



# **COMUNE DI SAN DONACI**

PROVINCIA DI BRINDISI

Piazza Pompilio Faggiano – 72025 San Donaci (BR) – Tel. 0831.631205 Fax: 0831.631215  
<http://www.comune.sandonaci.br.it> pec: [info@pec.sandonaci.net](mailto:info@pec.sandonaci.net)

---

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

Approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 1421 del 30/09/2002

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Adeguate alle prescrizioni della Deliberazione di Giunta Regionale n. 827 del 26/06/2001

Approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico III Settore  
Servizio Urbanistica  
*Ing. Arcangelo ARNESANO*

# INDICE

## TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

### *CAP. I - GENERALITÀ*

- Art. 1 - Ambito di applicazione del PRG
- Art. 2 - Elementi costitutivi del PRG
- Art. 3 - Usi del suolo
- Art. 4 - Potenzialità edificatoria e applicazione degli indici urbanistici
- Art. 5 - Poteri di deroga

### *CAP. II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE*

- Art. 6 - Modalità e strumenti di attuazione dei PRG
- Art. 7 - Elementi del Piano Particolareggiato o Piano Equivalente (PEEP o PIP)
- Art. 8 - Piano di Recupero
- Art. 9 - Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e Piano di Zona (PdZ)
- Art. 10 - Piano Insediamenti Produttivi
- Art. 11 - Piani di lottizzazione d'ufficio
- Art. 12 - Piani di lottizzazione convenzionata
- Art. 13 - Standards nei piani esecutivi
- Art. 14 - Concessione, autorizzazione, denuncia di opere
- Art. 15 - Concessione per l'edilizia convenzionata
- Art. 16 - Comparto edificatorio
- Art. 17 - Licenza d'uso
- Art. 18 - Trascrizioni in mappa
- Art. 19 - Tutela dell'ambiente naturale e delle risorse territoriali
- Art. 20 - Barriere architettoniche
- Art. 21 - Tutela del verde urbano
- Art. 22 - Tutela e decoro dell'ambiente urbano
- Art. 23 - Corrispettivo delle concessioni
- Art. 24 - Aree per la viabilità

### *DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE*

- Art. 25 - Divisione del territorio comunale
- Art. 26 - Elenco riassuntivo di zone omogenee e sottozone
- Art. 27 - Zone A - Insediamenti storici e di interesse archeologico ambientale
- Art. 28 - Zona A1- Area centrale di interesse storico ed ambientale
- Art. 29 - Edifici e alberature da salvaguardare
- Art. 30 - Zona A2 - Zona di particolare interesse storico-archeologico
- Art. 31 - Zona A3 - Zone di ubicazione delle masserie e edifici rurali di particolare interesse architettonico storico ed ambientale
- Art. 32 - Interventi nelle aree libere o nelle zone destinate a verde pubblico o privato
- Art. 33 - Norme e prescrizioni per la compilazione dei progetti di intervento nelle zone A
- Art. 34 - Zone B residenziali di complemento (B1-B2-B3)
- Art. 35 - Zona B1 satura di interesse urbanistico-ambientale
- Art. 36 - Zona B2 consolidata e di completamento urbanistico
- Art. 37 - Zona BJ di completamento urbanistico
- Art. 38 - Zona espansione privata e pubblica (C1 - C2 - PEEP)
- Art. 39 C 2 - Zone di espansione stagionale a densità rada

## *ZONA D -INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE*

Art. 40 - D1 Zona per insediamenti industriali ed artigianali esistente

Art. 41 - D2 Insediamenti artigianali esistenti nel territorio extraurbano

Art. 42 - D3 Zone per attività commerciali e direzionali

Art. 43 - Zone E - Zone a verde agricolo e delle attività connesse

Art. 44 - E1 - Zona agricola-produttiva normale

Art. 45 - E2 - Zone Agricole Speciali

Art. 46 - E3 -Zone di particolare pregio e di tutela ambientale

## *ZONE F*

Art. 47 – Aree destinate ad edifici di uso pubblico nonché opere ed impianti di interesse collettivo e sociale

Art. 48 - Zone per attrezzature scolastiche

Art. 49 - Zone per attrezzature di interesse comune e per attività collettive

Art. 50 - Zone per attrezzature religiose

Art. 51 - Zone per attrezzature sportive di interesse urbano

Art. 52 - Zona per parchi pubblici attrezzati

Art. 53 - Zona per parcheggi pubblici

Art. 54 - Zona per attrezzature relative alla protezione civile e all'ordine pubblico

