

# PRG

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**del comune di**

# FOSSA

**PROVINCIA DELL' AQUILA**

**e recepimento**

**PIANO REGIONALE PAESISTICO**

**APPROVAZIONE DEFINITIVA**

**scala**

**-**

**NORME TECNICHE  
D'ATTUAZIONE**

# NTA

**visti e approvazioni**

**il sindaco**

**il segretario comunale**

**il progettista**

**MARINO BRUNO ARCHITETTO**

**COMUNE DI FOSSA**

PROVINCIA DELL'AQUILA

**P.R.G.**

**Piano Regolatore Generale**

Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modifiche e integrazioni

Legge Regionale 12.4.1983, n° 18 nel testo in vigore

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Progettista del Piano

**Architetto MARINO BRUNO**

Il Sindaco

Il Segretario

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Capo I – APPLICAZIONI, VALIDITA', SALVAGUARDIA

#### **ART. 1) Applicazioni e riferimenti.**

La disciplina urbanistico-edilizia del PRG si applica al territorio comunale di Fossa secondo le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche e le indicazioni degli elaborati grafici riportati all'articolo 2.

Il PRG, che sostituisce gli strumenti urbanistici precedenti ad ogni effetto di legge, è redatto ai sensi della legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge regionale n° 18 del 12.04.1983 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel rispetto delle normative degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

#### **ART. 2) Elaborati del PRG.**

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati scritto-grafici:

- Tav. 1      Inquadramento territoriale, scala 1:25.000
- Tav. 2      Ortofotocarta, scala 1:10.000
- Tav. 3      Quadro di Riferimento Regionale, scala 1:50.000
- Tav. 4      Piano Regionale Paesistico, scala 1:10.000
- Tav. 5      Carta della vegetazione, scala 1:25.000
- Tav. 6      Carta Utilizzazione del Suolo, scala 1:10.000
- Tav. 7a     Carta del Demanio, scala 1:2.000
- Tav. 7b     Carta del Demanio, scala 1:2.000
- Tav. 8a     Carta Catastale, scala 1:2.000

Tav. 8b	Carta Catastale, scala 1:2.000
Tav. 9a	Relazione Geologica, classi qualitative di edificabilità
Tav. 9b	Carta dell'Edificabilità, scala 1:2.000
Tav. 9c	Carta dell'Edificabilità, scala 1:2.000
Tav. 10	Sintesi della struttura del Piano, scala 1:10.000
Tav. 11a	Progetto di P.R.G., scala 1:2.000
Tav. 11b	Progetto di P.R.G., scala 1:2.000
Tav. 11a1	Graficizzazione osservazioni sul progetto di PRG 1:2000
Tav. 11b1	Graficizzazione osservazioni sul progetto di PRG 1:2000
Tav. 11c	Relazione sulle osservazioni
Tav. 12a	Progetto Centro Storico, scala 1:500
Tav. 12b	Foto aerea centro storico, scala 1:500
Tav. 13a	Recepimento Piano Paesistico Regionale, scala 1:4.000
Tav. 13a1	Recepimento P.R.P. su catastale scala 1:4.000, stato di fatto
Tav. 13a2	Recepimento P.R.P. su catastale scala 1:4.000, modifiche
Tav. 13b	Relazione sul Recepimento del Piano Paesistico Regionale
Tav. 13b1	Relazione sul SIC IT7110086
Tav. 14a	Carta della Trasparenza Amministrativa, scala 1:2.000
Tav. 14b	Carta della Trasparenza Amministrativa, scala 1:2.000
Tav. 14c	Certificazioni Trasparenza Amministrativa
Tav. 15a	Carta del Dimensionamento del piano scala 1:2000
Tav. 15b	Carta del Dimensionamento del piano scala 1:2000
Tav. 16	Carta delle urbanizzazioni, scala 1:2.000
Tav. 17	Perimetrazione del centro urbano 1:4000
Tav. 18	Tavola sinottica
Tav. NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. R	Relazione generale
Tav. C	Certificazioni

Tav. all. 1 Precedente PRG

### **ART. 3) Validità del PRG.**

Il PRG ha validità a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale ed è soggetto a revisione nei modi e con le procedure di legge vigenti al momento della modifica.

In caso di non corrispondenza tra norma scritta e previsione grafica del PRG, prevale la norma scritta, in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.

Le previsioni del PRG risultano integrate, a tutti gli effetti da vincoli e limitazioni d'uso del suolo, da prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi, da previsioni di strumenti attuativi vigenti ed espressamente richiamati nelle disposizioni delle presenti norme, da previsioni di strumenti di pianificazione vigenti e sovraordinati per le parti di territorio interessate.

### **ART. 4) Stato di fatto fisico e giuridico.**

Gli elaborati del PRG non ratificano né legalizzano costruzioni, opere manufatti, edifici, strade realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o dei progetti approvati. Non ratificano inoltre interventi per i quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

### **ART. 5) Strade esistenti e di previsione.**

Le strade esistenti alla data di adozione del PRG, siano esse pubbliche o private di uso pubblico, ancorché non riportate in tutto o in parte negli elaborati grafici, mantengono la destinazione attuale, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguate alle presenti norme e

alle previsioni degli elaborati grafici, mediante l'approvazione dei relativi progetti esecutivi.

Nel caso di strade previste per la prima volta nel PRG, il tracciato, le sezioni o le destinazioni hanno valore vincolante, i progetti esecutivi potranno apportare solo modeste modifiche alle previsioni del PRG dovute all'approssimazione conseguente alla scala di rappresentazione adottata dal PRG e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e/o rispettando le norme sulle distanze riguardanti la specifica tipologia di strada. Ulteriori e diverse modifiche, da quelle precedentemente precisate, dovranno seguire il procedimento di variante del PRG.

#### **ART. 6) Edifici esistenti.**

Agli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, purché legittimi, fatte salve diverse disposizioni nelle norme di zona, si applicano le seguenti disposizioni:

- se essi risultano in contrasto con le destinazioni di zona e/o con i parametri urbanistici del PRG, oppure ricadono in zone inedificabili possono subire trasformazioni e modifiche, per essere adeguati alle norme e alle previsioni del PRG. Nel caso non si adeguino alle norme di zona sono consentiti solo gli interventi previsti ai punti a),b),c),d) ed e) dell'articolo 30 della L.R.18/83 nel testo in vigore. Del citato punto e) non sono ammissibili gli interventi previsti negli ultimi due capoversi.

#### **ART. 7) Alberature esistenti.**

Le alberature ad alto fusto esistenti in tutte le zone, per quanto è possibile e fatte le diverse disposizioni nelle singole zone, devono essere

conservate ed i nuovi edifici devono essere ubicati in maniera tale da non danneggiarle.

L'eventuale abbattimento degli alberi ad alto fusto, oltre alle necessarie autorizzazioni ed al rispetto delle norme forestali ed ambientali, è subordinato in ogni caso alla ripiantumazione di almeno un numero uguale di alberi, di qualità ed altezza congrua.

### **ART. 8) Disposizioni transitorie e norme di salvaguardia.**

Le richieste e le istanze per permessi di costruire, denuncia di inizio attività, ed eventualmente successive varianti prodotte prima della data di adozione delle presenti norme, sono disciplinate dalla normativa in vigore all'atto della presentazione dell'istanza.

Tutto quanto previsto e ricompreso in eventuali strumenti attuativi approvati o adottati, salvo diversa specifica indicazione, mantiene previsioni e modalità d'intervento indicati negli strumenti stessi. Qualora siano previste modifiche o varianti dal presente PRG riguardanti gli strumenti attuativi suddetti, essi devono intendersi refusi nello strumento urbanistico generale.

Dall'adozione del PRG e fino alla sua approvazione, è obbligatoria l'applicazione delle norme di salvaguardia previste nell'art. 57 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

### **ART. 9) Possibilità di deroga dalle norme di PRG.**

La possibilità di deroga è prevista solo nei termini contemplati dall'art. 64 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

## Capo II – INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

### **ART. 10) Parametri urbanistici.**

I seguenti parametri sono **Urbanistici**:

#### **a) Superficie territoriale [St = mq]**

Per Superficie Territoriale, alla quale si applicano gli indici di Fabbricabilità territoriale e di Utilizzazione territoriale, s'intende l'area complessiva formata dalla somma:

- della Superficie Fondiaria;
- della Superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- della Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

La Superficie Territoriale si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal PRG perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade esistenti o previste dal PRG internamente all'area di intervento, purché classificate di tipo "F" ai sensi del Codice della strada (art. 2 del D. Lgv. 30.4.1992, n° 285 e successive modificazioni).

La superficie è espressa in mq..

#### **b) Superficie per le opere di urbanizzazione primaria [S1 = mq]**

Questa superficie è data dalla somma di:

- aree destinate alle strade classificate di tipo «F» secondo il Codice della Strada (art. 2 del D. Lgv. 30.4.1992, n° 285 e successive modificazioni);
- aree destinate a parcheggio di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione;



- aree destinate agli spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444;
- aree destinate alle reti tecnologiche;

La superficie è espressa in mq..

#### **c) Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria [S2 = mq]**

Questa superficie è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444 e comprende, quindi, gli spazi destinati ai servizi scolastici (asili nido, scuola materna, scuola dell'obbligo), alle attrezzature di interesse collettivo a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, al verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport, agli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria.

La superficie è espressa in mq..

#### **d) Indice di fabbricabilità territoriale [It = mc/mq]**

Esprime il volume massimo lordo (vuoto per pieno) costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale.

#### **e) Indice di utilizzazione territoriale [Ut = mq/mq]**

Esprime il rapporto tra la Superficie edificabile lorda (Se) e la Superficie Territoriale del comprensorio o del comparto considerato (St).

### **ART. 11) - Parametri Edilizi.**

I seguenti parametri sono **Edilizi**.

#### **a) Superficie fondiaria [Sf = mq]**

Per superficie fondiaria si intende la parte di area ottenuta sottraendo dalla Superficie territoriale (St) quella per le urbanizzazioni primarie (S1) e secondarie (S2) ed i servizi e/o le attrezzature pubbliche graficizzate nelle planimetrie del PRG.

Rappresenta la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrisponde al lotto da asservire alla costruzione. Non deve essere inferiore al minimo eventualmente stabilito dagli articoli successivi, ma può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima superficie di intervento prescritta.

La superficie è espressa in mq..

**b) Superficie minima di intervento [Sm = mq]**

È rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è specificamente prevista dalle presenti Norme oppure indicata graficamente nelle planimetrie del PRG come Comparto di Attuazione per gli interventi urbanistici preventivi, attuabili con delibera di Giunta Municipale e con le modalità e nei termini stabiliti dall'art. 26 della L.R. 18/1983 nel testo in vigore.

**c) Indice di fabbricabilità fondiaria [If = mc/mq]**

Esprime il massimo volume di costruzione realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

**d) Indice di utilizzazione fondiaria [Uf = mq/mq]**

Esprime il rapporto tra la Superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se) e la Superficie fondiaria del lotto di pertinenza (Sf).

**e) Area occupata [Ao = mq]**

Rappresenta l'Area impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro, e risulta individuata dalla proiezione ortogonale di tutte le parti dell'edificio fuori e dentro terra (murature perimetrali anche interrate, esclusi balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).

**f) Superficie d'inviluppo [Si = mq]**

È la Superficie ricavata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata dalla costruzione o dal loro prolungamento: essa delimita l'area risultante dai "fili fissi".

La superficie d'inviluppo (Si) è utile

- per posizionare l'edificio, purché siano rispettate le distanze e/o i distacchi minimi di PRG e non siano incluse Zone con destinazione d'uso incompatibile con l'edificio in atto;
- per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

**g) Area insediabile [Ai = mq]**

È l'Area ricavata ampliando la Superficie d'inviluppo nel suo perimetro per una fascia della larghezza di ml. 2,50 su ciascun lato nel caso di manufatti edilizi privati, oppure di ml. 7,00 se si tratta di edifici pubblici, il tutto purché siano rispettate le distanze e/o i distacchi minimi di PRG e non siano incluse Zone con destinazione d'uso incompatibile con l'edificio in atto.

È possibile costruire l'edificio all'interno dell'Area insediabile senza necessità di redigere varianti di ubicazione; a tal fine l'ubicazione dell'edificio all'interno dell'Area insediabile, espressamente o meno graficizzate nella progettazione, non costituisce abuso edilizio anche se

l'ubicazione stessa è difforme dalla previsione progettuale, ma deve essere ricompresa nelle varianti di cui all'art. 15 della Legge 28.2.1985, n° 47 nel testo in vigore.

#### **h) Superficie edificabile [Se = mq]**

E' la Superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e dentro terra, qualunque sia la loro destinazione d'uso; essa deve essere misurata sul perimetro esterno del pavimento, e deve includere anche la proiezione orizzontale di muri, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici e locali per impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti solidi e simili).

Rimangono comunque esclusi dal computo della Superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi, anche se coperti, quali logge, balconi, verande, coperture d'ingressi purchè aperte su due lati e non superiori a ml. 2,50 di sporgenza, porticati a piano terra (questi ultimi nel limite del 30% dell'Area occupata dall'edificio), vani scale di qualunque tipo; il tutto comunque facendo salve le norme sulle distanze;
- i locali al piano terra e quelli interrati anche parzialmente purché di altezza non superiore a ml. 2,40 all'intradosso della trave di solaio, e comunque non superiori a ml. 2,50 di altezza netta ed a condizione che siano destinati a ripostigli, fondaci, cantine, autorimesse singole o collettive, locali di sgombero.

Se invece al piano terra - e al piano interrato o parzialmente interrato - siano previsti vani di altezza superiore a ml. 2,40 all'intradosso della trave di solaio o comunque superiori a ml. 2,50 di altezza netta, oppure con dimensioni inferiori a queste, ma con destinazione diversa da quella sopra

indicata, le relative superfici vanno incluse nel conteggio della Superficie totale edificabile.

Il rapporto tra la Superficie edificabile per ciascun edificio e la Superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio stesso, non deve essere superiore all'indice di Utilizzazione fondiaria.

La superficie è espressa in mq..

**i) Rapporto massimo di copertura [Q = mq/mq]**

Esprime il rapporto massimo ammissibile tra l'Area occupata e la Superficie fondiaria.

**l) Superficie utile agibile o abitabile[Sua = mq]**

È data dalla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori, tutte misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

La superficie è espressa in mq..

**m) Superficie utile per servizi ed accessori è [Susa = mq]**

Nell'edilizia abitativa, rappresenta la superficie non residenziale ed è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e simili.

Sono servizi e accessori della residenza:

- cantine, soffitte non abitabili, locali-motore e/o ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed ogni altro locale strettamente connesso a servizio delle residenze (legnaie, magazzini, depositi;

- autorimesse singole e/o collettive comprensive degli spazi di manovra;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

La superficie è espressa in mq..

**n) Altezza [H = ml]**

E' la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti d'incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio ed i seguenti differenti casi:

- il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto purchè avente altezza inferiore a ml. 1,20;
- la parte inferiore del parapetto nel caso lo stesso abbia altezza superiore a ml. 1,20. In questo caso l'altezza così calcolata sarà decurtata di ml. 1,20;
- le quote d'imposta del tetto come punto d'incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda purchè le stesse quote siano posta superiormente all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde di tetto abbiano una pendenza inferiore al 35%;
- il punto medio della falda di tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 35%.

Se la sistemazione esterna è inclinata e ad ogni quota della stessa corrisponde una specifica altezza, pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota di sistemazione esterna, l'altezza massima dell'edificio è rappresentata dalla media delle medie delle altezze di

ciascun fronte del fabbricato, senza eccezione per qualsiasi volume che dovesse essere arretrato rispetto al piano verticale del fronte.

La percentuale di pendenza, che deve essere evidenziata nei grafici di progetto, si calcola in base alla congiungente la quota di gronda con la quota del colmo più alto relativo.

Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 5,00.

Nel calcolo delle altezze non sono considerati i volumi strettamente tecnici (cabine idriche, elettriche, del gas, vano motore ascensore, sporgenza volume corpo scale, impianti tecnologici al servizio dell'edificio, camera d'aria per intercapedine ultimo solaio);

#### **o) Volume [V = mc]**

Il volume si calcola moltiplicando la Se come definita precedentemente per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'estradosso del solaio di copertura, qualora sia piana, per l'ultimo piano abitabile.

### **ART. 12) – Aggetti e sporgenze.**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 5,00 fino all'altezza di 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm 20,00 fino alla quota consentita per i balconi;

- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede ed a ml. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml 8,00, o a ml 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a ml 3,50 dal piano di marciapiede, o a ml. 4,90 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e comunque non oltre ml. 1,20.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno ml.3,00. Se la superficie frontale di essa supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

### **ART. 13) Distanze e modalità di calcolo delle distanze.**

Per distanza s'intende la misura che intercorre:

- tra fabbricati,
- tra fabbricati e confini di proprietà,
- tra fabbricati e confini di zona urbanistica,



- tra fabbricati e cigli stradali,
- tra fabbricati e zone di rispetto,
- tra fabbricati e parcheggi,
- tra destinazioni o funzioni particolari e abitazioni,
- tra alberature,
- tra zone o aree,
- dai corsi d'acqua
- dalle coste lacuali
- dalla ferrovia.

In tutti i casi che seguono sono fatte salve le norme previste dal codice civile.

Le distanze dai confini o tra edifici si misurano:

- dalla proiezione orizzontale del limite esterno dei balconi e dei corpi scale, degli aggetti di qualsiasi tipo con le esclusioni dei casi ammissibili previsti all'art. 12;
- dal muro dell'edificio in tutti gli altri casi.

Le distanze si misurano in modo lineare e frontale unicamente fra le parti di edificio (pareti) fronteggianti, in maniera perpendicolare da ciascuna parete e non lateralmente. Il limite minimo da rispettare non sussiste qualora fra le frontistanti facciate non c'è almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento ideale di una o entrambe le facciate porti ad un loro incontro, sia pure per un limitato segmento.

#### **ART. 14) – Parete finestrata.**

Per "parete finestrata" deve intendersi il muro perimetrale di un edificio dotato di vedute, esclusi portoncini di ingresso; essa coincide, cioè con quella parte della struttura edilizia, normalmente verticale, che delimita una delle "facciate" del solido in cui si può schematizzare un edificio,

prescindendo dalle articolazioni fatte per motivi architettonici e/o funzionali.

