

- Art. 35 D₁ - Artigianale esistente
- Art. 36 D₃ - Zona polivalente di nuova espansione
- Art. 37 D₄ - Zona Industriale
- Art. 38 D₅ - Zona di nuova espansione ad uso espositivo
- Art. 39 D₆ - Zona di nuova espansione - Trasformazione dei prodotti agricoli
- Art. 40 D₇ - Zona turistico-ricettiva esistente
- Art. 41 D_{7.1} - Europe Village - (Comparto di recupero per destinazione turistico-ricettiva)
- Art. 42 D₈ - Aree Carburanti-
- Art. 43 D₉ - Cave Esistenti -
- Art. 44 Area vincolata e soggetta a bonifica

ZONA OMOGENEA "E"

- Art. 45 E1 - Zona agricola
 - 45.1- Strutture esistenti
 - 45.1.1-Fabbricati agricoli esistenti
 - 45.1.2 Insediamenti esistenti di destinazione d'uso diversa da quella

- agricola
- 45.1.3 Agriturismo
- 45.2 Nuovi insediamenti
- 45.2.1 Residenza
- 45.2.2 Annessi rustici
- Art.46 E₂ - Nuclei agricoli
- Art. 47 Allevamenti aziendali ed industriali

ZONA OMOGENEA "F"

- Art. 48 F₁ – Area Istruzione.
- Art. 49 F₂ - Attrezzature interesse generale.
- Art. 50 F₃- Verde attrezzato-Impianti sportivi.
- Art. 51 F₄– Parcheggi.
- Art. 52 F₅ - Verde di risulta.
- Art. 53 F₆ – Parco urbano
- Art. 54 F₇ - Parco fluviale.
- Art. 55 F₈ – Area discarica
- Art. 56 F₉ – Verde attrezzato impianti sportivi zona P.E.E.P.

ZONA OMOGENEA "G"

- Art. 57 G₁- Zona di rispetto cimiteriale.
- Art. 58 G₂ - Zone di rispetto stradale e ferroviario
- Art. 59 G₃ - Fascia di rispetto dei tratturi.
- Art. 60 Area di inedificabilità assoluta

CAPITOLO VII

NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Art. 61 Concessioni, autorizzazioni, permessi e D.I.A.
- Art. 62 Zona per la protezione civile
- Art. 63 Strade
- Art. 64 Fasce di rispetto degli elettrodotti
- Art. 65 Tutela del verde
- Art. 66 Piante