Art. 55 - Zona per attrezzature private di interesse collettivo

Art. 56 - Zona per attrezzature sportive di interesse urbano

Art. 57 - Zona per attrezzature per fiere, esposizioni e mercato settimanale

Art. 58 - Installazione di strutture precarie e trasferibili

Art. 59 - Zona per attrezzature cimiteriali

Art. 60 - Zona per attrezzature e impianti tecnologici di servizio pubblico

Art. 61 - Zona per attrezzature per la distribuzione di carburante per autotrazione

Art. 62 - La viabilità

Art. 63 - Verde d'arredo stradale

Art. 64 - Distanze dalle strade extraurbane

Art. 65 - Norme transitorie e finali

Art. 66 - Edifici in contrasto

Art. 67 - Effetti e misure di salvaguardia

## **ALLEGATI:**

a. Distanze confini

b. Distanze edifici

c. schede tipologiche

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAP. I° - GENERALITÀ

#### **ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRG**

Il piano regolatore generale costituisce quadro di riferimento vincolante per ogni attività che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ne detta l'assetto e l'uso e le norme di attuazione per il controllo degli interventi su tutto il territorio comunale.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono distinte per categorie di intervento e sono descritte nelle presenti norme: esse sono soggette alle leggi statali e regionali in materia, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto, ai regolamenti comunali di edilizia e di igiene.

Sono disciplinate dalle presenti norme anche le realizzazioni dei servizi, di impianti, di infrastrutture e di cambiamenti di destinazione d'uso.

Inoltre il PRG garantisce la tutela e la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali.

Agli effetti delle presenti norme le aree sono riconducibili ed identificate nelle tavole di progetto alle scale 1:10.000 ed 1:5.000 per l'intero territorio comunale e nella scala 1:2.000 per l'intero abitato di San Donaci.

Gli immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi.

Nel caso di eventuali diversità tra tavole a scale diverse prevale la tavola a scala più dettagliata.

Nel caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

Le norme e gli elaborati grafici del PRG prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene o di altri regolamenti comunali.

#### **ART.2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG.**

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA GENERALE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- REGOLAMENTO EDILIZIO.
- TAVOLE DI ANALISI DELLO STATO DI FATTO:

Tav. 1a - Confini territoriali, scala 1: 25000

Tav. 2a - Limiti storico-territoriali e viabilità principale, scala 1: 50000

Tav. 3a - Sviluppo storico urbanistico del centro urbano, scala 1: 5000

Tav. 4a - Analisi idrogeologica del territorio, scala 1: 10000

Tav. 5a - I canali e le zone paludose, scala 1: 5000

Tav. 6a - Strumento urbanistico vigente PdF, scala 1: 5000

Tav. 7a - Strumento urbanistico vigente PdF, scala 1: 2000

Tav. 8a - Pianificazione e programmazione in atto, scala 1: 5000

Tav. 9a - Viabilità principale e servizi esistenti, scala 1: 2000

Tav.10a- Le emergenze architettoniche e urbanistiche esistenti, scala 1: 5000

Tav.11a- Lo stato di fatto e assonometria del centro urbano. Le emergenze architettoniche,urbanistiche e ambientali da riqualificare, scala 1: 2000

#### **-TAVOLE DI PROGETTO:**

Tav. 1p - Uso del suolo,vincoli territoriali e viabilità urbana ed extraurbana, scala 1: 10000