### **ART. 15) Parte della parete.**

Per "parte della parete" deve intendersi invece una porzione della "facciata" identificabile strutturalmente, fisicamente e/o funzionalmente mediante motivi strutturali, architettonici o funzionali, tale che sia distinguibile dall'intera "facciata" e che abbia rilievo autonomo.

### **ART. 16) Distanza tra fabbricati.**

Per quanto riguarda le distanze tra fabbricati sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

La distanza minima tra i fabbricati si intende tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, anche se una sola parete è finestrata.

Se il fabbricato oggetto dell'intervento è fronteggiato da pareti preesistenti l'intervento stesso, la distanza da rispettare è di ml.10,00.

Se i lotti adiacenti sono privi di fabbricati, o di pareti fronteggianti il nuovo intervento, la distanza da rispettare è di ml. 5,00 dai confini.

La distanza di dieci metri deve essere rispettata soltanto quando una "parte della parete", intesa nella definizione dell'articolo 15, sia dotata di una o più vedute prospettanti con altre "pareti" o "parti di parete", siano o non finestrate.

La distanza tra i fabbricati può essere ridotta a ml. 5,00 se nessuna delle due pareti è finestrata, fermo restando la distanza dai confini.

Nelle zone di espansione, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli

edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 ml., con il minimo inderogabile di ml. 10,00.

Negli interventi di ricostruzione, si possono confermare le distanze preesistenti e le servitù acquisite. Per le parti di edificio che si intendono costruire oltre il limite del preesistente fabbricato la distanza da rispettare è di ml. 10,00 in caso di pareti finestrate.

Fra le pareti di edifici soggetti a restauro o a conservazione dell'aspetto e del volume, è ammessa la costruzione alle distanze preesistenti, anche se esse siano inferiori ai minimi indicati; dette distanze devono però essere computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle previste, con riduzione non superiore al 50%, fra edifici principali e locali accessori esterni come definiti all'art. 40, con l'esclusione di sale riunioni e giochi, purchè ricadenti nello stesso lotto di pertinenza e fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e/o di zona.

### **ART. 17) Costruzioni in aderenza.**

Fatte salve le norme del codice civile è ammessa la costruzione in aderenza:

- se preesiste parete parzialmente in aderenza senza finestre, limitatamente al completamento orizzontale e/o verticale della parete preesistente;
- se preesiste a confine parete cieca, cioè senza luci e vedute, nei limiti della dimensione della parete stessa;
- in base a presentazione di progetto unitario di due proprietari diversi che preveda la realizzazione di fabbricati in aderenza e con accordo registrato presso il competente ufficio; qualora i proprietari

intendano realizzare i due fabbricati non contemporaneamente è possibile limitarsi alla sottoscrizione dell'accordo regolarmente registrato;

- in caso di mancato accordo tra le parti si può procedere alla costruzione di pareti prive di vedute rispettando solo la distanza dal confine di ml. 5,00;

### **ART. 18) Distanze dai confini.**

Per gli edifici ricadenti in zona di espansione e completamento, la distanza minima dai confini di proprietà deve essere a 5,00 dal confine.

### **ART. 19) Edificazione a confine.**

Per l'edificazione a confine si specifica quanto segue:

- in caso di confine impegnato da un solo fabbricato, il fabbricato da costruire può essere posizionato, in senso orizzontale, entro la sagoma del fabbricato esistente, mentre può impegnare il confine non interessato dalla costruzione esistente solo previa stipula di accordo scritto con il confinante regolarmente registrato;
- il confine si intende completamente impegnato in senso verticale se il fabbricato esistente presenta la parete a confine pari a quella massima del fabbricato stesso, o presenta sul confine la linea di gronda nel caso di tetto a una o più falde

Qualora il fabbricato esistente posto a confine possiede riseghe ai piani superiori al piano terra, le possibilità edificatorie del confinante saranno:

- possibilità di aderenza fino all'altezza della parete posta a confine;
- possibilità di sopraelevazione con distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata, pari a ml. 10,00

- distanza tra pareti entrambe non finestrate pari a ml. 6,00 con un minimo dal confine pari a ml. 1,50.

### **ART. 20) Distanze minime tra fabbricati separati da strade.**

Le distanze minime tra fabbricati, quando fra essi siano interposte strade, fermo restando quanto prescritte dal D.M. 2.4.1968, n° 1444 e dalle norme sismiche, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt. 5,00 su ciascun lato, nel caso di strade di sezione inferiore a m 7,00;
- mt. 7,50 su ciascun lato, per strade di sezione compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- mt. 10,00 su ciascun lato, per strade di sezione superiore a m 15,00.

Detta distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, qualora essa risulti inferiore a questo. La distanza si misura in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento preventivo con previsione planovolumetrica, fermo restando il minimo inderogabile di m. 10 fra pareti finestrate.

Le distanze minime tra fabbricati come sopra determinate non potranno in ogni caso consentire la deroga dei limiti di distanza dal ciglio stradale imposti dalle fasce di rispetto contenute nei grafici del PRG o valutate in via analitica; in tal caso le stesse dovranno essere adeguate e rese compatibili con i predetti limiti.

Le prescrizioni di quest'articolo non si applicano nel caso di strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti.

### **ART. 21) Visuale libera.(VI)**

La visuale libera esprime il minimo rapporto in ml/ml ammissibile tra il distacco dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza dei fronti stessi.

### **ART. 22) Superficie coperta.(Sc)**

La superficie coperta degli edifici si esprime in mq ed è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le aperture aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simile.

### **ART. 23) Rapporto di copertura.(Q)**

Il rapporto di copertura massimo ammissibile, in percentuale, è rappresentato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria  $R_c = S_c/S_f$ .

### **ART. 24) Lunghezza dei prospetti.**

E' la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

### **ART. 25) Allineamenti.**

E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione. Tale linea di edificazione è obbligatoria se è prevista dalle norme e/o dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo . E' facoltativa negli altri casi e pertanto rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio sul quale si affaccia (strada, piazza, altro).

In questo secondo caso l'allineamento sul fronte strada è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

- prolungamento sul lotto da edificare, della parete, prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;
- congiungimento dei due punti avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare. In ogni caso, comunque la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza od altro, non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente, degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.

### **ART. 26) Spazi interni agli edifici.**

Gli spazi interni agli edifici sono le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti frontistanti inferiori a quelle ammesse dalle presenti norme.

Sono classificati come:

- **cortile o corte** quello con spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad  $\frac{1}{4}$  di quella delle pareti che la circondano;
- **patio** quello con spazio interno ad un edificio di un piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali non inferiori a ml 6,00 e pareti circostanti non superiori a ml 4,00;
- **chiostro** quello con superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti non superiori a ml 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a l 4,00.

### **ART. 27) Parcheggi.**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ad eccezione della zona "A" e di quanto previsto in essa dallo strumento attuativo (piano di recupero o particolareggiato), ai sensi della legge 6.8.1967, n. 765 come modificata dalla Legge 24.3.1989, n° 122 debbono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione in aggiunta a mq 2,5 per ogni abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale o direzionale e assimilabili, secondo quanto prevede l'art. 5 del citato D.M. 1444/1968, in aggiunta alle quantità stabilite dal comma precedente, i parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previsti nella misura minima di 80 mq/100 mq di Superficie utile agibile (Sua) costruita, ed in ogni caso in applicazione di quanto previsto dal D. Lgv. 114/98 e legge di recepimento regionale L.R. n°62/1999.

Nel calcolo delle superfici destinate a parcheggi sono escluse le superfici destinate a sedi viarie.

Le aree a parcheggio pubblico indicate negli elaborati di PRG possono essere variate in sede di progettazione esecutiva solo per modeste modifiche dovute all'approssimazione conseguente alla scala di rappresentazione adottata dal PRG e/o per adeguamenti perimetrali. Ulteriori e diverse modifiche, da quelle precedentemente precisate, dovranno seguire il procedimento di variante al PRG.

### **ART. 28) Parcheggi interrati.**

Nella legge 122/89 l'articolo 2 prevede la necessità che in caso di nuove costruzioni o d'interventi su edifici non dotati di garage nella misura



minima di 1 mq. ogni 10 mc. è necessario prevedere la realizzazione di superfici pertinenziali (art. 816/818 del c.c.).

Il manufatto è interrato quando sia posto interamente sotto il piano di campagna originario e ripristinando la configurazione originaria del terreno stesso dopo l'esecuzione dell'intervento con le caratteristiche fisiche e di materiali preesistenti.

Può fare eccezione la rampa di accesso e la parete che ospita la porta d'ingresso, entrambi da collocare sullo stesso lato o su lati attigui del manufatto. E' pertanto possibile che un lato sia fuori terra dopo la sistemazione definitiva a condizione che si tratti dell'ingresso veicolare e/o della rampa di accesso ma solo per la parte necessaria a superare il dislivello del piano garage.

Il manufatto così realizzato potrà avere i lati completamente interrati a distanze di ml.1,50 dai confini; il lato parzialmente interrato del manufatto va invece posto a distanza prevista dalle norme di zona. Con specifico accordo con il confinante regolarmente registrato il manufatto può essere messo a confine.

Sui manufatti destinati a garage e sul terreno utilizzato va posto un vincolo pertinenziale permanente con l'edificio servito.

I locali destinati a garage nei limiti dell'art. 2 della legge 122/89 in quanto spazi obbligatori, da reperire dentro o fuori l'edificio in costruzione o in ristrutturazione, possono avere altezza interna variabile in relazione alle specifiche esigenze costruttive, quelli che eccedono il minimo inderogabile stabilito dalla legge dovranno rispettare le altezze previste al fine della esclusione dal calcolo della Se (superficie edificabile) altrimenti dovranno essere computati.

I garage interrati che dovessero costituire variante allo strumento urbanistico o al regolamento edilizio possono essere proposti in

applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 in tutte le zone con l'esclusione delle zone agricole.

La realizzazione di garage interrati deve avvenire su lotti adiacenti l'edificio del quale costituiranno pertinenza. L'adiacenza sussiste anche se il lotto è interrotto da strada o da percorso pedonale o da infrastrutture primarie.

Nella zona A e nella zona di ristrutturazione è possibile realizzare garage interrati, apponendo un vincolo pertinenziale permanente regolarmente registrato con l'edificio servito, anche in lotti limitrofi e non strettamente adiacenti.

### **ART. 29) Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.**

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (It, Ut) si applicano per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, programmi integrati d'intervento, piani d'area, piani di recupero urbanistico ed altro ad essi assimilabile), cioè dove, ai sensi della presenti Norme, è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria (If, Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi approvati e/o per l'edificazione diretta nelle zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella inerente ai singoli lotti, depurata dalle strade di uso pubblico, da eventuali zone di rispetto non edificabili e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal PRG e dai piani attuativi.

### **ART. 30) Effetti dei parametri urbanistici e edilizi.**

I parametri definiti agli articoli precedenti, devono essere applicati fin dalla data di adozione del PRG.

Le modifiche alla proprietà e quelle comunque di carattere patrimoniale, intervenute dopo la definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate a quella data.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici e edilizi esclude, salvo i casi di mantenimento dei volumi esistenti, il rilascio di ulteriori concessioni edilizie che prevedano superfici/volumi nuovi oltre i limiti stabiliti dalle presenti Norme.

A questo fine, i volumi e le superfici esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, se non sono eliminati, devono essere inclusi nei conteggi per la verifica dell'edificabilità consentita.

### **ART. 31) Standard ed opere di urbanizzazione.**

Negli interventi urbanistici preventivi, per il calcolo delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, si deve assumere la previsione di un abitante per ogni 30 mq di superficie utile residenziale costruibile e/o di 100 mc di volume residenziale edificabile.

Per l'attuazione del PRG, anche ai fini del calcolo degli oneri concessori e/o per l'esenzione dagli stessi nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario, sono definite:

- **primarie** le seguenti opere: strade interne e pedonali, spazi di sosta e parcheggio, spazi di distribuzione, fognature, reti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica;

- **secondarie** le seguenti opere: asili nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, parcheggi;
- **allacci ai pubblici servizi** le seguenti opere: collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas; collegamenti di interesse generale ed i singoli allacci, se questi ultimi sono stati determinati o dovuti a cause non imputabili al privato.

### **ART. 32) Prescrizioni speciali.**

Gli interventi previsti dalle presenti Norme, se non sono forniti della preventiva approvazione, autorizzazione o nulla osta da parte degli Uffici competenti, devono essere espressamente subordinati alla loro acquisizione nelle zone sottoposte ai seguenti vincoli:

- Idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1 923;
- Paesistico - ambientale di cui al D. Lgv. 29.10.1999, n. 490, e successive integrato, dal Piano Regionale Paesistico in vigore;
- Archeologico di cui al citato D. Lgv. 490/99 e successive;
- Usi Civici di cui alla Legge 1766/1927 e successive;
- Genio Civile per tutto il territorio comunale di cui alla Legge 2.2.1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni e, ove si tratti di opere in cemento armato, alla Legge 5.11.1971, n. 1086 e successive modifiche e integrazioni.

Nei casi dubbi, può tenere luogo delle predette autorizzazioni un certificato rilasciato dai competenti Uffici che attesti l'inesistenza del vincolo per l'area interessata, oppure il grado di vincolo che incida sull'uso dell'area stessa.

### **ART. 33) Interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti secondo l'articolo 30 della legge regionale 18/83 nel testo in vigore.

### **ART. 34) Interventi di nuova costruzione.**

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che riguardano la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinata dall'articolo 30 della LR 18/83 nel testo in vigore. Sono assimilabili ad interventi di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti sul suolo anche se privi di ancoraggio, l'allestimento di costruzioni leggere e/o prefabbricate, di tendoni e simili.

### **ART. 35) Interventi di demolizione.**

Oltre quanto previsto per la demolizione nell'articolo 30 della LR 18/83 nel testo in vigore è possibile la demolizione e ricostruzione di singoli edifici anche quando la struttura esistente sia, dopo accertamento di inidoneità statica, irrecuperabile con interventi di consolidamento volti all'adeguamento o al miglioramento strutturale. Lo stato di precarietà e di irrecuperabilità statica e strutturale deve risultare da perizia giurata resa nelle forme di legge dal proprietario mediante atti ed elaborati tecnici (grafici, fotografici e di calcolo) redatti da tecnici nei limiti delle rispettive competenze, abilitati ed iscritti all'albo professionale. Il tutto nel rispetto delle norme specifiche previste nella zona "A" di centro storico, nella zona

“A1” di ristrutturazione e nel rispetto di qualsiasi vincolo esistente sull'edificio.

### **ART. 36) Destinazioni d'uso.**

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

In particolare le destinazioni d'uso dei fabbricati devono risultare espressamente e specificamente nel progetto esecutivo approvato.

### **ART. 37) Modifica della destinazione d'uso.**

Sono modifiche della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere, a qualunque variazione della destinazione d'uso di una unità o di parte di essa.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati per richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia, nei limiti di legge.

A tal fine:

- le modifiche di destinazione d'uso effettuate senza opere edilizie, sono subordinate alla semplice comunicazione al Sindaco, a condizione che la nuova destinazione d'uso non comporti incremento insediativo né modifica degli standard urbanistici stabiliti dal D.M. 2.4.1968, n° 1444;
- i cambiamenti di destinazione d'uso che debbono essere realizzati con opere edilizie per le quali sia sufficiente il deposito di inizio attività, sono subordinati al rilascio di questa sempre a condizione che la nuova destinazione d'uso non comporti incremento

insediativo né modifica degli standard urbanistici stabiliti dal D.M. 2.4.1968, n° 1444;

- in tutti gli altri casi, il cambio di destinazione d'uso è subordinato al rilascio il permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni, destinazioni e norme del Piano Regolatore Generale e con il pagamento dei relativi oneri.

### **ART. 38) Interventi particolari o minori.**

Sono definiti minori o particolari interventi riguardanti cartellonistica murale o a struttura autoportante, impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici attinenti la pubblica circolazione, monumenti commemorativi e opere d'arte.

### **ART. 39) Classificazione dei piani.**

I piani degli edifici sono classificati in:

- **piano interrati** intendendo per essi quelli che si sviluppano completamente o con oltre la metà dell'altezza al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio. Questo genere di locali non possono essere utilizzati a fini residenziali e, salvo casi particolari previsti da specifiche norme degli strumenti attuativi, possono essere utilizzati esclusivamente per uso commerciale, tecnologico e per locali accessori a condizione che venga garantito l'isolamento dall'umidità e vengano assicurati i ricambi d'aria, l'illuminazione adeguata, vie di fuga ecc. nel rispetto delle norme vigenti in materia. Nel caso che i deflussi degli smaltimenti delle acque del fabbricato avvengano a quote superiori a quella del piano interrato dovrà essere garantita la presenza di un

impianto di sollevamento delle acque di scarico. Le altezze nette utili interne devono rispettare quelle indicate dalle presenti norme, dal regolamento edilizio ovvero quelle indicate da disposizioni e leggi vigenti in materia.;

- **piano seminterrati** intendendo per essi quelli i cui locali hanno il pavimento ad un livello più basso della sistemazione esterna del terreno, l'intradosso del soffitto ad un livello più alto della sistemazione stessa e quando non meno della metà dell'altezza dei singoli locali sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione del terreno. I seminterrati, salvo specifici casi previsti negli strumenti attuativi, possono essere agibili o abitabili e destinati ad abitazione diurna e agli altri usi consentiti nelle norme di zona a condizione che le altezze nette dei locali non siano inferiori a quella prevista nel R.E., nelle NTA e/o nelle disposizioni e leggi in materia. Per l'abitabilità e l'agibilità devono essere soddisfatte le dimensioni e tutte le condizioni relative ai sistemi di aerazione. Nel caso di abitazioni diurne inoltre il pavimento deve essere di 1,00 ml più elevato dal livello massimo delle acque del sottosuolo, muri e pavimenti devono essere protetti dall'umidità con materiali idonei all'impermeabilizzazione, le finestre devono avere una superficie superiore ad 1/10 della superficie del pavimento con ml 0,50 di altezza sul livello del terreno circostante;
- **piano sottotetti** intendendo per essi quelli collocati sotto le falde del tetto. I piani sottotetto possono essere abitabili o non abitabili. Ai fini del computo della "Se" e del Volume, i sottotetti non concorrono al computo delle quantità edilizie quando il piano d'imposta delle falde non superi l'altezza di 30,00 cm, misurata dall'intradosso del solaio di copertura al piano di calpestio del



sottotetto, quando la pendenza delle falde è contenuta entro un'inclinata del 35%, quando l'altezza netta interna media non superi 2,00 ml. Nel caso che una di queste condizioni non sia rispettata il piano sottotetto concorre alla formazione delle quantità edilizie, al numero di piani fuori terra calcolando la superficie come Volume vuoto per pieno/3 e il volume come vuoto per pieno. Inoltre l'altezza minima delle parti abitabili del sottotetto non può essere inferiore a ml 1,50. I locali previsti nei sottotetti devono rispettare i requisiti (altezze calcolate come altezze medie, superfici, volumi e rapporti d'illuminazione) previsti nei successivi articoli 40 e 41.