Tav. 2p - Uso del suolo e viabilità extraurbana, scala 1: 5000

Tav. 3p - Uso del suolo, scala 1: 2000

Tav. 4p - Le emergenze architettoniche e urbanistiche, scala 1: 5000

Tav. 5p - I comparti di intervento urbanistico, scala 1: 5000

Tav. 6p - Viabilità e parcheggi esistenti e di progetto, scala 1: 5000

Tav. 7p - Viabilità principale,servizi e parcheggi, scala 1: 2000

Tav. 8p - Verde pubblico,privato e piazze, scala 1: 2000

Tav.9p - Impianti tecnologici: rete fognante, scala 1: 2000

Tav.10p - " " rete AQP, scala 1: 2000

Tav.11p - " " rete fogna pluviale, scala 1: 2000

Tav.12p - " " rete gas-metano, scala 1: 2000

Tav.13p - " " rete Enel, scala 1: 2000

Tav.14p - Zone di espansione pubblica (Peep) e privata; scala 1: 5000

#### **ART.3 - USI DEL SUOLO.**

Le tavole dell'uso del suolo indicano con perimetrazione, campiture e simboli la divisione del territorio in zone omogenee e sottopone, con riferimento alle norme di attuazione le quali fissano per ciascuna zona i caratteri, le limitazioni,i tipi di intervento e le destinazioni ammissibili. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rispettare in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, nonché nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nei cambiamenti di destinazione d'uso, le prescrizioni e le indicazioni ricavabili dalle tavole sull'uso del suolo e dalle norme tecniche di attuazione.

Inoltre la Tav. 1 p in scala 1:10.000 indica :

- a) le zone vincolate ai sensi delle L.1497/39 e L.1089/39;
- b) le masserie non comprese nelle tavole a scala 1:5.000, gli elementi geologici e naturali di maggiore rilevanza ambientale;
- c) zonizzazione della zona urbana;
- d) il sistema viario principale e il nuovo asse di circolazione esterna.

#### **ART.4 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA E APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.**

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal regolamento edilizio. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiario (Uf), rappresentano la max. potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato,parcheggi,servizi,ecc.),ed edilizi (altezze,distanze,ecc.) prescritti. Per ciascuna zona omogenea d'intervento,sono definiti gli indici urbanistici che concorrono alla determinazione delle superfici e i volumi edificabili. Nel computo vanno considerati le superfici ed i volumi esistenti che si intendono conservare. Il completo sfruttamento della potenzialità edificatoria del lotto rende di fatto inedificabile l'area scoperta residue che dovrà risultare vincolata al fabbricato mediante atto di asservimento,regolarmente trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art.29 della L.r. n.56/80.Negli atti di trasferimento di aree già vincolate ai sensi del comma precedente dovrà risultare il vincolo imposto. Le aree così' vincolate potranno tornare ad esprimere potenzialità edificatoria solo in seguito alla demolizione parziale o totale,dei fabbricati cui sono asservite. Ai fini dell'utilizzazione degli indici urbanistici, non è consentito l'accorpamento di aree

urbanisticamente non omogenee, non confinanti ad esclusione dei casi previsti dall'art.51 punto g) della L.r. n.56/80 e sempreché l'intervento edilizio sia previsto su area avente superficie non inferiore al lotto minimo d'intervento stabilito dalle suddette norme.

#### **ART.5 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco nel rispetto della procedura stabilita dalla legge 21/12/1955 n.1357, previa deliberazione del C.C. a norma della legge 06/08/1967 n.765 art.41 quater, e in base all'art.n.30 della L.r. N.56/80, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di PRG per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

### **CAP. II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **ART.6 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG.**

Il piano regolatore si attua attraverso i P.P. o piani ad essi equivalenti (PEEP, PIP), o lottizzazioni convenzionate o piani di recupero, progetti di opere pubbliche, interventi edilizi diretti (Permesso di costruire, D.I.A.) e per mezzo di tutti gli strumenti urbanistici previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Ciascuno strumento urbanistico e ciascun progetto di opera pubblica dovrà rispettare le indicazioni del PRG eventualmente potrà discostarsene solo per quanto può essere considerato come perfezionamento attuativo ed esecutivo. Nelle tavole del PRG sono indicati con campitura specifica le aree che delimitano gli interventi edilizi e urbanistici unitari e omogenei. In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi, qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di PRG delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti, cadano in prossimità, ma non coincidono con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore, (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, ecc.) le linee grafiche di delimitazione e di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore.

L'edificazione deve essere contestuale alla sistemazione dell'area così come è schematicamente e graficamente indicata nelle planimetrie di 1:2000.

Gli strumenti di attuazione del PRG sono:

- a) piani particolareggiati
- b) piani di recupero
- c) piani di lottizzazione
- d) Permesso di costruire e Dichiarazione di inizio attività

inoltre essi si distinguono in interventi diretti e interventi preventivi, laddove è indicato nelle tavole del piano.

In particolare sono:

#### **A) *Interventi urbanistici preventivi***

Sono strumenti urbanistici preventivi:

- I piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP).
- I piani per insediamenti produttivi (PIP).
- I piani di recupero (PdR) sia di iniziativa pubblica che privata.
- I piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) e privata (P.L.C.).