#### **ART. 40) Classificazione dei locali.**

I locali degli edifici sono spazi coperti delimitati da pareti e sono classificabili in:

- **locali principali** intendendo per essi soggiorni, sale da pranzo, tinelli, ingressi, disimpegni e corridoi, camere da letto, studi, cucine, ambienti abitabili in genere;
- **locali accessori interni** agli alloggi intendendo per essi servizi igienici, lavatoi, ripostigli, ambienti di servizio in genere, scale interne;
- **locali accessori esterni** agli alloggi intendendo per essi cantine, soffitte, lavatoi, locali per motore ascensore, cabine idriche, locali caldaie, rimesse, magazzini, depositi, legnaie, androni, scale esterne agli alloggi, sale riunioni o giochi, logge e balconi, garage e autorimesse. In questo caso gli accessori esterni possono anche totalmente o parzialmente essere comuni a più unità immobiliari;
- **locali a diversa destinazione** intendendo per essi quelli attinenti attività turistiche, produttive, artigianali, commerciali, direzionali,

espositive, istituzionali, religiose, sportive, ricreativi, professionali, per uffici, per laboratori scientifici o tecnici, per depositi o archivi, nei quali è prevista anche la permanenza prolungata delle persone e la presenza dei relativi accessori.

#### **ART. 41) Caratteristiche dei locali.**

Le altezze nette interne dei piani tipo a destinazione residenziale non possono essere inferiori a ml 2,70 per i locali principali e a ml 2,40 per i locali accessori fatte salve diverse altezze previste da specifiche disposizioni o leggi soprattutto riguardanti la sicurezza e l'igienicità.

Per i locali destinati ad attività commerciali l'altezza netta interna non può essere inferiore a ml. 3,50, fatte salve le disposizioni previste per le singole zone urbanistiche e fatte salve leggi e regolamenti di carattere igienico-sanitario e di sicurezza vigenti in materia e che consentano la riduzione dell'altezza netta a condizione che siano adottati accorgimenti tecnici ed impiantistici idonei.

I locali principali non possono avere superfici inferiori a mq. 9,00, cubatura inferiore a mc 24,00 e misura lineare planimetrica inferiore a ml 2,10.

I locali principali di cui all'articolo 40 devono avere un rapporto d'illuminazione non inferiore a 1/8 con l'esclusione di disimpegni, corridoi e ingressi non superiori a mq. 10,00 e/o lunghezza superiore a ml. 8,00.

I locali accessori interni di cui all'articolo 40 il rapporto d'illuminazione non deve essere inferiore a 1/12 con esclusione delle scale interne. Per altri tipi di locali accessori interni la superficie finestrata non deve essere superiore a mq. 0,50 con l'esclusione delle centrali termiche.

I locali accessori interni (disimpegni e corridoi inferiori a mq. 10,00, ripostigli, magazzini o depositi inferiori a 5,00 mq), i locali accessori esterni

(magazzini e depositi inferiori a mq 5,00, vani scala interni su tipologie unifamiliari, locali per motori e cabine) possono essere privi di aria e luce diretta.

Per i locali accessori esterni del tipo lavatoi il rapporto d'illuminazione non può essere inferiore ad 1/12. Per i locali accessori esterni del tipo sale da gioco, riunione e similari il rapporto d'illuminazione non può essere inferiore ad 1/8. per altri tipi di locali accessori esterni la superficie finestrata non può essere superiore a 0,50 mq. con l'esclusione delle centrali termiche.

I locali accessori interni del tipo servizi igienici possono avere accesso diretto con i locali principali del tipo disimpegno e antibagni; mentre non possono avere accesso diretto sui locali principali in genere. Fa eccezione il caso di unità edilizie (appartamenti, complessi, uffici, alberghi e simili) con più servizi igienici di cui almeno uno deve possedere le caratteristiche precedenti e gli altri possono avere l'accesso diretto ai locali cui sono specificatamente attribuiti.

I progetti devono ricondurre per analogia i locali alla classificazione e alle terminologie previste nel presente articolo e nel precedente articolo 40. I casi di dubbia interpretazione o non riconducibili alle classificazioni indicate verranno risolti dalla commissione edilizia o, nei casi previsti, dal responsabile del servizio tecnico comunale.

#### **ART. 42) Volumi tecnici.**

Tutte le superfici riguardanti "Se" o Volume attinente volumi tecnici concorrono al computo delle quantità edilizie fatta eccezione per le extracorse degli ascensori, per i torrioni delle scale, per le canne fumarie, per i volumi totalmente interrati riguardanti serbatoi di combustibile o per la raccolta di liquami o acque.

### **ART. 43) Eliminazione delle barriere architettoniche.**

I luoghi, gli edifici e gli ambienti da sottoporre alla disciplina per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli indicati nel DPR 24/07/1996 n 503 e nella legge n° 13 del 9/01/1989. Gli interventi specifici sono quelli indicati dal DPR 24/07/1996 per gli edifici e le strutture pubbliche e quelli indicati nella legge n° 13 del 9/01/1989 con relativo regolamento di attuazione emanato con DM LLPP n 236 del 14/06/1989 per gli edifici privati residenziali e di uso pubblico.

Inoltre, nelle strutture edilizie esistenti, è possibile derogare, se necessario, ai parametri e agli indici indicati nelle presenti norme per realizzare servizi igienici per portatori di Handicap contenuti in superficie non superiore ai 7,00 mq di superficie netta.

Sono esclusi dalla precedente deroga le distanze minime tra edifici, dai confini e dalle strade e gli edifici sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico da parte del competente ministero.

### **Capo III - ATTUAZIONE DEL PRG**

#### **ART. 44) Modalità di attuazione del Piano Regolatore.**

Il Piano Regolatore Generale, secondo le prescrizioni specifiche di ciascuna zona, si attua per intervento edilizio diretto e/o per intervento urbanistico preventivo.

##### **a - L'intervento urbanistico preventivo é richiesto:**

- nelle zona "A" di centro storico con un Piano di Recupero e/o Piano Particolareggiato esteso a tutto il centro storico d'iniziativa pubblica (art. 27 L. 457/78 e art. 27 L.R. 18/83 nel testo in vigore);
- nella zona a Parco Archeologico con un Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica (art.19 L.R. 18/83 nel testo in vigore);
- nella zona produttiva con un Piano d'Insediamento Produttivo d'iniziativa pubblica (art. 27 L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni e art. 25 L.R. 18/83 nel testo in vigore);

##### **b - L'intervento edilizio diretto si attua:**

- in tutte le altre zone, comprese le zone di espansione se dotate di servizi essenziali quali le opere di urbanizzazione primaria.
- per realizzare le previsioni dei Piani Attuativi regolarmente approvati.

#### **ART. 45) Intervento edilizio diretto.**

In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, e nei casi in cui esso è prescritto ma risulta redatto ed approvato, l'edificazione sui singoli lotti é subordinata, nei modi di legge:

- alla preventiva approvazione di un progetto esecutivo ed al rilascio del permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività,

- al rispetto delle condizioni di edificabilità stabilite dal PRG ed all'esistenza delle urbanizzazioni primarie o alla loro attuazione entro il periodo di validità della concessione;
- al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, da effettuarsi nei modi e nei termini di legge, in particolare secondo quanto stabilito dalla L.R. 10.3.1998, n° 13, come modificata ed integrata dalla L.R. 23.9.1998, n° 89;
- alla dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale, o di altro titolo ammesso dalle leggi, sull'area edificabile e sull'edificio interessati;
- alla corrispondenza del progetto a tutti i parametri ed indici urbanistici e edilizi, ed alle altre prescrizioni indicate nel PRG e nel R.E. vigente;
- al rispetto del lotto minimo o dell'unità minima d'intervento se previsti secondo le disposizioni normative e/o grafiche del PRG;
- all'asservimento, se previsto, di aree ai fini dell'edificazione e l'eventuale esecuzione o adeguamento di opere di urbanizzazione a carico del concessionario da disciplinare mediante atto d'obbligo alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire o il deposito di inizio attività.

#### **ART. 46) Intervento urbanistico preventivo.**

Il progetto urbanistico di dettaglio deve rispettare le indicazioni e le quantità previste dal PRG per le singole zone, anche se superiori agli standard ottenuti mediante i calcoli effettuati in base al rapporto per abitante previsto nelle presenti norme.

Qualora, invece, nell'ambito di ciascun comparto o sub-comprensorio le aree previste dal PRG fossero inferiori ai valori ottenuti in applicazione di

tale calcolo, esse vanno adeguate agli standard per abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444.

In riferimento all'art.19 della L.R. 18/83 nel testo in vigore i Piani relativi agli interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica relativi all'articolo 44 devono indicare:

- l'inquadramento urbanistico;
- la delimitazione del piano;
- le aree e gli edifici da sottoporre a vincolo di salvaguardia per motivi di interesse paesaggistico, storico-artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici e edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di PRG;
- le tipologie edilizie indicative;
- gli edifici esistenti ed in progetto, nonché le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;
- gli edifici soggetti a demolizione, a restauro, a recupero, risanamento, ristrutturazione;
- le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro di intervento, gli spazi di sosta e di parcheggio;
- i principali dati plano-altimetrici
- il progetto planovolumetrico dell'intera area;
- la progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti tecnologiche e dei servizi, nonché di ogni altra struttura necessaria all'insediamento;

- le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- gli elenchi catastali di tutte le unità;
- la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del Piano Particolareggiato, per quanto riguarda i tempi per l'attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri a ciò necessari.
- Il Piano Particolareggiato deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una previsionale di massima delle spese occorrenti per la sua attuazione.

Nell'intervento urbanistico preventivo le quantità degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria di cui si prevede la cessione, nel rispetto delle singole prescrizioni di zona, a prescindere dal soggetto che le realizza devono diventare di proprietà ed uso pubblico con vincolo permanente registrato e trascritto e gli impegni eventuali di gestione e manutenzione devono essere previsti negli atti convenzionali.

Le planimetrie di PRG delimitano graficamente gli ambiti e le aree assoggettate a strumenti urbanistici preventivi.

Per gli altri strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica, privata, o concertata con l'Ente pubblico, si rinvia alle singole norme di legge nazionali o regionali in vigore, in particolare alla legge regionale 18/83 nel testo in vigore.

## **ART. 47) Procedura per la formazione e approvazione degli strumenti attuativi.**



Gli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica o privata, o da assumere di concerto, sono approvati nel rispetto delle singole procedure di legge, in particolare secondo quanto stabilito dagli articoli 20 e 21 della L.R. 18/83 nel testo in vigore e tenendo conto anche di quanto stabilito all'art. 43 della L.R. 3.3.1999, n° 11 e successive modifiche ed integrazioni.

### **ART. 48) Grado di urbanizzazione.**

I grafici di PRG riportano lo stato delle reti tecnologiche evidenziando quelle esistenti e quelle previste: per quelle previste è necessario attivare le procedure di realizzabilità nel programma delle opere pubbliche rispettando le previsioni del PRG.

Per il rilascio delle concessioni edilizie dirette le aree interessate devono comprendere le seguenti opere di urbanizzazione primaria e relative possibilità di allaccio a diretto servizio del lotto edificatorio, ma esterne allo stesso:

- strada pubblica,
- rete di smaltimento,
- rete idrica,
- rete elettrica,
- rete per l'illuminazione pubblica,
- rete metanifera.

In mancanza di una o più delle opere sopra elencate, nel caso in cui le stesse siano indicate nei grafici di PRG ma non sia stata prevista nel programma triennale delle opere pubbliche la realizzazione delle stesse, la concessione può essere rilasciata previa stipula di apposito atto d'obbligo-convenzione trascritto nelle forme di legge in cui il/i concessionario/i, nel periodo di validità della concessione, realizzi a proprie spese e cura le opere e gli allacci mancanti previo deposito del progetto esecutivo delle

opere stesse e previa cessione gratuita delle aree che eventualmente si rendessero necessarie.

Il progetto delle opere di urbanizzazione deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale che dovrà verificare le condizioni per cui esso non comprometta la realizzabilità futura di ulteriori opere e allacci.

A termine della realizzazione delle opere verrà eseguito il collaudo delle opere a cura e spese del concessionario con verifica da parte dell'amministrazione comunale.

Nel caso descritto con realizzazione da parte del concessionario di opere di urbanizzazione esterne al lotto edificatorio è possibile scomputare totalmente o parzialmente la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 49) Programma Pluriennale di Attuazione.**

Il Comune provvederà alla redazione del Programma pluriennale di attuazione (PPA), nei limiti ed alle condizioni stabilite dal combinato disposto degli art. 65 e seguenti della L.R. 18/1983 nel testo in vigore e dall'art. 13 della legge 28.1.1977, n° 10, come sostituito dall'art. 16 *bis* del D.L. 1.7.1986, n° 318 convertito nella Legge 9.8.1986, n° 488.

In tal caso il programma individuerà:

- le opere, le infrastrutture, i servizi e le attrezzature pubbliche da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri Enti pubblici interessati, nonché l'acquisizione delle relative aree;
- i piani particolareggiati di esecuzione che s'intende adottare;
- i comparti di attuazione per i quali, ai sensi e con le procedure previste dall'art. 26 della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo in vigore, s'invitano i proprietari a costituirsi in consorzio ed a presentare un piano di lottizzazione convenzionata;

- le spese occorrenti per l'attuazione del Piano e le relative fonti di entrata.

### **ART. 50) Standard urbanistici.**

Ad ogni abitante sono attribuiti 165 mc di volumetria (a fronte del dato ISTAT disponibile di 184 mc/ab e del dato previsto dal PTCP di 100 mc/ab) ad esclusivo uso residenziale tenendo conto dell'analisi e della verifica sul dimensionamento svolte nel presente PRG e con le modalità di calcolo previste nelle norme. La superficie di riferimento ai fini del dimensionamento residenziale è la "Se", superficie lorda edificabile.

Per servizi e attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi pubblici deve essere riservata una quantità minima di 18 mq/ab.

Negli strumenti attuativi le quantità di spazi pubblici dovranno essere ripartite in conformità alle indicazioni degli articoli 3 e 4 del DM 1444/68.

### **ART. 51) Inquinamento.**

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o quelli nuovi da realizzare, devono essere attuati in modo da prevenire o ridurre l'inquinamento atmosferico, acustico, etc., nel rigoroso rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia. In particolare, all'atto della richiesta di concessione l'interessato deve dichiarare, a pena di improcedibilità della domanda, le modalità assunte per lo smaltimento dei rifiuti prodotti.

## TITOLO II - ZONIZZAZIONE

### Capo I – ZONE DI PRG

#### **ART. 52) Divisione in zone del territorio comunale.**

In riferimento agli elaborati grafici del PRG, il territorio comunale é diviso nelle seguenti «zone»:

##### 1) ZONE RESIDENZIALI

- Zona A Centro Storico (PRPE/PP);
- Zona A1 Ristrutturazione;
- Zona B Completamento;
- Zona C Espansione;
- Zona C1 Recupero dell'abitato rurale.

##### 2) ZONE PRODUTTIVE

- Zona D Artigianale di servizio;
- Zona D1 Insediamenti Produttivi (PIP);
- Zona D2 Insediamenti produttivi intensivi (PIP);
- Zona E Agricola

##### 3) INTERESSE GENERALE

- Zona F1 Servizi pubblici
- Zona F2 Servizi tecnologici;
- Zona F3 Servizi ricettivi, turistico-ricreativi;
- Zona V Verde di rispetto ambientale;

- Zona V1 Verde pubblico attrezzato – protezione civile;
- Zona V2 Verde pubblico attrezzato;
- Zona Verde privato e aie;
- Zona P Parcheggi;
- Zona Cimitero e rispetto cimiteriale;
- Zona Dissesto idrogeologico;
- Zona Recupero della cava;
- Zona PA Parco archeologico (PPAA);
- Zona Corsi d'acqua Rispetto dei corsi d'acqua;
- Zona Viabilità e sosta;
- Zona Ferrovia, rispetto ferroviario, ripristino stazione;
- Zona Perimetro del centro urbano;
- Zona Perimetro del vincolo archeologico
- Zona Sito d'Interesse comunitario

## **Capo II - ZONE RESIDENZIALI**

### **ART. 53) Zona soggetta a Piano di recupero e/o piano particolareggiato. Zona A centro storico.**

Zona perimetrata con triangolini su linea continua e campita a tratti diagonali color marrone chiaro sulla cartografia di piano, edifici complessi o aree di particolare pregio storico architettonico e/o vincoli perimetrati con tratto continuo nero, progetti pilota numerati. Per questa zona, l'amministrazione deve procedere entro un anno dalla adozione del PRG alla elaborazione di un Piano Particolareggiato e/o Piano di recupero esteso a tutto il centro storico delimitato dalla perimetrazione e dalla campitura prevista negli elaborati grafici.

Il piano dovrà essere di iniziativa pubblica e rispettare gli articoli 27,28,29,30 oltre gli articoli 19, 20, 21 della LR 18/83 nel testo in vigore.

In attesa dell'adozione/approvazione del piano nella zona "A" sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 30 della LR 18/83 nel testo in vigore limitatamente al punto 1 lettere a, b, c, d, e, quindi con l'esclusione tassativa degli interventi:

- di demolizione e ricostruzione prevista alla lettera e,
- della lettera f,
- del punto 2,

finchè non viene adottato e approvato il piano attuativo.

### **ART. 54) Normativa per la Zona A – Zona Centro Storico.**

In attesa dell'elaborazione del piano attuativo per il centro storico è necessario rispettare le indicazioni riportate nel presente articolo.

Tutti gli immobili presenti entro la perimetrazione della zona "A" sono considerati d'interesse storico anche se trasformati da successivi processi di sostituzione e ristrutturazione i quali comunque interagiscono con gli elementi più antichi sotto il profilo morfologico, funzionale ed ambientale. Alcuni immobili sono evidenziati con perimetrazione e con essa si individuano edifici e complessi di particolare pregio e/o vincolati da norme di tutela per i beni culturali.

Il piano attuativo ne approfondirà l'individuazione e la classificazione che potrà essere estesa anche ad altri edifici o complessi presenti nella zona "A" ed in fase generale non risultati particolarmente significativi.

In attesa del piano attuativo essendo consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d,e con l'esclusione della demolizione e ricostruzione prevista nella lettera e con l'esclusione della lettera f e del punto 2 dell'articolo 30 della LR 18/83 nel testo in vigore non sono possibili

- cambi di destinazione d'uso con esclusione di quelli indicati nel comma successivo,
- sostanziali modificazione del tessuto immobiliare,
- sostanziali alterazioni delle tipologie edilizie,
- nuove edificazioni, ampliamenti, sopraelevazioni,
- sostituzioni con demolizioni e ricostruzioni,
- inserimento di funzioni complesse non preesistenti,
- interventi con strumenti urbanistici complessi pubblico-privati,

In attesa del piano attuativo sono ammissibili comunque le eliminazioni, con conseguenti cambi di destinazione di attività nocive, moleste e incompatibili con l'uso residenziale del centro storico o che non abbiano i requisiti igienico-sanitari per il recupero abitativo- residenziale del tessuto edilizio.

Sono altresì ammissibili recuperi, restauri, ristrutturazioni più complessi e non rientranti nella casistica indicata in attesa della redazione del piano attuativo a condizione che i progetti, se di iniziativa privata di cui sia motivato l'interesse generale, siano esaminati e approvati dal Consiglio Comunale.

Nel caso in cui preesistano botteghe di artigianato produttivo e di servizio potrà essere consentito il mantenimento delle attività tipiche non in contrasto con la destinazione residenziale della Zona o la progressiva dismissione dal centro storico delle attività nocive e moleste.

Il Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- predisporre una adeguata analisi storica, morfologica, tipologia e decorativa del tessuto edilizio;
- classificare i complessi edilizi, gli isolati, gli edifici monumentali;
- analizzare lo stato di degrado del tessuto edilizio;
- approfondire lo studio delle destinazioni d'uso compatibili;
- valutare la possibilità di utilizzare programmi e strumenti complessi sia finanziari, sia urbanistici,
- verificare la possibilità di dotazione di standard;
- articolare il rapporto pubblico-privato
- individuare progetti speciali o pilota pubblici, privati o pubblico-privati;
- predisporre indicazioni ed orientamenti progettuali di tipo manualistico e prestazionale (qualità) per l'esecuzione degli interventi, per la scelta delle tecnologie e dei materiali;
- rilevare e classificare il tessuto anche in base a criteri di valutazione sismica;



- dotarsi di sistemi di convenzionamento per la manutenzione pubblica e privata del centro storico ed in particolare delle parte pubblica;
- predisporre un piano-programma finanziario;
- indicare con rigore gli interventi di restauro monumentale e conservativo;
- verificare le condizioni, ove possibile, di premi di cubatura volti al miglioramento delle condizioni funzionali;
- approfondire il rapporto con l'architettura moderna, con materiali diversi dalla tradizione e l'accostamento con tecnologie e tipologie storiche;
- inserire un insieme armonico di indirizzi di carattere urbanistico, architettonico che contribuiscano al miglioramento e alla valorizzazione dell'aspetto complessivo del centro storico eliminando condizioni di degrado che consentano complessivamente il raggiungimento dei requisiti per l'ammissibilità al club denominato "i Borghi d'Italia" istituito da parte dell'"Associazione dei Comuni d'Italia".

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, inoltre, non dovrà consentire nuove edificazioni dei lotti liberi, nel caso di ristrutturazioni urbanistiche gli interventi non dovranno eccedere le sagome, le altezze e gli ingombri del tessuto limitrofo consolidato, detterà norme che nel caso di completamenti di tessuti tipologici a schiera si realizzino, per quanto possibile, interventi che presentino identica morfologia e tipologia edilizia ed architettonica gli interventi siano motivati progettualmente e risultino adeguatamente inseriti nel contesto architettonico, urbanistico ed ambientale.

In attesa della adozione ed approvazione dello strumento attuativo per il centro storico l'amministrazione comunale può attivare la progettazione e realizzazione di interventi di rigoroso restauro monumentale e risanamento di riqualificazione e recupero urbano nei complessi edilizi e nelle aree individuate nella cartografia con numeri 1, 2, 3, e denominati Progetti Pilota. In particolare essi riguardano L'edificio del Municipio e del Teatro in via arco Bonanni, il complesso del Castello e della Torre, la piazza-slargo centrale di Fossa, detta "Frainine".

### **ART. 55) Normativa per la Zona "A1" – Zona di Ristrutturazione.**

Zona perimetrata a tratto continuo con campitura diagonale color viola sulla cartografia di piano. In queste zona, sono consentiti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente (art. 30 LR 18/85 nel testo in vigore)
- di ampliamento
- di demolizione e ricostruzione
- di nuova costruzione nei lotti liberi.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto.

Per le nuove costruzioni il PRG si attua sempre per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento  $S_n$ : lotto disponibile;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,40 mq/mq;
- Parcheggi privati: 1mq/10mc;
- Altezza massima  $H$ : non superiore alla altezza degli edifici circostanti, fino ad un massimo di m 10,50;

- Distanze minime D/d: in aderenza, m 5,00 dai confini di proprietà, m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti e comunque come indicato nell'articolato delle presenti norme.

Per gli interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti alle esigenze elementari dell'abitazione e in cui non sia disponibile un lotto libero o quando siano esaurite le potenzialità edificatorie previste nel caso precedente di applicazione, é consentito un premio di cubatura da utilizzarsi **una tantum** sul costruito e sui lotti di proprietà ad esso adiacenti con i seguenti parametri:

- 35% del volume esistente per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc 600:
- 25% del volume esistente per edifici con volumetria compresa tra mc 600 e mc 1200:
- 15% del volume esistente per gli edifici oltre mc 1200;

Per gli ampliamenti che modificano la pianta del fabbricato, é consentita la costruzione in aderenza ovvero a m 5 dai confini, ed é fatto comunque obbligo di rispettare le norme del codice e delle presenti norme in merito alle distanze.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere effettuati esclusivamente sulle costruzioni che risultano fatiscenti, utilizzando il premio di cubatura **una tantum** come stabilito ai paragrafi precedenti, fatte salve le distanze dai fabbricati e dai confini e gli aumenti esistenti.

La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizioni di non interessare, nella proiezione di aggetti coperti o scoperti (ad eccezione dei tetti), gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito.

Sono da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici.

Per quanto riguarda i criteri costruttivi ed i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi di cui al presente articolo, in relazione alla delicatezza dei

contesti morfologici sia dal punto vista architettonico, che urbanistico ogni progetto dovrà adeguatamente motivare le scelte tenendo conto del contesto nel quale il progetto si inserisce. E' facoltà della commissione edilizia valutare le scelte ed eventualmente richiedere, motivandole, modifiche al progetto. Per questo motivo il progetto dovrà essere tassativamente dotato di elaborati con particolari costruttivi ed esecutivi e criteri di scelta.

Le zone di ristrutturazione, sono assoggettate anche all'applicazione della legge 457 del 5.8.1978 ed alle norme della L.R. 18/1983 nel testo in vigore.

Se le zone o parti di esse ricadono all'interno del perimetro (riportato nelle tavole di piano con tratteggio arancione) riguardante l'area di interesse archeologico e/o l'area con vincolo archeologico l'intervento è ammesso previo parere preventivo del competente Ministero dei Beni Culturali.

## **ART. 56) Attività e destinazioni ammesse nella zona "A1"**

### **Ristrutturazione art. 55.**

Le zone "A1" Ristrutturazione sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate.

Da queste zone sono esclusi: attività direzionali e di servizio di grandi dimensioni, attività ricettiva di grandi dimensioni, depositi o magazzini per la grande distribuzione, ospedali, industrie, laboratori artigiani con lavorazioni moleste, caserme militari, istituti di pena, mattatoi, discoteche e locali notturni, scuderie, nonché stalle, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone "A1" sono ammesse **attività artigianali** alle seguenti condizioni:

- La "Se" del laboratorio non deve superare i mq 150,00;
- i laboratori devono essere dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 db);
- gli stessi non devono comunque avere carattere molesto o nocivo.

Nelle zone "A1" sono ammesse **attività di piccolo commercio al dettaglio** nonché quelle **amministrative e terziarie di piccole dimensioni** (compresi studi professionali). Per i locali destinati a tale attività, se l'altezza interna netta dei locali stessi è compresa tra m 2,70 e m 3,00, è necessario l'uso di opportuno impianto di areazione nel rispetto delle norme igienico sanitarie;

Ai fini della gestione (apertura, spostamenti, chiusura, dotazione di parcheggi) delle attività di commercio, valgono le norme del D. Lgv. 114/1998 e alla LR 62/99 e successive norme regionali di attuazione.

Nelle zone "A1" sono ammesse **attività ricettive** esclusivamente per piccole pensioni, affittacamere, residenze turistiche tendo conto della generale esigenza di reperire spazi e aree anche limitrofe per la reperibilità di parcheggi di supporto.

Nelle zone "A1" Ristrutturazione sono consentite costruzioni di **garage** secondo le norme della Legge 122/1989. Sono, altresì, consentiti manufatti per autorimesse e deposito attrezzi, purché siano rispettate le norme relative alle distanze dai confini, dalle costruzioni preesistenti e dalle strade; dette costruzioni non devono superare i m 2,50 di altezza di gronda con pendenza della falda del tetto non superiore al 30%; dovranno avere aspetto, decoro ed ambientazione consona alla destinazione residenziale delle zone; dette costruzioni non godono né potranno godere del premio di cubatura per la ristrutturazione.

Tutte le realizzazioni riguardanti le attività e le costruzioni non residenziali ammissibili nelle zone "A1" sono possibili indipendentemente dalla realizzazione di interventi residenziali.

La realizzazione di attività e costruzioni non residenziali può essere consentita fino al raggiungimento del 40% delle Se espressa da tutte le aree di ristrutturazione in applicazione di un indice If di 0,40 mq/mq sul totale della superficie di ristrutturazione presente nel PRG. La superficie totale è desumibile dalla tabella allegata alle tavole sul dimensionamento (15a, 15b). Il calcolo del 40% va fatto al netto delle destinazioni ammissibili esistenti al momento dell'adozione del PRG e al netto delle destinazioni ammissibili esistenti al momento del rilascio del permesso di costruire (o DIA, nei casi previsti). Nella singola zona d'intervento il limite realizzativo ammissibile è individuato dall'applicazione dell'indice previsto, ovvero non è cumulabile all'intervento residenziale quello riguardante le destinazioni ammissibili non residenziali.

### **ART. 57) Normativa per la Zona B – Zona di Completamento**

Zona perimetrata a tratto continuo con campitura verticale color blu scuro sulla cartografia di piano. In queste zona, sono consentiti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente (art. 30 LR 18/85 nel testo in vigore)
- di ampliamento
- di demolizione e ricostruzione
- di nuova costruzione nei lotti liberi.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento  $S_m$ : 400 mq.;

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,40 mq/mq;
- rapporto di copertura  $Q$ : 45% di  $S_f$ ;
- altezza massima  $H$ : 10,50 ml.;
- parcheggi inerenti la costruzione: 1 mq/10 mc;
- verde privato in forma compatta se non previsto nelle planimetrie di piano: 20% di  $S_f$ ;
- Distanze minime: in aderenza e/o a confine per le pareti ortogonali all'allineamento preesistente (cioè sui confini ortogonali alla viabilità principale); 5,00 ml. minimo dagli altri confini di proprietà, cioè quelli paralleli alla viabilità principale.

Nel caso in cui l'allineamento preesistente sia sul fronte stradale, è consentito completarlo con le nuove costruzioni, fatta salva, comunque, la normativa di legge per le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.M. 2.4.1968, n.1444) ed in ogni caso come stabilito nell'articolato delle presenti norme.

Ove la costruzione non abbia una o entrambe le pareti laterali a confine, è fatto obbligo di rispettare la distanza minima dai confini laterali di ml. 10 (D.M. 2.4.1968, n. 1444), tutta sul lotto di proprietà al fine di non ledere il diritto di terzi alla edificazione a confine, salvo accordo scritto con il vicino interessato, accordo regolarmente registrato e purché vengano comunque rispettate tutte le norme di legge relative alle distanze tra edifici.

E' fatto assoluto divieto di aprire vedute sulle pareti poste a confine; le eventuali luci devono essere chiuse su semplice richiesta del confinante, qualora questi abbia regolare titolo per costruire sul fondo adiacente.

Nelle zone di completamento, ove possibile, ed in prossimità di viabilità strategica sono state inserite fasce di 10 m di profondità dalla strada pubblica campite con doppio retino (espansione e verde privato) con lo scopo di costituire una fascia di arretramento degli edifici mantenendo

però la superficie corrispondente alla fascia come superficie da computare nel calcolo della "Se" realizzabile. La presenza della fascia annulla la norma sulla distanza dalla strada nel caso fosse inferiore, al contrario non annulla la distanza dalla strada eventualmente superiore ai 10 m.. Sulle fasce di 10 m di arretramento non valgono le norme relative al verde privato e aie ad eccezione della possibilità di destinarle a verde di sagoma compatta che non sia in contrasto nei rapporti con la strada.

### **ART. 58) Attività e destinazioni ammesse nella zona "B"**

#### **Completamento art.57.**

Le zone "B" Completamento sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate.

Da queste zone sono esclusi: depositi o magazzini per la grande distribuzione, ospedali, industrie, laboratori artigiani con lavorazioni moleste, caserme militari (ad eccezione della stazione dei Carabinieri e similari), istituti di pena, mattatoi, discoteche e locali notturni, scuderie, nonché stalle, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone "B" sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, **attività artigianali** alle seguenti condizioni:

- La "Se" del laboratorio non deve superare i mq 150;
- I laboratori devono essere dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 db);
- gli stessi non devono comunque avere carattere molesto o nocivo.

Nelle zone "B" Completamento sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, attività **di commercio al dettaglio**.



Per i locali destinati a tale attività in edifici esistenti, se l'altezza interna netta dei locali stessi è compresa tra m 2,70 e m 3,00, è necessario l'uso di opportuno impianto di areazione nel rispetto delle norme igienico sanitarie;

Ai fini della gestione (apertura, spostamenti, chiusura, dotazione di parcheggi) delle attività di commercio, valgono le norme del D. Lgv. 114/1998 e alla LR 62/99 e successive norme regionali di attuazione.

Nelle zone "B" Completamento sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, **attività ricettive** (pensioni, attività alberghiera di non grandi dimensioni, affittacamere, residenze turistiche) ma devono essere in questo caso previsti gli standard di parcheggi imposti dalle leggi per le zone specifiche (DM 1444/68). Nelle zone "B" Completamento sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, attività e destinazioni **direzionali e di servizio, amministrative e terziarie** (politiche, associative, amministrative, finanziarie, assicurative, socio-sanitarie esclusi ospedali e cliniche, della formazione, studi professionali ma devono essere in questo caso previsti gli standard di parcheggi imposti dalle leggi per le zone specifiche (DM 1444/68).

Nelle zone "B" Completamento sono consentite costruzioni di **garage** secondo le norme della Legge 122/1989. Sono, altresì, consentiti manufatti per autorimesse e deposito attrezzi, purché siano rispettate le norme relative alle distanze dai confini, dalle costruzioni preesistenti e dalle strade; dette costruzioni non devono superare i m 2,50 di altezza di gronda con pendenza della falda del tetto non superiore al 30%; dovranno avere aspetto, decoro ed ambientazione consona alla destinazione residenziale delle zone; dette costruzioni non godono né potranno godere del premio di cubatura per la ristrutturazione.

Nelle zone di "B" Completamento è possibile realizzare interventi di **Edilizia Economica e popolare** anche ai sensi della legge 865/71 predisponendo programmi costruttivi che rispettino quanto disposto dalle leggi vigenti statali e regionali sull'edilizia residenziale pubblica. I soggetti abilitati possono essere cooperative edilizie, imprese che realizzino edilizia convenzionata, Ater. Valgono, in questo caso, le disposizioni vigenti in materia di acquisizione delle aree se i soggetti abilitati ne facessero richiesta all'amministrazione comunale. I programmi costruttivi e i progetti relativi ad interventi di edilizia economica e popolare dovranno essere dotati di convenzione stipulata mediante atto d'obbligo regolarmente trascritto e registrato nei modi di legge. In caso di interventi di edilizia economica e popolare i parametri e gli indici previsti nell'articolo 57 articolo vanno così modificati ed integrati:

- superficie minima d'intervento 2.000 mq.;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,45 mq/mq;
- Rapporto di copertura  $Q$ : 50% di  $S_f$ ;
- Altezza massima  $H$ : 12,50 ml.;
- aree per urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere pari 15 mq. per ogni 100 mc. di cui 10 almeno a parcheggi pubblici.

Gli altri parametri previsti dall'articolo 57 rimangono inalterati.

Tutte le realizzazioni riguardanti le attività e le costruzioni non residenziali ammissibili nelle zone "B" sono possibili indipendentemente dalla realizzazione di interventi residenziali.

La realizzazione di attività e costruzioni non residenziali può essere consentita fino al raggiungimento del 40% delle  $S_e$  espressa da tutte le aree di completamento in applicazione di un indice  $I_f$  di 0,40 mq/mq sul totale della superficie di completamento presente nel PRG. La superficie totale è desumibile dalla tabella allegata alle tavole sul dimensionamento

(15a, 15b). Il calcolo del 40% va fatto al netto delle destinazioni ammissibili esistenti al momento dell'adozione del PRG e al netto delle destinazioni ammissibili esistenti al momento del rilascio del permesso di costruire (o DIA, nei casi previsti). Nella singola zona d'intervento il limite realizzativo ammissibile è individuato dall'applicazione dell'indice previsto, ovvero non è cumulabile all'intervento residenziale quello riguardante le destinazioni ammissibili non residenziali.