Si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate nella planimetria e dalle norme del P.R.G., inoltre richiedendo una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG e l'intervento diretto, è auspicabile nella redazione dello strumento urbanistico preventivo includere o accompagnarlo con idee di architettura. Questo tipo di intervento può essere di iniziativa pubblica o privata. Esso si attua mediante comparti edilizi edificatori di cui all'art.15 L.R. n.6/1979 e successive modifiche.

### **B) Interventi urbanistici diretti.**

Sono interventi edilizi diretti:

-Permesso di costruire

-D.I.A.

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto intervento preventivo si applica quello diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

### **ART.7 - ELEMENTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO O PIANO EQUIVALENTE (PEEP O PIP)**

Il Piano Particolareggiato è formato dall'amministrazione comunale e precisa ed esegue le prescrizioni e previsioni del piano regolatore. I suoi contenuti, gli elaborati, le modalità di formazione, approvazione ed attuazione sono regolate dagli artt. 19-20-21 della L.R. n. 56/1980. Nel caso che il P.P. preveda l'utilizzazione privata, esso dovrà essere integrato dallo schema di convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo, i contenuti del quale sono contemplati nell'art. 28 della L.R. 56/80.

### **ART.8 - PIANO DI RECUPERO**

Ai sensi della L. n. 457/78 l'amministrazione comunale provvede alla perimetrazione delle zone dove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio esistente.

I contenuti, gli elaborati, le modalità di formazione, approvazione ed attuazione del P.d.R. sono regolate dagli artt. 22-23-24 della L.R. n.56/80.

Nell'interno della zona di recupero i proprietari di immobili ed aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati possono presentare proposta di P.d.R. ai sensi dell'art.30 della L.457/78 e conformi agli artt.22-23 della L.R.56/80. La proposta del P.d.R. è adottata dal consiglio comunale con le modalità di cui all'art.24 della L.R.56/80 unitamente alla convenzione contenente le previsioni di cui all'art.28 della medesima legge analoghe a quelle indicate per i PLC.

### **ART.9 - PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E PIANO DI ZONA (PDZ)**

Le leggi n.167/62 e 865/71 stabiliscono il contenuto, le procedure di approvazione e di realizzazione del PEEP.

Nella formazione di tale piano e nella sua attuazione anche in variante al PRG devono essere rispettate le percentuali di cui alla legge n.10/77.

Il PdZ ha valore di piano particolareggiato, ai sensi della L.n.1150/42 ed ha contenuti, elaborati e modalità di approvazione conformi ai disposti artt. 19-20-21 della L.R.n.56/80.

In mancanza di PEEP, o in seguito a suo esaurimento, i programmi costruttivi saranno localizzati ai sensi dell'art.51 della L.N.865/1971

## **ART.10 - PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

L'art. 27 della L.n.865/71 dà la facoltà al comune di formare un piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, senza preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell'art.37 della L.R. 56/80.

Il piano approvato ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della L.N. n. 1150/1942.

Le procedure di formazione ed approvazione del PIP sono dettate dallo stesso art.27 della L.865/71 e degli artt. 19-20-21 della L.R. n.56/80.

Il comune utilizza le aree eventualmente espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale.

## **ART.11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

È redatto nei casi e con le procedure previste dall'art.28 penultimo comma della L.1150/42 e successive modificazioni.

Il termine previsto da detto articolo è fissato di volta in volta dal sindaco, a secondo della complessità dell'intervento. Le procedure di approvazione, i contenuti e gli elaborati sono quelli fissati dagli artt. 25-26-27-28 della L.n. 56/80

## **ART.12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.**

I piani di lottizzazione sono approvati dal C.C. con le modalità previste dall'art.27 della L.R. n.56/80. Le modalità di approvazione, i contenuti e gli elaborati dei PLC sono quelli stabiliti dagli artt. 19-25-26-27 della L.R.56/80, inoltre lo schema di convenzione deve essere conforme all'art.28 della citata legge.

## **ART.13 - STANDARDS NEI PIANI ESECUTIVI**

La cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria (standards) avverrà nella misura prevista dal D.M. n°1444 del 02/04/68.