### **ART. 59) Normativa per la Zona C – Espansione**

Zona perimetrata a tratto continuo con campitura orizzontale color azzurro chiaro sulla cartografia di piano. In queste zona, sono consentiti interventi:

- di nuova costruzione.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento  $S_m$ : 400 mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,30 mq/mq
- Rapporto di copertura  $Q$ : 40% di  $S_f$ ;
- Altezza massima  $H$ : 10,50 m;
- Parcheggi: 1 mq/10 mc;
- Verde privato in forma compatta se non previsto nelle planimetrie di piano: 20% di  $S_f$ ;
- Distanze minime: 5,00 m dai confini di proprietà; 5,00 m dal ciglio stradale; 10,00 m fra pareti di edifici antistanti di cui una finestrata, e comunque così come indicato dall'articolato delle presenti norme.

In queste zone, nel caso in cui le stesse non siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, per la loro attuazione è necessario seguire quanto previsto all'art.48 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione, ove possibile, ed in prossimità di viabilità strategica sono state inserite fasce di 10 ml. di profondità dalla strada pubblica campite con doppio retino (espansione e verde privato) con lo scopo di costituire una fascia di arretramento degli edifici mantenendo però la superficie corrispondente alla fascia come superficie da computare nel calcolo della "Se" realizzabile. La presenza della fascia annulla la norma sulla distanza dalla strada nel caso fosse inferiore, al contrario non annulla la distanza dalla strada eventualmente superiore. Sulle fasce di 10 m di arretramento non valgono le norme relative al verde privato e aie ad eccezione della possibilità di destinarle a verde di sagoma compatta che non sia in contrasto nei rapporti con la strada.

## **ART. 60) Attività e destinazioni ammesse nella zona "C"**

### **Espansione art.60.**

Le zone "C" Espansione sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate.

Da queste zone sono esclusi: depositi o magazzini per la grande distribuzione, ospedali, industrie, laboratori artigiani con lavorazioni moleste, caserme militari (ad eccezione della stazione dei Carabinieri e similari), istituti di pena, mattatoi, discoteche e locali notturni, scuderie, nonché stalle, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone "C" Espansione sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, **attività artigiani** purché

- La "Se" del laboratorio non deve superare i mq. 150;
- I laboratori devono essere dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 db);

- gli stessi non devono comunque avere carattere molesto o nocivo.

Nelle zone "C" Espansione sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, **attività di commercio al dettaglio**. Ai fini della gestione (apertura, spostamenti, chiusura, dotazione di parcheggi) delle attività di commercio, valgono le norme del D. Lgv. 114/1998 e alla LR 62/99 e successive norme regionali di attuazione.

Nelle zone "C" Espansione sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, **attività ricettive** (pensioni, attività alberghiera di non grandi dimensioni, affittacamere, residenze turistiche) ma devono essere in questo caso previsti gli standard di parcheggi imposti dalle leggi per le zone specifiche (DM 1444/68).

Nelle zone "C" Espansione sono ammesse, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, attività e destinazioni **direzionali e di servizio, amministrative e terziarie** (politiche, associative, amministrative, finanziarie, assicurative, socio-sanitarie esclusi ospedali e cliniche, della formazione, studi professionali ma devono essere in questo caso previsti gli standard di parcheggi imposti dalle leggi per le zone specifiche (DM 1444/68).

Nelle zone "C" Espansione sono consentite costruzioni di **garage** secondo le norme della Legge 122/1989. Sono, altresì, consentiti manufatti per autorimesse e deposito attrezzi, purché siano rispettate le norme relative alle distanze dai confini, dalle costruzioni preesistenti e dalle strade; dette costruzioni non devono superare i m 2,50 di altezza di gronda con pendenza della falda del tetto non superiore al 30%; dovranno avere aspetto, decoro ed ambientazione consona alla destinazione residenziale delle zone; dette costruzioni non godono né potranno godere del premio di cubatura per la ristrutturazione.

Nelle zone di "C" Espansione è possibile realizzare interventi di **Edilizia Economica e popolare** anche ai sensi della legge 865/71 predisponendo programmi costruttivi che rispettino quanto disposto dalle leggi vigenti statali e regionali sull'edilizia residenziale pubblica. I soggetti abilitati possono essere cooperative edilizie, imprese che realizzino edilizia convenzionata, Ater. Valgono, in questo caso, le disposizioni vigenti in materia di acquisizione delle aree se i soggetti abilitati ne facessero richiesta all'amministrazione comunale. I programmi costruttivi e i progetti relativi ad interventi di edilizia economica e popolare dovranno essere dotati di convenzione stipulata mediante atto d'obbligo regolarmente trascritto e registrato nei modi di legge.

In caso di interventi di edilizia economica e popolare i parametri e gli indici previsti nell'articolo 59 articolo vanno così modificati ed integrati:

- superficie minima d'intervento 2.000 mq.;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,35 mq/mq;
- rapporto di copertura  $Q$ : 45% di  $S_f$ ;
- altezza massima  $H$ : 12,50 ml.;
- aree per urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere pari 15 mq. per ogni 100 mc. di cui 10 almeno a parcheggi pubblici.

Gli altri parametri previsti dall'articolo 59 rimangono inalterati.

Tutte le realizzazioni riguardanti le attività e le costruzioni non residenziali ammissibili nelle zone "C" sono possibili indipendentemente dalla realizzazione di interventi residenziali.

La realizzazione di attività e costruzioni non residenziali può essere consentita fino al raggiungimento del 40% delle  $S_e$  espressa da tutte le aree di espansione in applicazione di un indice  $I_f$  di 0,30 mq/mq sul totale della superficie di espansione presente nel PRG. La superficie totale è desumibile dalla tabella allegata alle tavole sul dimensionamento (15a,

15b). Il calcolo del 40% va fatto al netto delle destinazioni ammissibili esistenti al momento del rilascio del permesso di costruire. Nella singola zona d'intervento il limite realizzativo ammissibile è individuato dall'applicazione dell'indice previsto, ovvero non è cumulabile all'intervento residenziale quello riguardante le destinazioni ammissibili non residenziali.

### **ART. 61) Normativa per la Zona "C1" – Recupero dell'abitato rurale**

Zona perimetrata a tratto continuo con campitura a maglia quadrata color verde chiaro sulla cartografia di piano. In queste aree è possibile recuperare a destinazione residenziale edifici e realizzazioni sparse a precedente carattere rurale e agricolo mantenendo caratteri morfologici, distributivi, tipologici dell'edilizia realizzata in zona agricola.

In queste zona, sono consentiti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente (art. 30 LR 18/85 nel testo in vigore)
- di ampliamento
- di demolizione e ricostruzione
- di nuova costruzione nei lotti liberi.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento  $S_m$ : 600 mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,15 mq/mq;
- Rapporto di copertura: 30% di  $S_f$ ;
- Altezza massima  $H$ : 12,50 m;
- Parcheggi inerenti la costruzione: 1 mq/10 mc;

- Verde privato in forma compatta se non previsto nelle planimetrie di piano: 20% di Sf;
- Distanze minime: 5,00 m dai confini di proprietà; 5,00 m dal ciglio stradale; 10,00 m fra pareti di edifici antistanti di cui una finestrata, e comunque così come indicato dall'articolato delle presenti norme.

In queste zone, nel caso in cui le stesse non siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, per la loro attuazione è necessario seguire quanto previsto all'art. 48 delle presenti norme.



### Capo III ZONE PRODUTTIVE

#### **ART. 62) Normativa per la Zona D – Artigianale di servizio**

La zona "D" Mista artigianale di servizio è perimetrata con tratto continuo ed è campita con maglia quadrata piccola i diagonale di color rosa nella cartografia di piano.

La zona "D" Mista artigianale di servizio è destinata alla realizzazione di edifici per piccola attività artigianale di interesse locale e di servizio alla residenza. Sono compatibili altre destinazioni (piccole attività commerciali, di servizio, direzionali, commerciali, produttive di piccole dimensioni nei limiti previsti nell'ultimo comma del presente articolo. Per le attività commerciali è necessario il rispetto di quanto previsto dal D. Lgv 114/98 e dalla L.R. n°62/99.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento Sm: 500 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,45mq/mq;
- Altezza massima H: 12,50 m.;
- Distanza dai confini: 5,00 m;
- Rapporto di copertura Q: 45 % di Sf;
- Parcheggi pubblici 20mq /100mq di Se per funzioni artigianali
- Parcheggi abitazione 1mq/10mq di Se
- Nel caso di destinazioni commerciali, di servizio, direzionali i parcheggi vanno adeguati in relazione alle destinazioni e alle disposizioni di legge specifiche.
- Verde privato in forma compatta se non previsto nelle planimetrie di piano: 20% di Sf;

- Distanze minime: 5,00 m dai confini di proprietà; 5,00 m dal ciglio stradale; 10,00 m fra pareti di edifici antistanti di cui una finestrata, distanza dalle strade secondo il D.M. 1.4.1968 e comunque così come indicato dall'articolato delle presenti norme.

In questa zona è possibile la realizzazione di abitazioni nei limiti di 150,00 mq di Se da computare entro la cubatura prevista in applicazione degli indici del presente articolo.

Nelle zone miste artigianali di servizio, ove possibile, ed in prossimità di viabilità strategica sono state inserite fasce di 10 m di profondità dalla strada pubblica campite con doppio retino (espansione e verde privato) con lo scopo di costituire una fascia di arretramento degli edifici mantenendo però la superficie corrispondente alla fascia come superficie da computare nel calcolo della "Se" realizzabile. La presenza della fascia annulla la norma sulla distanza dalla strada nel caso fosse inferiore, al contrario non annulla la distanza dalla strada eventualmente superiore. Sulle fasce di 10 m di arretramento non valgono le norme relative al verde privato e aie ad eccezione della possibilità di destinarle a verde di sagoma compatta che non sia in contrasto nei rapporti con la strada.

Tutte le realizzazioni riguardanti le attività e le costruzioni ammissibili nelle zone "D" sono possibili fino al raggiungimento del 40% delle Se espressa da tutte le aree artigianali di servizio in applicazione di un indice If di 0,45 mq/mq sul totale della superficie artigianali "D" presenti nel PRG. La superficie totale è desumibile dalla tabella allegata alle tavole sul dimensionamento (15a, 15b). Il calcolo del 40% va fatto al netto delle destinazioni ammissibili esistenti al momento dell'adozione del PRG e al netto delle destinazioni ammissibili esistenti al momento del rilascio del permesso di costruire (o DIA, nei casi previsti). Nella singola zona d'intervento il limite realizzativo ammissibile è individuato dall'applicazione

dell'indice previsto, ovvero non è cumulabile all'intervento artigianale (ivi compreso quello residenziale) quello riguardante le destinazioni ammissibili diverse da quelle artigianali.

### **ART. 63) Normativa per la Zona D1 – Insedimenti produttivi (PIP)**

La zona produttiva "D2" Insedimenti produttivi è perimetrata con segno continuo e campita con maglia quadrata di color viola sulla cartografia del piano.

La zona è destinata ad edifici ed attrezzature per:

- attività artigianali,
- piccola e media industria,
- attività commerciale di piccola, media e grande distribuzione,
- magazzini e depositi in genere,
- attività turistico-produttiva, (ricreativa, ricettiva)
- servizi legati alle attività produttive
- direzionale e terziario legato alle attività produttive
- attrezzature tecnologiche
- attrezzature generali
- urbanizzazioni primaria e secondarie della zona
- residenza per proprietari, per personale di custodia, per gli addetti con indicazione del numero di abitazioni ammesse nel caso di gestioni familiari costituite in più nuclei ed entro certi limiti dimensionali compatibili con la natura dell'area (alloggi per addetti, per conduttori, proprietari, custodi od altro).

Il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Esecuzione, PIP) corrispondente al Piano per gli

insediamenti e per le aree produttive elaborato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865, applicando i seguenti parametri:

- Oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n.10 del 28.1.1977;
- Aree di urbanizzazione primaria S1: come da Piano Particolareggiato di Esecuzione;
- Aree di urbanizzazione secondaria S2: 25 mq/100 mq di St. di cui almeno 15 mq/100 mq di St. a parcheggi pubblici;
- Superficie minima di intervento Sm: comparto di attuazione individuato dal PRG o dai programmi poliennali di attuazione;
- Lotto minimo: 1000 mq;
- Lotto massimo: stabilito dal PIP;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,40 mq/mq
- Superficie abitazioni max 200 mq "Se";
- Altezza massima Hm abitazioni 10,50 m;
- Altezza massima Hm edifici di servizio 14,50 m ;
- Altezza massima Hm edifici produttivi stabilita dal PIP;
- Distanza dai confini 5,00 m.;
- Rapporto di copertura Q 45% di St;
- Distanza dalle strade D.M. 1.4.1968
- Parcheggi privati e di lotto
- Verde privato.

Per le attività commerciali, compatibilmente con quanto previsto nell'art. 27 della L.865/71, il piano attuativo dovrà stabilire che i lotti da assegnare a questo uso non possano superare la superficie complessiva del 40% di quella totale dei lotti. I parametri urbanistici di riferimento sono quelli indicati del presente articolo, ad eccezione delle strutture di media e grande distribuzione di cui all'art. 4 comma 1 del D. Lgv 114/98 e della LR 62/99 che devono rispondere a condizioni di compatibilità con le norme

urbanistiche che regolano l'insediabilità sul territorio, secondo i parametri e gli standard adeguati. Pertanto il piano attuativo dovrà in questo caso considerare le seguenti indicazioni:

- rapporto di copertura del lotto 45% della superficie fondiaria;
- distanze minime dai confini 20,00 m. da strade, aree o spazi pubblici, 10,00 m. da confini con aree private e in ogni caso a distanza non inferiori all'altezza del fronte del manufatto;
- altezza dei manufatti libera a seconda delle esigenze ed in rapporto con i manufatti nel contesto;
- superficie dei parcheggi adeguata agli standard del DM 1444/68 e LR 62/99 tenendo conto che sono necessari parcheggi di specifica pertinenza, di servizi alla struttura, di carico e scarico merci, per il personale etc. oltre quelli già citati,
- accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del codice della strada,
- accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio
- lunghezza adeguata, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, e in ragione del carico di auto previsto nei parcheggi.

Gli standard ed i parametri di cui sopra si applicano a tutti gli insediamenti commerciali della media e grande distribuzione.

L'Amministrazione ha l'obbligo ai sensi dell'art. 6 comma 2/d del Decreto Legislativo 114/98 di procedere alla contestualità del procedimento del rilascio del Permesso di Costruire inerente all'immobile o il complesso di immobili e della autorizzazione amministrativa all'apertura della struttura di vendita.

In considerazione delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate dall'amministrazione comunale nella zona le indicazioni di viabilità

riportate nella cartografia dovranno in linea di massima essere confermate nel piano attuativo. Le previsioni indicate tengono conto anche dei progetti in corso riguardanti le opere di urbanizzazione primaria della zona riguardanti la rete di smaltimento, il depuratore, gli allacci con le zone omologhe dei comuni di Poggio Picenze e di Barisciano.

### **ART. 64) Normativa per la Zona D2 – Insediamenti produttivi intensivi (PIP)**

Nella zona destinata alle attività produttive insiste un'area campita con cerchietti arancioni attualmente destinata ad una attività intensiva di tipo produttivo agricolo che deve essere salvaguardata in sede di stesura del piano attuativo mantenendo le funzioni svolte alla data di adozione del piano.

### **ART. 65) Tutela e trasformazione dei suoli agricoli. Zone "E" Agricole.**

La zona del presente articolo non è perimetrata ed è senza campitura di color bianco sulla cartografia di piano. La presente normativa agricola fa riferimento alle disposizioni del titolo VII (articoli 58, 69, 70 71,72, 73) della LR 18/83 nel testo in vigore e quelle dell'art. 13 delle NTA del PTP. Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e all'esercizio delle attività connesse al fine di conseguire la conservazione, il recupero e la valorizzazione del patrimonio e delle attività agricole. La possibilità d'intervento nelle zone agricole è distinta a seconda del soggetto richiedente:

- operatore agricolo a titolo principale;

- altro soggetto purchè operante nel campo della produzione e/o dei servizi agricoli (proprietari coltivatori diretti, conduttori in economia, cooperative agricole, affittuari e mezzadri con il diritto a sostituirsi al proprietario per la realizzazione delle opere.

L'operatore agricolo a titolo principale, oltre la residenza (lett. "a" **art. 66**) e relativi manufatti di servizio, può anche realizzare (sullo stesso lotto) un intervento tra quelli delle lettere "b", "c", "d", "e", secondo le proprie necessità e la propria produzione.

Gli altri soggetti operanti nel campo della produzione e dei servizi agricoli, diversi dagli operatori agricoli a titolo principale, possono realizzare soltanto gli interventi di cui alle lettere "b", "c", "e", "f", "g" **art. 66**. Nel caso delle lettere "e" ed "f" **art. 66** sono escluse le residenze per il personale di servizio.

La presenza eventuale di un edificio rurale preesistente al PRG, anche se ristrutturato o ristrutturabile, non pregiudica in alcun modo la possibilità per gli operatori nel campo della produzione o dei servizi agricoli di realizzare le strutture di cui alle lettere "b", "c", "e", "f", "g" **art. 66**.

Le potenzialità riservate agli operatori agricoli a titolo principale possono essere sommate tra loro sullo stesso lotto, quelle riservate ad altri soggetti possono essere realizzate una tantum in forma esclusiva e solo in rapporto alla superficie minima richiesta.

Nel caso in cui si proponga la somma di più interventi resta inteso che gli indici non sono cumulabili. La possibilità offerta all'operatore agricolo a titolo principale attiene solo alle tipologie d'intervento e non alle quantità degli interventi proposti.

I requisiti soggettivi dell'operatore agricolo a titolo principale sono quelli di cui alla legge regionale 26.04.74 n 13 e successive modifiche ed

integrazioni. Agli altri soggetti deve essere richiesta la dimostrazione del titolo posseduto a seconda delle attività svolte, ma comunque attinenti al campo della produzione e dei servizi agricoli. (Es. iscrizione camera di commercio, industria, artigianato per la categoria di produzione svolta e similari).