## **ART.14 – PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Interventi subordinati a permesso di costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di

costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

### **Caratteristiche del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

### **Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

### **Competenza al rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

### **Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

## **Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22](#). Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## **Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Salvo quanto disposto all'[articolo 17, comma 3](#), il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, \(ora art. 1, comma 2, lett. e\) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.\)](#) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
- 2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al [comma 7](#), di importo inferiore alla soglia di cui all'[articolo 28, comma 1, lettera c\), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 \(ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.\)](#), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#).
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.  
*(per la rateizzazione si veda l'art. 47 della legge n. 457 del 1978)*
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:
  - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
  - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
  - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
  - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'[articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
  - d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), anziché quelli di nuova costruzione;
  - d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in

deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

*(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003)*

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

### **Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.**

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; *(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile)*
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) *(il comma 2 dell'art. 6 è stato abrogato dall'art. 17, comma 1, legge n. 164 del 2014; ora il riferimento corretto dovrebbe essere all'art. 3, comma 1, lettera b) e all'art. 6-bis - n.d.r.)*, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

### **Convenzione-tipo**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, (art. 37 L.R. 6/1979) con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

## **Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al [comma 4, lettere a\) e b\) dell'articolo 16](#), nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'[articolo 11](#), va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica.
- 1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli [articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli [articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli [articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto](#)

1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. (L) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### **Intervento sostitutivo regionale**

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

### **Segnalazione certificata di inizio attività**

#### **Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività**

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'[articolo 44](#).

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.*).

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'[articolo 16](#), salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'[articolo 23](#). In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 44](#) ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 37](#).

### **Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire**

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#);

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'[articolo 16](#).

Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si

considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'[articolo 37, comma 5](#).

### **Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori**

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'[articolo 20, comma 3](#), si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'[articolo 6-bis](#), qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. All'interno delle [zone omogenee A\)](#) di cui al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi

della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

### **Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)**

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## **ART.15 - CONCESSIONE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA**

*(Vedere precedente art. 14. – n.d.r.)*

La convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura del comune ed a spese del concessionario e inoltre depositata per il periodo di validità presso la segreteria comunale.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, nei casi in cui è stipulata la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, il corrispettivo della concessione è indotto al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Le convenzioni tipo sono aggiornate e sono applicabili nei casi in cui agli artt.40-41-42 della L.R.6/79 e successive modifiche.

## **Art.16 - COMPARTO EDIFICATORIO**

Il comparto edificatorio è definito dall'articolo 15 della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART.17 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
  - b) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#) ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
  - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#), nonché all'[articolo 82](#);
  - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
  - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'[articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).
7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

### **Dichiarazione di inagibilità**

1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'[articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265](#).

### **ART.18 - TRASCRIZIONI IN MAPPA**

Presso l'ufficio tecnico sarà costituito un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 distinte per isolato urbanistico edilizio, che sarà aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate e le trasformazioni per le quali si rilascia il permesso di costruire o D.I.A.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del permesso ad edificare deve essere corredato di un disegno riprodotto l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

I contro lucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'ufficio tecnico comunale su richiesta dell'interessato.

Le mappe catastali aggiornate hanno valore per il diniego di ulteriori permessi a costruire, qualora gli indici urbanistici siano computati su aree già utilizzate per costruzioni precedenti.

## **ART. 19 - TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE E DELLE RISORSE TERRITORIALI**

Ogni intervento nel territorio deve rispettare le caratteristiche dell'ambiente naturale e le trasformazioni storiche operate dall'uomo. Entrambi tali aspetti costituiscono valore di pubblico interesse.

Qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere rivolta alle difese e alla valorizzazione dei beni naturali e culturali e concorrere alla trasformazione di ambienti che determinino condizioni di sviluppo della qualità della vita.

## **ART.20 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie pubblicamente frequentabili, devono essere eliminate le barriere architettoniche che impediscono la libera circolazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Esse sono rappresentate tanto da elementi che si incontrano lungo i percorsi (gradini, scale, dislivelli) quanto da ambienti ristretti ed esiguità di passaggi (cabina dell'ascensore, apertura di porte). Apposite leggi recano disposizioni espressamente preordinate a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in modo particolare:

a) Il D.P.R. n.384 del 27/04/78 ha disciplinato la progettazione e la sistemazione di strutture, servizi ed edifici di uso pubblico o di carattere collettivo-sociale (alloggi tipo economico-popolare, edifici scolastici, sale e altre luoghi di spettacolo; stazioni ferroviarie ecc..), nonché percorsi pedonali e parcheggi onde garantire la frequenza e l'utilizzazione anche ai portatori di handicap.

b) La legge n.13/89 (modificata dalla L.n. 62/89 e s.m.i.) detta poi norme sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche anche negli edifici privati, tanto per quelli già esistenti, quanto per quelli di nuova costruzione.