I proprietari d'immobili esistenti in zona agricola alla data di adozione del PRG non necessitano di alcun requisito soggettivo per poter ristrutturare l'edificio o per completare lo stesso con le strutture di cui alla lett. **"f" art. 66** in quanto non necessariamente legate ad una azienda specifica, ma necessarie alla conduzione del fondo su cui insiste l'edificio esistente. Nel computo di tali attrezzature potranno essere quantificate anche le superfici accessorie dell'abitazione nei limiti previsti dall'articolato delle presenti norme in quanto funzionali all'edificio rurale e quindi alla utilizzazione agricola del suolo. A detti soggetti è precluso qualsiasi altro intervento.

La ristrutturazione di edifici esistenti alla data di adozione del PRG in zona agricola può avvenire utilizzando un premio di cubatura **una tantum** pari a quello previsto per la zona "A1"Ristrutturazione con i seguenti parametri:

- 35% del volume esistente per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc 600:
- 25% del volume esistente per edifici con volumetria compresa tra mc 600 e mc. 1.200:
- 15% del volume esistente per gli edifici oltre mc. 1.200;

Tale premio può essere utilizzato per sopraelevare, ampliare gli edifici esistenti prescindendo dai requisiti soggettivi e nel rispetto dell'altezza massima consentita in zona agricola (7,50 ml.).



### **ART. 66) Insediamenti ammessi nelle Zone agricole.**

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli 65, 66, 67, 68, 69 possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamenti, finalizzati alla produzione agricola:

- a)** fabbricati residenziali nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa per gli imprenditori agricoli a titolo principale. I fabbricati residenziali possono anche essere destinati ai propri familiari o per l'abitazione dei salariati agricoli, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nella azienda;
- b)** edifici per allevamenti zootecnici di piccole dimensione, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica e silvo-pastorale;
- c)** edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale limitatamente all'allevamento bovino e ovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- d)** costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli annessi alle aziende agricole o facenti parte di un progetto integrato fra allevamento e trasformazione e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;
- e)** costruzioni anche di tipo industriale adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli limitatamente alle colture legnose e al foraggio;
- f)** silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad un'azienda specifica.

**g)** serre per coperture stagionali, removibili e destinate a proteggere le colture.

I fabbricati rurali residenziali di cui al precedente punto **a)**, nonché quelli eventualmente compresi tra i fabbricati di servizio di cui alle precedenti lettere **b)**, **c)**, **d)**, **e)** sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico, determinati dalla normativa vigente e comunque secondo quanto stabilito alla A.S.L. - Servizio Prevenzione ed Igiene Ambientale e dal servizio Ecologico Ambientale della Provincia.

Le costruzioni di cui al punto **f)** riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo al servizio di più aziende agricole, e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano, invece, tra i fabbricati di servizio di cui ai punti **a)**, **b)**, **c)**, **d)**, **e)**.

In ogni caso sono ammessi, tra gli insediamenti sopra elencati, esclusivamente quelli compatibili con le norme e prescrizioni del Piano Regionale Paesistico, per le parti di territorio allo stesso assoggettate.

Da tutte le zone agricole, sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le industrie estrattive e le cave.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, sabbia o ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulino dalla normale attività agricola o che modifichino il regime idrogeologico del territorio, devono essere soggetti alle autorizzazioni preventive di legge oltre che a quella dell'Ufficio Tecnico Comunale, che decide in merito, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

Non sono assolutamente consentite attrezzature tecnologiche e/o di servizio e similari che esulino dall'attività agricola o di cui non sia dimostrata in sede di progetto la connessione con le attività agricole.

### **ART. 67) Attuazione del PRG nelle zone agricole.**

Nelle zone agricole il PRG si attua mediante l'intervento edilizio diretto; il rilascio del permesso di costruire deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui al successivo articolo.

Ai fini delle verifiche per il rilascio del permesso di costruire, oltre agli usuali documenti é richiesta la seguente ulteriore documentazione:

- Certificato dello stato di famiglia del richiedente, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della istanza di concessione edilizia, limitatamente agli interventi di cui alla lettera **a)** del precedente art. 66
- Certificato, di imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente, limitatamente agli interventi di cui alla lettera **a)** del precedente art. 66;
- Certificato catastale di tutte le aree e gli immobili facenti parte dell'azienda agricola, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda di concessione edilizia;
- Relazione agro-economica sulla situazione produttiva ed occupazionale e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'effettiva dotazione di fabbricati dell'azienda agricola alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia.

Agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni e dei parametri d'insediamento di cui al successivo art. 68, si precisa che per azienda agricola si deve intendere l'insieme di uno o più fondi non

necessariamente accorpate e contigue, appartenenti alla medesima proprietà, inclusi nel territorio comunale o anche estesi a quello dei Comuni confinanti nell'ambito regionale.

Ai fini del computo della superficie minima d'intervento (Sm) e dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, l'azienda agricola viene pertanto valutata come somma di tutti i fondi agricoli che fanno ad essa capo.

Ancora ai fini del solo computo metrico della superficie minima di intervento (Sm), in tutte le zone agricole e per tutti i diversi tipi di insediamento, è ammesso comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zone di rispetto.

Nel caso in cui tutti i fondi agricoli che compongono l'azienda siano sprovvisti, all'atto dell'adozione dell'attuale PRG, di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie previste dall'applicazione dei parametri di zona possono essere utilizzate su uno qualunque dei fondi costituenti l'azienda e quelle relative alla quota parte residenziale devono comunque essere concentrate su uno solo di questi.

Nel caso in cui uno o più fondi costituenti l'azienda siano già provvisti di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie relative alla quota parte residenziale, devono essere concentrate sui fondi suddetti, salvo che ciò sia impossibile per il rispetto delle distanze minime dai confini previste dalle presenti Norme.

Il comune di Fossa non recepisce la normativa di cui alla legge regionale 12/99 e 54/99 riguardante l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo con riduzione a 3.000 mq della consistenza. Pertanto l'edificazione di essi rimane realizzabile con i parametri indicati negli articoli successivi e su un fondo di mq. 10.000.

Tutte le possibilità edificatorie previste dalle presenti Norme s'intendono utilizzabili una sola volta per ciascuna Azienda. I fondi, la cui superficie è stata computata nel calcolo planovolumetrico per la realizzazione delle opere edilizie dell'Azienda agricola, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Le case rurali, costruite ai sensi delle presenti Norme, devono essere conservate alla destinazione agricola per dieci anni dalla data di rilascio del certificato d'abitabilità.

### **ART. 68) Parametri di insediamento nelle zone agricole.**

Per i parametri urbanistico-edilizi relativi ai diversi tipi di insediamento nelle zone agricole, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Per insediamenti di tipo "**a**)" ai sensi dell'art. 66 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:
- superficie minima di intervento  $S_m$ : 10.000 mq, anche non accorpati;
  - indice di fabbricabilità fondiaria per casa rurale  $I_f$ : 0,03 mc/mq.;
  - nel caso in cui l'applicazione dell'indice stesso non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare dei richiedenti, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc, per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza;
  - altezza massima per la casa rurale  $H$ : 7,50 m;
  - superficie utile massima ammessa per i fabbricati rustici di servizio, compreso il piano terreno della casa rurale, qualora questo non sia destinato alla residenza,  $S_u$  150 mq per ogni ettaro di superficie dell'azienda eccedente quella minima  $S_m$ .;

- distanze minime: 5,00 m dai confini, 10,00 m dagli edifici, dalle strade secondo le prescrizione dei D.M. 1.4.1968, n. 1444, 20,00 m. tra edifici e ricoveri di una stessa azienda e di un'azienda diversa;
- distanza minima dell'allevamento: 800 m dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti nel PRG e dalle sorgenti non d'esclusiva utilizzazione dei fondi per gli allevamenti suinicoli industriali, riducibili a metri 300 nel caso d'altri allevamenti;
- per i fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda, devono intendersi i manufatti connessi alla conduzione dei fondi e cioè i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, d'irrigazione e di smaltimento. Essi possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e per loro è consentita una superficie utile corrispondente all'indice  $U_f$ ;  $0,015 \text{mq/mq}$ , fino ad un massimo di  $\text{mq } 600$ , su un fondo di almeno  $\text{mq } 10.000$ .

b) Per insediamenti di tipo "**b**)" ai sensi dell'art. 66 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- superficie minima d'intervento  $S_m$ :  $10.000 \text{mq}$ ;
- indice d'utilizzazione fondiaria  $U_f$ :  $0,25 \text{mq/mq}$  di superficie dei lotti su cui insiste l'insediamento;
- residenza ammessa per il personale addetto: un alloggio di "Se" 10% della superficie utile dell'allevamento e fino ad un massimo di  $\text{mq } 150$  di "Se";
- altezza massima dell'edificio residenziale  $H$ :  $7,50 \text{m}$ ;
- distanza minima dell'allevamento: 800 m dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti nel PRG e dalle sorgenti non d'esclusiva

utilizzo dei fondi per gli allevamenti suinicoli industriali, riducibili a metri 300 nel caso d'altri allevamenti;

- distanze minime: 10,00 m dai confini, 20,00 m dagli edifici di diversa unità aziendale, 10,00 m da edifici della stessa azienda, dalle strade secondo le prescrizioni dei D.M. 1.4.1968, n.1444.
- c) Per gli insediamenti classificati di tipo "**c**") ai sensi dell'art. 66 delle presenti Norme, valgono le stesse norme del punto "**b**") ai sensi dell'art. 66 delle presenti norme con l'esclusione degli allevamenti suini che in questo caso sono esclusi.
- d) Per insediamenti classificati di tipo "**d**") ai sensi dell'Art. 66 le prescrizioni sono:
- superficie minima d'intervento Sm: 10.000 mq;
  - indice d'utilizzazione fondiaria Uf: 0,25 mq/mq;
  - residenza ammessa per il personale: un alloggio di "Se" massima pari al 10% della superficie utile dell'impianto, e in ogni caso non oltre 150 mq di "Se";
  - altezza massima dell'edificio residenziale H: 7,50 m;
  - distanze minime: 10 m dai confini, 20 m dagli edifici residenziali e d'allevamento, dalle strade secondo le prescrizioni dei D.M. n. 1444 del 1968, sono esclusi allevamenti di tipo suinicolo industriale;
  - parcheggi: 10% di superficie dei lotti.
- e) Per gli insediamenti classificati di tipo "**e**") ai sensi dell'art. 66 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime di quelle previste al punto "**d**") dell'art. 66 delle presenti Norme con l'esclusione di ciò che riguarda la residenza, in questo caso non consentita.

- f) Per gli insediamenti classificati di tipo **"f"** ai sensi dell'art. 66 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime di quelle previste al punto **"d"**) dell'art. 66 delle presenti Norme con l'esclusione di ciò che riguarda la residenza, in questo caso non consentita.
- g) Per gli insediamenti classificati di tipo **"f"** ai sensi dell'art. 66 delle presenti Norme, serre e coperture stagionali, removibili e destinate a proteggere le colture, non devono essere rispettate le limitazioni, è necessaria la sola comunicazione al Comune, all'Ente Regione qualora la particella sulla quale si intende realizzare la copertura e soggetta a limitazioni dal Piano Paesistico Regionale. L'altezza dei manufatti, anche se provvisori non deve superare i m 3,50 e devono rispettare una distanza minima dai confini di m. 1,50 al fine di consentire un'agevole coltivazione del fondo confinante.

### **ART. 69) Normativa per l'agriturismo.**

Il presente articolo é finalizzata alla incentivazione dello sviluppo agrituristico sul territorio comunale inteso come potenziamento delle aziende agricole e/o zootecniche con l'inserimento, in esse, di potenzialità ricettive. Per l'attuazione dell'agriturismo devono esser rispettata la normativa statale e regionale specifica oltre tutte le norme igienico-sanitarie, di sicurezza, riguardanti la vendita di prodotti e l'esercizio di attività di tipo commerciale.

Possono operare interventi agrituristici esclusivamente gli operatori agricoli residenti, le loro associazioni o consorzi, le cooperative, anche se composte non esclusivamente da residenti.

Gli interventi a livello agrituristico possono essere effettuati:



- in tutte le zone residenziali purché non siano molesti con esclusione delle zone A ed A1;
- in zona agricola.

Per tutti gli interventi agrituristici, fa parte integrante del progetto, per il rilascio del permesso di costruire e ne costituisce parte essenziale, una relazione che definisca il "Piano/programma".

Costituiscono elementi indispensabili della relazione:

- ipotesi dimensionali e produttive a livello agricolo e/o zootecnico, che documenti inequivocabilmente la possibilità di potenziare queste attività, che deve essere e rimanere la primaria, anche con un intervento collegato con l'agriturismo;
- numero degli addetti all'Azienda.

L'intervento agrituristico non deve incidere negativamente come sottrazione di ore di lavoro, nella produttività prioritaria (agricola e/o zootecnica). Pertanto, l'azienda agricola, potrà accedere alla normativa collegata con l'agriturismo qualora dimostri una dimensione aziendale non inferiore ai tre addetti.

Ai fini dell'agriturismo gli interventi nelle zone si effettuano con i seguenti parametri:

- Zone residenziali, con esclusione delle zone A e A1, gli interventi agrituristici in queste zone sono normati dagli stessi parametri ed indici della zona di riferimento.
- Zona agricola, gli interventi agrituristici in queste zone rispettano le normative stabilite nei precedenti articoli relativi alle zone produttive agricole, consentono un ulteriore premio di cubatura, che in ogni caso non può superare il 15% della volumetria consentita dalle predette Norme.

## **Capo IV - ZONE DI INTERESSE GENERALE**

### **ART. 70) Zona destinata ai cimiteri ed al rispetto cimiteriale.**

La zona destinata ai Cimiteri e quella di rispetto cimiteriale è perimetrata con segno continuo e con campitura a quadretti piccoli nelle tavole di piano e sono regolate dalle leggi vigenti in materia.

Nella zona destinata al rispetto cimiteriale é consentito realizzare solo piccole manufatti a carattere provvisorio, per la vendita di fiori, d'oggetti per il culto e per onoranze dei defunti, nel rispetto delle norme stabilite dall'art. 338 TU delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.1934, e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 57 del DPR 21.10.1975, n° 803. La zona è inedificabile e non sono presenti edifici. La zona di rispetto ha un misura di 50,00 ml. equidistante dall'attuale perimetrazione del cimitero.

### **ART. 71) Zona di rispetto stradale.**

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sedi stradali nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona sono vietate nuove costruzioni.

Sono consentite, nelle aree di rispetto stradale, interventi d'adeguamento e ristrutturazione delle abitazioni esistenti alla data di adozione del piano, secondo le seguenti modalità:

interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti alle esigenze elementari dell'abitazione, é consentito un premio di cubatura da utilizzarsi **una tantum** sul costruito con il

- 35% del volume esistente per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc 600;
- 25% del volume esistente per edifici con volumetria compresa tra mc 600 e mc 1200;
- 15% del volume esistente per gli edifici oltre mc 1200;

Nelle fasce di rispetto stradale, il premio di cubatura "una tantum", può essere utilizzato soltanto per ampliare gli edifici esistenti sul fronte opposto alla strada, e/o in elevazione sui prospetti laterali alla presenza di consolidati allineamenti, ed in ogni caso mantenendo inalterate le distanze tra prospetti fronte strada e ciglio stradale.

Nelle fasce di rispetto, così come nelle zone di rispetto delle acque, non possono essere ubicate nuove costruzioni, ma le relative aree possono essere computate ai fini planovolumetrici con un indice d'edificabilità pari a quella della zona confinante.

## **ART. 72) Zona di rispetto della ferrovia, ferrovia, ripristino della stazione.**

La zona è perimetrata con segno continuo e campitura a quadrati diagonali di color celeste nella cartografia del piano e comprende la ferrovia, rispetto ferroviario e la zona della ex-stazione di Fossa ivi compreso il passaggio a livello. La zona è destinata alla realizzazione di lavori sulla ferrovia, all'ampliamento di quella esistente, alla protezione della sede ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. La zona è anche utilizzabile per il ripristino della stazione ferroviaria per le fermate dei treni locali, o per treni speciali ad uso turistico-ambientale anche a

servizio dell'Area Archeologica, o per metropolitane di superficie che colleghino Fossa con il capoluogo e con i comuni limitrofi. L'eventuale ripristino della stazione può essere attuato attraverso un progetto di concerto tra ente ferrovie e comune di Fossa oltre al coinvolgimento di altri enti (Regione, Provincia, Comunità Montana). Il progetto per essere attuato deve essere approvato dal consiglio comunale di Fossa.

### **ART. 73) Zona di aree soggette a vincolo idrogeologico.**

Ai sensi della vigente legislazione, nelle aree soggette al vincolo idrogeologico, ogni alterazione del suolo (costruzioni, strade, rilevati, etc.) e della vegetazione (taglio di boschi, cespugli etc.) è subordinata ad acquisizione preventiva delle autorizzazioni di legge (forestali ed ambientali, sismiche).

### **ART. 74) Zona soggette a dissesto idrogeologico.**

La zona possiede la destinazione "A1" Ristrutturazione ed è perimetrata con stellettes color marrone sulla cartografia del piano. Essa riguarda un'area che nel precedente piano fu stralciata come zona di completamento dal Genio Civile a causa delle condizioni idrogeologiche. In questo PRG la zona ha assunto la destinazione "A1" Ristrutturazione per cui valgono le norme dell'articolo 55 con esclusione dei casi di nuove costruzioni sui lotti liberi e di demolizione e ricostruzione. Per cui non sono applicabili i parametri previsti nell'articolo 55 fatto salvo il premio di cubatura e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle lettere a, b, c, d, dell'art. 30 della LR 18/83 nel testo in vigore e la lettera e, con esclusione della demolizione e ricostruzione, dello stesso articolo.

### **ART. 75) Zone di interesse archeologico.**

I perimetri che individuano queste zone sono costituito da un tratteggio di color arancione senza campiture. In essi sono comprese diverse destinazioni e zone:

- zona "A" Centro storico (in parte)
- zona "A1" ristrutturazione (in parte)
- zona "B" completamento (in parte)
- zona "F1" servizi pubblici (in parte)
- zona "V" verde di rispetto ambientale (in parte)
- zona a verde privato e aie (in parte)
- zona agricola (in parte):

Gli interventi all'interno di questi perimetri mantengono tutte le norme previste per le singole zone compatibilmente con una preventiva autorizzazione della Soprintendenza (Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali - Soprintendenza Archeologica Regionale). E' possibile entro questi perimetri che l'intervento possa essere vietato, autorizzato a condizione ed è possibile che a carico del richiedente il permesso di costruire (e la dia ove possibile), siano ordinati scavi di accertamento con la supervisione di personale all'uopo indicato dall'Ente delegato alla tutela.

### **ART. 76) Zona a parco archeologico (PPAA).**

Il perimetro che individua questa zona è costituito da un tratteggio e campitura a righe parallele in diagonale di color arancione sulla cartografia del piano. Inoltre al suo interno è riportato un perimetro a tratto continuo nero (edifici, complessi, aree di particolare pregio storico – vincoli) che individua all'interno del parco l'area sulla quale è stato apposto un vincolo da parte del Ministero dei beni culturali).

Nell'area è presente il sito archeologico della necropoli di Fossa.

Sono anche presenti due edifici incompleti ex-industriali inglobati nell'area vincolata e destinati attraverso un progetto del comune di Fossa, redatto di concerto con il Ministero dei Beni Culturali, per il recupero dei fabbricati al fine di realizzare un museo archeologico con laboratori e strutture di supporto all'area oggetto degli scavi. Il progetto, al momento dell'adozione del piano, è dotato di tutte le approvazioni ed è in attesa del ricevimento dei finanziamenti statali e regionali.

Sono in corso progetti di allargamento degli scavi e di allestimento e valorizzazione degli stessi, approvati dal Ministero dei Beni Culturali.

Per questa zona nel suo complesso, fatti salvi i progetti di cui sopra, l'amministrazione deve procedere, entro un anno dalla adozione del PRG, alla elaborazione di un Piano Particolareggiato delimitato dalla perimetrazione e dalla campitura prevista negli elaborati grafici.

Il piano dovrà essere di iniziativa pubblica e rispettare gli articoli 27,28,29,30 oltre gli articoli 19, 20, 21 della LR 18/83 nel testo in vigore. Il piano prenderà il nome di Piano del Parco dell'Area Archeologica, (PPAA)

In attesa dell'adozione/approvazione del piano attuativo sono consentite le realizzazioni relative ai progetti di cui sopra.

Il piano attuativo approfondirà l'individuazione degli elementi di sistemazione dell'intera area tenendo conto che dovrà essere inibita qualsiasi volumetria oltre quelle esistente e saranno possibili solo interventi di recinzione, illuminazione, attrezzamento dell'area per visite e sosta dei turisti e dei visitatori, oltre l'adeguamento degli edifici alle norme igienico sanitarie, di sicurezza, di apertura al pubblico, di superamento delle barriere architettoniche.

Sono vietati interventi di:

- cambi di destinazione d'uso previsti per gli edifici esistenti (museo, sale multimediali, servizi annessi, laboratori alloggio custode, uffici, depositi e magazzini materiali e ritrovamenti, reception)
- sostanziali modificazione della proprietà immobiliare, attualmente pubblica; è possibile l'acquisizione di nuove aree da parte dell'ente pubblico al fine di valorizzare l'intero parco archeologico
- alterazioni delle tipologie edilizie e della morfologia degli edifici esistenti;
- nuove edificazioni ad eccezione degli allestimenti per le visite e similari;
- inserimento di funzioni complesse in contrasto con la vocazione dell'area;

Il Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- predisporre una adeguata analisi storico-archeologica dell'area,
- classificare e descrivere lo stato dei ritrovamenti;
- indicare con rigore gli interventi di restauro archeologico e le tipologie di allestimento dei resti e dei ritrovamenti;
- ricomprendere i progetti esecutivi redatti e approvati, o in corso di esecuzione
- approfondire lo studio delle destinazioni d'uso compatibili;
- inserire la sistemazione a verde delle aree non interessate dagli scavi;
- valutare tipologie indicative per recinzioni, ingressi, allestimenti, cartellonistica e promozione;
- valutare la possibilità di utilizzare programmi e strumenti complessi sia finanziari, sia urbanistici,
- verificare la possibilità di dotazione di standard;
- verificare la possibilità di dotazione di servizi e reti tecnologiche;

- articolare il rapporto pubblico-privato
- predisporre indicazioni ed orientamenti progettuali di tipo manualistico e prestazionale (qualità) per l'esecuzione degli interventi, per la scelta delle tecnologie e dei materiali;
- dotarsi di sistemi di convenzionamento per la manutenzione pubblica e la custodia dell'area;
- predisporre un piano-programma finanziario;

Il piano attuativo dovrà essere dotato dei supporti specialistici di tipo archeologico attivando se necessario la consulenza archeologica necessaria oltre il ruolo di coordinamento generale svolto dal professionista che svolge il compito di redazione dello strumento urbanistico.

Il piano attuativo e gli interventi successivi ad esso dovranno sempre avere una preventiva autorizzazione della Soprintendenza (Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali - Soprintendenza Archeologica Regionale).

### **ART. 77) Zone destinate a viabilità e sosta.**

Le zone destinate a viabilità e sosta comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- le aree di sosta di interesse generale;
- le aree di rispetto stradale.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali (intendendo per tali i luoghi di confluenza di due o più strade) e dei parcheggi, ha valore secondo quanto stabilito con il precedente art. 5.

Le strade, nei tipi che risultano dalle planimetrie dei PRG, sono classificate, ai sensi dei D.Lgs. 30.4.1992 n.285 e successive modifiche



(Codice della Strada) e dei regolamenti di attuazione approvati con DPR 16.1 2.1992, n. 495 nel testo in vigore, come segue:

**tipo C** - strade extraurbane secondarie: sono strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchina, quali le strade statali e provinciali, con rispetto di 30 m fuori dal perimetro del centro urbano e senza rispetto nel perimetro del centro urbano;

**tipo E** - strade urbane di quartiere senza zona di rispetto;

**tipo F** - strade locali urbane o extraurbane: sono strade opportunamente sistemate e non ricadenti entro i tipi già elencati, restando assimilate ad esse, per la relativa disciplina, le strade vicinali e quelle di servizio e penetrazione nelle zone di verde di rispetto ambientale e simili senza zona di rispetto;

**tipo G** - piste ciclabili e pedonali: sono piste con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni.

Salve le previsioni grafiche dei PRG, valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- le strade del tipo "F" devono avere sezione minima di ml. 7,50 con carreggiata minima di ml. 6,00;
- la sezione delle strade di ridotta importanza, o in ogni caso destinate ad assorbire modesti volumi di traffico, può essere ridotta a ml. 6,50 con carreggiata minima di ml. 5,00;
- le strade di servizio e penetrazione nelle zone di verde di rispetto ambientale potranno subire soltanto miglioramenti e modifiche di lieve entità e di tipo locale e dovranno presentare, a sistemazione avvenuta, una sezione massima di ml. 3,00, salvo eventuali piazzole di scambio;

- le piste ciclabili e pedonali avranno sezione multipla di ml. 1,25 con un minimo di ml. 2,50 per le piste ciclabili e di ml. 1,50 per quelle pedonali.

Le strade d'attraversamento degli abitati, a norma del "Codice della strada", restano di proprietà della Amministrazione che le ha costruite (ANAS, Provincia, etc.) trattandosi di Comune con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

I parcheggi pubblici della rete stradale sono disegnati nelle planimetrie dei PRG; in sede di progettazione della rete urbana, extraurbana e d'interesse locale, possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le aree di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla protezione della sede stradale dalla edificazione e viceversa, alla localizzazione di nuovi spazi di sosta e parcheggio nei modi di cui al precedente comma ed alla ubicazione d'aree di rifornimento dei carburanti contenenti anche impianti per i generi di necessità e di pronto intervento sulle autovetture, purché realizzati in struttura facilmente rimovibile e con obbligo di rimuoverli senza indennizzo a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

### **ART. 78) Zona corsi d'acqua e rispetto dei corsi d'acqua.**

La zona è perimetrata con tratto continuo e campitura a segni di S orizzontale di color celeste chiaro con campitura azzurra del corso d'acqua negli elaborati grafici del piano. La zona è riservata ai corsi d'acqua perenni o stagionali. E' vietata la modifica dei percorsi e qualsiasi opera di trasformazione poiché è soggetta alla preventiva autorizzazione dell'autorità preposta (Ufficio del Genio Civile regionale). Le opere in ogni caso devono essere volte al mantenimento dell'habitat faunistico ed

ambientale. La fascia di rispetto dei corsi d'acqua, è inedificabile ed è soggetta alla Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale. Gli edifici esistenti, possono essere ristrutturati con l'obbligo di conservare la volumetria esistente, e possono cambiare la destinazione d'uso purché la nuova non sia in contrasto con le norme di tutela del corso d'acqua.

### **ART. 79) Zona "V" Verde di rispetto ambientale.**

La zona di "V" Verde di rispetto ambientale è perimetrata con segno continuo e "rondinelle" di bassa densità di color verde nella cartografia del piano. La zona è destinata alla conservazione, salvaguardia, tutela delle aree di particolare valore ambientale, paesaggistico, importanti per la per l'equilibrio ecologico del sistema vegetazionale, della flora e della fauna. Le aree che insistono su queste zone possono essere pubbliche o private.

La zona è totalmente inedificabile per il suo interesse naturalistico e sono possibili solo interventi volti alla conservazione dell'ambiente con i metodi dell'ingegneria naturalistica finalizzati alla esclusiva restauro-risqualificazione ambientale in caso di abbandono o degrado. Gli interventi eventuali devono tendere esclusivamente alla rinaturalizzazione attraverso l'eliminazione di detrattori ambientali e di recupero delle aree. Sono in ogni caso vietati interventi di attività costruttivi, di scavo, di apertura di strade e piste e in generale tutto quanto contrasta con le caratteristiche ambientali.

### **ART. 80) Zona "V1" Verde pubblico attrezzato.**

La zona di "V1" Verde Pubblico Attrezzato è perimetrata con segno continuo e "rondinelle di media densità di color verde con bandierina nera nella cartografia del piano. La zona è destinata alla conservazione ed alla creazione di giardini pubblici comunali e/o di parchi gioco attrezzati

pubblici, di parchi sportivo-ricreativi, attrezzature sportive limitatamente a campi da gioco (calcio, calcetto, tennis, basket, volley, pattinaggio, palla a mano, ecc.) e relativi servizi, ovviamente dove le dimensioni dell'area lo consentano.

E' possibile realizzare in queste zone aree per camper-service (spazi non superiore a 50 mq con carico acqua e scarico liquami) e sosta camper attrezzata con piazzuole di sosta per massimo 20 camper. Sono esclusi in queste zone campeggi e villaggi turistici, aree sosta roulotte e tende.

In tale zona sono consentite anche piccole costruzioni a servizio o integrazione dei giardini e dei parchi, in altre parole attrezzature per il gioco e il tempo libero, chioschi, ritrovi, punti di ristoro e simili.

Le predette attrezzature e costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati ma su aree che devono esser acquisite dal pubblico o cedute gratuitamente alla Amministrazione comunale.

La modalità di esecuzione e gestione privata può essere quella della concessione ultra decennale su aree comunali o su aree private all'uopo cedute, con l'obbligo di sistemare a parco tutte le aree, le pertinenza delle costruzioni stesse, conservando e migliorando il verde esistente: le aree dovranno essere, tuttavia, di uso pubblico e liberamente accessibili, e con tariffe concordate con la pubblica amministrazione.

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: 10 mq/100 mq di St;
- aree per l'urbanizzazione primaria (S1);
- opere d'urbanizzazione primaria;
- indice d'utilizzazione fondiaria Uf: 0,10 mq/mq per quanto attiene la costruzione degli edifici al servizio degli impianti coperti e scoperti;

- rapporto di copertura Q: 0,15 % di Sf;
- altezza massima H: 8,50 m, salve le maggiori altezze dovute a particolari tecnologie usate;
- distanze minime: 10 m dai confini e tra gli edifici, dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 2.4.1968, n° 1444 ed in ogni caso secondo l'articolato delle presenti norme.

In tali zone può essere autorizzata, in conformità a motivate esigenze, la costruzione d'opere puntuali d'interesse locale (serbatoi, centraline, sottostazioni, *etc.*), al servizio delle reti tecnologiche, nel rispetto di tutti i precedenti parametri urbanistici, ad eccezione dell'altezza massima per la quale non è stabilito vincolo.

In tale zone è possibile, dove le dimensione dell'area lo consentano la realizzazione d'edifici destinati al gioco, allo sport ed al tempo libero e in altre parole agli impianti ricreativi sportivi.

In tal caso il Piano si attua i seguenti parametri:

- indice d'utilizzazione fondiaria per impianti coperti Uf: 0,25 mq/mq;
- rapporto di copertura Q: 30% di Sf;
- altezza massima: 12,00 m;
- distanze minime: 10 m dai confini e tra gli edifici, dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 2.4.1968, n° 1444, e in ogni caso secondo l'articolato delle presenti norme;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 5 mq/100 mq di Se;
- parcheggi di urbanizzazione: 20 mq/100 mq di Sf.

### **ART. 81) Zona "V2" Verde pubblico attrezzato – protezione civile.**

La zona di "V1" Verde Pubblico Attrezzato – Protezione civile è perimetrata con segno continuo e con ulteriore perimetrazione a segno continuo con quadratino, campita con "rondinelle" di media densità di color verde con bandierina nera nella cartografia del piano. La zona ha le stesse caratteristiche di quella del precedente articolo 80. Si differisce dalle altre zone di verde pubblico attrezzato perché è anche riservata, in caso di eventi calamitosi e per i quali è necessario gestire da parte delle autorità competenti l'emergenza e l'eventuale villaggio ad unità abitative mobili per raccogliere la popolazione evacuata dalle abitazioni, alla costituzione di una area che per le caratteristiche dimensionali, di attrezzamento e di posizionamento è adeguata alle caratteristiche richieste dal dipartimento della Protezione Civile.

### **ART. 82) Zona a Verde privato e aie.**

Le zone destinate a Verde Privato e Aie sono perimetrare con segno continuo e campite con "rondinelle" a densità fitta di color verde scuro negli elaborati del piano. Le zone sono inedificabili e destinate alla sola creazione di piccoli parchi privati, giardini privati, orti privati, aie private.

Inoltre queste zone sono di complemento alla zone residenziali e servono a creare filtro con aree limitrofe rendendo compatibile l'intervento residenziale con il contesto ambientale a prevalente carattere agricolo-rurale e/o di pregio ambientale. La loro funzione è inoltre quella di non lasciare aree inedificabili limitrofe alle aree edificabili senza una attenzione alla loro conservazione mediante culture e/o miglioramento delle

alberature esistenti, alla migliore utilizzazione per la creazione di orti a carattere familiare.

Non è possibile, in sede di presentazione della progettazione esecutiva, la frammentazione dell'area destinata a verde privato poiché, deve costituire un'unità di qualità ambientale tale da caratterizzare l'intero comparto edificato, pertanto esse va di norma collegata ai lotti di pertinenza.

In questa zona, tassativamente inedificabile, sono possibili piccoli manufatti di altezza non superiore a ml. 2,50 all'imposta della gronda e superficie lorda non superiore a mq. 20,00 realizzati in legno e muratura ad intonaco tradizionale grezzo o in muratura di pietra a vista, con copertura a falde inclinate con pendenza non superiore al 25% e manto in tegole. Non è possibile attivare impianti tecnologici in queste costruzioni ad eccezione dell'energia elettrica. Le destinazioni ammesse sono: legnaia, ricovero di attrezzi da giardino o orto, piccolo deposito occasionale o magazzino di supporto al giardino e all'orto, rimessa di sementi da giardino e orto. Questi manufatti non sono destinabili a garage ed autorimesse.

Sono tassativamente vietati l'uso di lamierati, di onduline a vista, di blocchetti di cemento a vista, di muratura di tamponamento con forati a vista, di prefabbricati di cemento a vista, tavolato di legno, sostegni metallici e pannelli da cantiere. Sono vietati tutti i materiali di recupero e la realizzazione è subordinata alla presentazione di un progetto sul quale la Commissione Edilizia esprimerà una valutazione qualitativa circa l'inserimento ambientale del manufatto proponendo se necessario modifiche ed integrazioni che il richiedente dovrà necessariamente apportare al progetto.

E' possibile realizzare un manufatto con le caratteristiche su indicate ogni 400 mq. di superficie fondiaria disponibile di verde privato. Se la superficie è superiore si approssima per difetto. Se la superficie è inferiore a 400 mq. è comunque possibile realizzare un manufatto. Nel caso di superfici che consentano più manufatti non è possibile accostarli o unirli in un solo manufatto ed è necessario mantenere la distanza tra manufatti di almeno 3,00 ml..

Un proprietario richiedente può realizzare al massimo due manufatti anche se ha disposizione superfici per più di due manufatti.

E' possibile richiedere e realizzare i manufatti previsti in questo articolo anche indipendentemente dalla realizzazione contestuale di un fabbricato residenziale, ma in ogni caso va costituito un vincolo pertinenziale con un lotto residenziale sottoscritto con atto d'obbligo trascritto e registrato nei modi di legge.

La presente norma non legittima fabbricati e manufatti esistenti alla data di adozione del piano anche se essi dovessero avere le caratteristiche indicate.

### **ART. 83) Zone "F1" Servizi pubblici.**

Le zone "S" Servizi pubblici sono perimetrare con segno continuo e campite con esagoni a densità media di color viola chiaro negli elaborati del piano.

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle seguenti opere: Asilo nido, Scuola materna, Scuola elementare, Scuola media, Attrezzature religiose, Centro civico, Centro sociale e altri servizi pubblici similari di Piano.

In tali zone il PRG si attua per intervento urbanistico diretto, applicando i seguenti parametri:



- superficie minima di intervento  $S_m$ : da perimetro individuato sulla cartografia;
- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,50 mq/mq;
- urbanizzazione primaria;
- parcheggi pubblici 10 mq/100 mq di  $S_f$ ;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 5 mq/100 mq  $S_e$ ;
- altezza massima  $H$ : 12,50 m;
- rapporto massimo di copertura  $Q$ : 35% di  $S_f$ .
- distanze minime: 5,00 m dai confini e 10,00m tra gli edifici, dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 2.4.1968, n° 1444 ed in ogni caso secondo le disposizioni del presente articolato.

Le specifiche destinazioni d'uso di dette zone non essendo indicate saranno stabilite secondo le necessità sempre con delibera del Consiglio Comunale.

Nella zone dove sono presenti edifici esistenti destinati a servizi pubblici e l'applicazione dei parametri non consente interventi oltre quelli previsti alle lettere all'art. 30 della LR 18/83 nel testo in vigore si applicano le seguenti norme:

- 40% del volume esistente per edifici con volumetria inferiore o uguale a mc 600:
- 35% del volume esistente per edifici con volumetria compresa tra mc 600 e mc 1200:
- 30% del volume esistente per gli edifici oltre mc 1200.

E' escluso da qualsiasi intervento l'edificio del Municipio-Teatro in via arco Bonanni ricadente in zona "A" di centro storico e campito con segno nero (edificio di pregio storico – vincolato) sul quale sono possibili esclusivamente interventi di restauro monumentale se necessari.

### **ART. 83 a) Zona "F3" Servizi ricettivi, turistico ricreativi.**

La zona a Servizi ricettivi, turistico ricreativi è perimetrata con segno continuo e campita con stelle a densità media di color senape negli elaborati del piano.

La zone introdotta nel piano a seguito di un'osservazione accolta, è destinata alla realizzazione di sale di ritrovo, attrezzature ricettive complementari come ristoranti, bar, clubs, sale da ballo, servizi turistici, residence di piccole dimensioni, eventuale residenza per il titolare o il personale di custodia.

Per le attività commerciali è necessario il rispetto di quanto previsto dal D. Lgv 114/98 e dalla L.R. n°62/99.

In tali zone il PRG si attua per intervento urbanistico diretto, applicando i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento  $S_m$ : da perimetro individuato sulla cartografia;
- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,50 mq/mq;
- urbanizzazione primaria;
- parcheggi pubblici 10 mq/100 mq di  $S_f$ ; nel caso di destinazioni commerciali, di servizio, direzionali i parcheggi vanno adeguati in relazione alle destinazioni e alle disposizioni di legge specifiche.
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 5 mq/100 mq  $S_e$ ;
- altezza massima  $H$ : 12,50 m;
- rapporto massimo di copertura  $Q$ : 35% di  $S_f$ .
- verde privato di sagoma compatta 20% di  $S_f$ ;
- distanze minime: 5,00 m dai confini e 10,00m tra gli edifici, dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 2.4.1968, n° 1444 ed in ogni caso secondo le disposizioni del presente articolato.

### **ART. 84) Zona "F2" Servizi tecnologici.**

Le zone "F2" Servizi tecnologici sono perimetrare con segno continuo e campite con triangoli a densità media di color violetto chiaro negli elaborati del piano.

Le zone per attrezzature tecnologiche sono destinate alla installazione di manufatti e costruzioni riguardanti reti e aziende del gas e dell'acqua, di impianti di depurazione, centrali termiche, cabine elettriche e costruzioni dell'azienda dell'energia, serbatoi dell'acqua e similari.

Oltre tali opere é consentita l'installazione di laboratori scientifici, rimesse, attrezzature ed impianti di supporto al servizio e agli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse ed abitazioni per il personale di sorveglianza e manutenzione.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico diretto applicando i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento  $S_m$ : come da perimetrazione sulla cartografia del piano;
- indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0,40 mq/mq;
- altezza massima: 14,50 m;
- rapporto massimo di copertura  $Q$ : 45% di  $S_f$ .
- urbanizzazione primaria
- parcheggi pubblici se necessarie: 10 mq/100 mq di  $S_t$ ;
- parcheggi inerenti costruzioni se necessari: 5 mq/100 mq  $S_e$ ;
- abitazione per personale di custodia max 150 mq di  $S_e$
- distanze minime: 5,00 m dai confini per opere fuori terra, derogabile per comprovate esigenze tecnologiche.

### **ART. 85) Zona "P" Parcheggi pubblici.**

Le zone destinate a "P" Parcheggi pubblici sono perimetrare con segno continuo e campite con retino compatto di color rosso e contrassegnato dalla lettera P negli elaborati del piano. Le zone sono inedificabili e destinate alla sola sosta dei veicoli.

Si attuano per intervento diretto su aree acquisite dall'amministrazione pubblica o cedute gratuitamente dal privato che ne cura la realizzazione la gestione tramite concessione pubblica.

I parcheggi delle presenti zone fanno parte dello standard di opere di urbanizzazione secondaria generale del PRG e sono distribuiti in maniera uniforme sul territorio tenendo conto della presenza delle aree edificabili nelle diverse destinazioni d'uso. Tali parcheggi non sono in ogni caso utilizzabili ai fini degli standard di parcheggi previsti per le singole zone di PRG e riferibili alle diverse disposizioni di legge specifiche.

In queste aree non sono realizzabili costruzioni o manufatti ad eccezione di piccoli chioschi di servizio per l'area non superiori a mq 10 e di altezza non superiore a m. 2,50 alla falda di copertura.

E' possibile realizzare in queste zone aree per camper-service (spazi non superiori a 50 mq con carico acqua e scarico liquami) e sosta camper attrezzata con piazzuole di sosta per massimo 20 camper. Sono esclusi in queste zone aree sosta roulotte e tende. Nella singola zona la quota che può essere riservata alla sosta camper e camper service non può superare il 50% della superficie dell'area.

Nel complesso di tutto il PRG, e tenendo conto della possibilità di realizzare il camper-service e la sosta camper anche nelle zone a verde pubblico attrezzato, non possono essere realizzati più di tre camper-service dislocati nel territorio in forma organica e non possono essere realizzati più di 60 posti camper in tutto il territorio del comune.

### **ART. 86) Perimetrazione del centro urbano.**

Il centro urbano è perimetrato con un segno continuo alternato con stellette di piccole dimensioni di color viola intenso nella tavola specifica "Quadro d'unione – perimetrazione del centro urbano" degli elaborati di piano. Tale perimetrazione svolge la funzione prevista dalle norme di legge regionali e statali ed in particolare ha funzione specifica rispetto alle disposizioni del "codice della strada" e della legge regionale 18/83 nel testo in vigore.

### **ART. 87) Zona di recupero della cava.**

La zona destinata a Recupero della cava è perimetrata con segno continuo e campite con puntini irregolari a densità fitta di color marrone chiaro negli elaborati del piano. La zona si attua per intervento diretto attraverso un progetto unitario che deve essere approvato dal consiglio comunale.

Il progetto deve prevedere il recupero ambientale, per quanto possibile il ripristino dell'orografia preesistente alla cava, deve consolidare i versanti ed eliminare i fenomeni di dissesto idrogeologico nell'insieme dell'area dovuti all'attività di escavazione, deve utilizzare tecniche e metodologie dell'ingegneria naturalistica perseguendo l'obiettivo tecnico di recupero della funzione idrogeologica, della funzione estetico- paesaggistica, della funzione naturalistica. Un aspetto particolare da curare attraverso il progetto è quello della regimazione delle acque superficiali evitando fenomeni di erosione e ruscellamento. I riporti di materiali idonei, l'inerbimento degli strati superficiali, l'uso di tecniche , tecnologie e materiali adeguati, la manutenzione nel tempo devono essere elementi del progetto che vanno valutati con attenzione scrupolo anche attraverso di professionalità specialistiche.

### **ART. 88) Zona Area SIC, sito d'interesse comunitario.**

Le zone denominate Area SIC, Sito d'interesse comunitario sono perimetrare con segno continuo di color azzurro scuro e campite con "rondinelle" a densità rada di color verde negli elaborati del piano.

La zona ha i requisiti di una area protetta e riserva integrale ed è destinata alla conservazione, salvaguardia, tutela dei valori ambientali, paesaggistici, naturalistici e dell'habitat importante per l'equilibrio ecologico del sistema vegetazionale, della flora e della fauna indipendentemente dal fatto che le aree che insistono su queste zone possano essere pubbliche o private.

L'area del SIC n° IT7110086 ricade in minima parte nel territorio del comune di Fossa e nella quasi totalità nel territorio del comune limitrofo di Ocre. Pertanto sono state individuate le due zone riportate sul PRG in base alla trasposizione cartografica del perimetro del sito SIC n IT7110086 tratto dalla cartografia specifica regionale.

La zona è totalmente inedificabile per il suo interesse naturalistico e non sono possibili interventi di alcun genere ed in particolare sono vietati interventi di attività costruttive, di scavo, di apertura di strade e piste e in generale tutto quanto contrasta con le caratteristiche ambientali e del suo habitat.

In considerazione del fatto che le due porzioni del SIC IT7110086 ricadenti nel comune di Fossa si trovano a notevole distanza dalle aree di trasformazione previste nel PRG, che nell'area la presente normativa esclude qualsiasi tipologia d'intervento, che le aree strettamente limitrofe sono destinate a Verde di rispetto ambientale (art. 79) nel quale non sono previsti interventi di trasformazione o modificazione del contesto, che gli effetti delle trasformazioni previste nel PRG nel resto delle aree comunali

non inducono alterazioni, disturbi, modificazioni sulle tipologie dell'habitat e sulle specie animali e vegetali del Sito SIC n° IT7110086, il PRG non incide e pertanto non è necessario procedere alla valutazione d'incidenza ambientale.

Se dovesse essere necessario intervenire su queste zone qualsiasi operazione o intervento anche volto alla conservazione del sistema ambientale deve essere preceduto da una valutazione d'incidenza ambientale secondo norma di legge e dal parere e autorizzazione della Regione Abruzzo (direzione aree protette).

## **TITOLO III - NORME PARTICOLARI**

### **ART. 89) - Regime dei provvedimenti autorizzativi.**

L'entrata in vigore delle nuove Norme e prescrizioni Urbanistiche del PRG/N comporta la decadenza dei provvedimenti autorizzativi (concessioni edilizie, permessi di costruire, dia) in contrasto con esse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati nel termine di tre anni dalla data di inizio, decorso il quale non possono essere rinnovate, dovendosi i progetti adeguare alle nuove previsioni e prescrizioni.

### **ART. 90) – Cartografia.**

La cartografia di piano, nonostante l'aggiornamento condotto con il supporto digitale di base catastale, può ancora presentare difformità dallo stato di fatto specie in esito all'ubicazione dei fabbricati.

Pertanto la verifica di conformità o meno della stessa cartografia allo stato di fatto è eseguita, se necessario, dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della presentazione delle singole domande. Nel caso d'errori materiali o d'inesattezze cartografiche dovute all'errata rappresentazione di strade esistenti, corsi d'acqua, zonizzazioni, ecc., dimostrabili in sede di richiesta di permesso di costruire (e ove possibile di dia) attraverso rilievi topografici redatti da tecnici iscritti e corredati da relazione tecnica ed altro materiale ritenuto opportuno, si procederà all'esame della pratica edilizia sulla base della documentazione prodotta. Gli errori e le inesattezze cartografiche descritte nel presente articolo, se riconosciute tali dalla Commissione Edilizia, saranno rettificate d'ufficio in sede di controllo del PRG.



### **ART. 91) – Adeguamento al Parere del Genio Civile**

Il Servizio Tecnico del Territorio (ex Genio Civile) in data 8 settembre 2003 con protocollo n. 2166 ha espresso il parere favorevole sul piano ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974 tenendo conto della relazione geologica e delle classi di edificabilità allegati al piano, e dell'articolo 74 delle presenti norme riguardanti la zona di dissesto.

Con lo stesso parere si richiama, confermandolo, il parere (prot. 6365 del 16.12.1980) espresso sul piano precedente.

Con il presente articolo pertanto si richiama quanto previsto nell'articolo 74 della presente normativa che riguarda l'individuazione della zona a dissesto idrogeologico dove sono limitati gli interventi in ottemperanza al parere prot. 6365 del 16.12.1980 e confermato con il parere prot. 2166 del 8.09.2003. Inoltre si prescrive che nelle aree di nuova edificazione le acque meteoriche e di scorrimento superficiale vengano opportunamente convogliate prima dell'effettivo utilizzo dell'area e che vengano seguite le prescrizioni di cui al DM Min. LL.PP. 11.03.1998 tese alla caratterizzazione dell'area di sedime dei fabbricati riportando nei progetti presentati le indicazioni volte all'osservanza della prescrizione.

## INDICE

### TITOLO I – NORME GENERALI

#### Capo I – APPLICAZIONI, VALIDITA', SALVAGUARDIA

Art. 1 – Applicazioni e riferimenti.	pag. 2
Art. 2 – Elaborati di PRG.	pag. 2
Art. 3 – Validita' del PRG.	pag. 3
Art. 4 – Stato di fatto fisico e giuridico pag. 4	
Art. 5 – Strade esistenti e di previsione	pag. 4
Art. 6 – Edifici esistenti	pag. 5
Art. 7 – Alberature esistenti	pag. 5
Art. 8 – Disposizioni transitorie e norme di salvaguardia	pag. 5
Art. 9 – Possibilita' di deroga al PRG	pag. 6

#### Capo II – INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

Art. 10 – Parametri urbanistici. pag. 7	
Art. 11 – Parametri edilizi.	pag. 8
Art. 12 – Distanze.	pag.13
Art. 13 – Modalità di calcolo delle distanze	pag.14

Art. 14 – Parete finestrata	pag.15
Art. 15 – Parte della parete	pag.15
Art. 16 – Distanze tra fabbricati	pag.15
Art. 17 – Costruzioni in aderenza	pag.17
Art. 18 – Distanze dai confini.	pag.17
Art. 19 – Edificazione a confine	pag.17
Art. 20 – Distanze minime tra fabbricati separati da strade	
pag.18	
Art. 21 – Visuale libera	pag.19
Art. 22 – Superficie coperta	pag.19
Art. 23 – Rapporto di copertura	pag.19
Art. 24 – Lunghezza dei prospetti	pag.19
Art. 25 – Allineamenti	pag.20
Art. 26 – Spazi interni agli edifici	pag.20
Art. 27 – Parcheggi	pag.21
Art. 28 – Parcheggi interrati	pag.21
Art. 29 – Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi	pag.23
Art. 30 – Effetti dei parametri urbanistici e edilizi	pag.23
Art. 31 – Standard ed opere d’urbanizzazione	pag.24
Art. 32 – Prescrizioni speciali.	pag.24
Art. 33 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
pag.25	
Art. 34 – Interventi di nuova costruzione	pag.25
Art. 35 – Interventi di demolizione	pag.26
Art. 36 – Destinazioni d’uso	pag.26
Art. 37 – Modifica della destinazione d’uso	pag.26
Art. 38 – Interventi particolari o minori	pag.27
Art. 39 – Classificazione dei piani	pag.27

Art. 40 – Classificazione dei locali	pag.29
Art. 41 – Caratteristiche dei locali	pag.29
Art. 42 – Volumi tecnici	
pag.31	
Art. 43 – Eliminazione delle barriere architettoniche	
pag.31	

### **Capo III – ATTUAZIONE DEL PRG**

Art. 44 – Modalità d’attuazione del Nuovo Piano Regolatore.	pag.32
Art. 45 – Intervento edilizio diretto.	pag.32
Art. 46 – Intervento urbanistico preventivo.	
pag.33	
Art. 47 – Procedura per l’approvazione degli strumenti attuativi.	
pag.35	
Art. 48 – Grado di urbanizzazione	pag.35
Art. 49 – Programma pluriennale d’attuazione.	pag.36
Art. 50 – Standard urbanistici	pag.37
Art. 51 – Inquinamento.	pag.37

## **TITOLO II – ZONIZZAZIONE**

### **Capo I – ZONE DI PRG**

Art. 52 – Divisione in zone del territorio comunale	
pag.38	

## **Capo II – ZONE RESIDENZIALI**

Art. 53 – Zone soggette a Piano di recupero zona A centro storico	pag.40
Art. 54 – Normativa per la zona A – Zona Centro Storico	pag.40
Art. 55 - Normativa per la zona A1 – Ristrutturazione	pag.43
Art. 56 – Attività ammesse nelle zone A1	pag.45
Art. 57 - Normativa per la zona B – Completamento	pag.47
Art. 58 – Attività ammesse nelle zone B	pag.48
Art. 59 - Normativa per la zona C – Zona di Espansione	pag.51
Art. 60 – Attività ammesse nelle zone C	pag.52
Art. 61 - Normativa zona C1 recupero dell’abitato rurale	pag.54

## **Capo III – ZONE PRODUTTIVE**

Art. 62 - Normativa zona D – Misto artigianale di servizio	pag.56
Art. 63 - Normativa zona D1 – Insediamenti produttivi (PIP)	pag.58
Art. 64 - Normativa zona D2 – Insed. produttivi intensivi (PIP)	pag.60
Art. 65 – Tutela e trasformazione suoli agricoli Zona E	pag.61
Art. 66 – Insediamenti ammessi nelle Zone agricole	pag.63
Art. 67 – Attuazione del PRG nelle zone agricole	pag.64
Art. 68 – Parametri di insediamento nelle zone agricole	pag.66
Art. 69 – Normativa speciale per l’agriturismo	pag.69

## **Capo IV – ZONE D’INTERESSE GENERALE**

Art. 70 – Zona destinata ai cimiteri ed al rispetto cimiteriale	pag.72
Art. 71 – Zona di rispetto stradale	pag.72

Art. 72 – Zona di rispetto della ferrovia, ferrovia, stazione	pag.73
Art. 73 – Aree soggette a vincolo idrogeologico	pag.74
Art. 74 – Zona soggetta a dissesto idrogeologico	pag.74
Art. 75 – Zone di interesse archeologico.	pag.74
Art. 76 – Zone a parco archeologico (PPAA)	pag.75
Art. 77 – Zone destinate a viabilità e sosta	pag.77
Art. 78 - Zona corsi d’acqua e rispetto corsi d’acqua	pag.79
Art. 79 - Zone “V” a verde di rispetto ambientale	pag.79
Art. 80 - Zone “V1” a verde pubblico attrezzato	pag.80
Art. 81 - Zone “V2” a verde pubblico attrezzato Protezione civile	pag.82
Art. 82 – Zone a verde privato e aie	pag.82
Art. 83 - Zone “F1” per servizi pubblici	pag.84
Art. 83a- Zone “F3” per servizi ricettivi,turistico-ricreativi	pag.85
Art. 84 – Zone “F2” per servizi tecnologici	pag.86
Art. 85 – Zone “P” per parcheggi pubblici	pag.87
Art. 86 – Perimetrazione del centro urbano	pag.88
Art. 87 – Zone di recupero della cava	pag.88
Art. 88 – Zone Area SIC Sito d’interesse comunitario	pag.89

## **TITOLO III – NORME PARTICOLARI**

Art. 89 - Rinnovo concessioni rilasciate.	pag.91
Art. 90 - Cartografia.	pag.91
Art. 91 – Adeguamento parere Genio Civile	pag.93
Indice	pag.90