## **ART.21 - TUTELA DEL VERDE URBANO**

Le alberature esistenti negli insediamenti urbani, anche se non comprese nelle aree pubbliche o private classificate nel PRG o che quest'ultimo ne preveda la loro conservazione, devono essere mantenute ed incrementate a cura del proprietario degli immobili che sono tenuti inoltre a sostituirle nel caso che per qualsiasi motivo venissero a perire.

In caso di nuove costruzioni, nelle zone residenziali o destinate ad attrezzature di interesse collettivo, dovrà essere riservata a verde un'area non inferiore al 40% di quella scoperta al netto dei fabbricati.

In tale area dovranno essere a dimora alberature di alto e medio fusto in misura di almeno una pianta per ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Nei progetti presentati per il conseguimento del Permesso di costruire dovranno essere precisate le sistemazioni esterne delle aree scoperte, con le zone alberate, le zone a prato ed il tipo di essenze arboree. La realizzazione del verde e la sistemazione delle aree scoperte è condizione vincolante per l'agibilità dell'immobile.

## **ART. 22 - TUTELA E DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

Oltre a rispettare le prescrizioni e gli indici del PRG, gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi con il tessuto urbano esistente ed essere progettati, realizzati e mantenuti in ogni loro parte, compresi gli spazi esterni, nelle condizioni di decoro proprie dell'ambiente urbano.

Gli strumenti urbanistici attuativi del PRG, i permessi di costruire, anche se concernenti interventi su edifici esistenti, dovranno precisare con apposite norme ed elaborati i materiali previsti, le relative tecniche di lavorazione, i rivestimenti, le tinteggiature e gli altri elementi di arredo.

Tutti i progetti dovranno essere corredati di elaborati che riportino la situazione esistente dell'ambiente interessato dall'intervento, con una adeguata documentazione fotografica (minimo 2 foto).

### **ART. 23 - CORRISPETTIVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

*(Vedere precedente art. 14. – n.d.r.)*

Il corrispettivo del permesso di costruire dovuto da tutti coloro che con un intervento urbanistico preventivo od uno edilizio, determinano una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione determinata rispettivamente dagli articoli 16, 17, 19 del DPR 380/2001.

Ai sensi della suddetta normativa l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con delibera di C.C. in base al titolo 3° della L.R. 6/79.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato in base al titolo 3° della L.R. 6/79 e delle presenti norme, dovrà essere aggiornato ogni qualvolta sia reso necessario dalla variazione dei costi.

### **ART. 24 - AREE PER LA VIABILITÀ**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali e gli svincoli;
- c) le fasce di rispetto.

L'indicazione della struttura viaria di progetto nelle tavole del PRG è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal P.P. o dal progetto dell'opera.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale possono essere destinate nel P.P. o nel progetto dell'opera oltre alla sede stradale, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili, piantumazioni in filari e sistemazione di verde pubblico, conservazione dello stato naturale o ad uso agricolo o possono essere attribuite come destinazioni d'uso alle zone adiacenti pur rimanendo modificabili possono però contribuire all'indice di fabbricabilità dei lotti di appartenenza solo per le zone E.

In relazione alla destinazione d'uso anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte. Le fasce di rispetto dovranno essere riferite alle opere viarie effettivamente realizzate conservando la loro larghezza in rapporto al ciglio stradale esecutiva.

Per gli edifici ricadenti totalmente nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume, nonché piccoli ampliamenti (max 5%) per il risanamento igienico sanitario purché non si venga a ridurre la distanza dal filo stradale.

Per le aree private non edificate ricadenti nelle fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari nel rispetto del decoro e dell'ambiente circostante.

Le fasce di rispetto sono misurate catastalmente dal bordo della strada e si estendono per il nuovo semianello di circonvallazione a 25 mt.su ogni lato.

I distributori di carburante infine, sono confermati nella loro localizzazione attuale per tre anni.

Tali localizzazioni dovranno in alcuni casi essere modificate in base all'art.30 della L.R. del 20/04/90.Dovrà essere quindi fatto ed approvato specifico piano del settore o piano commerciale da approvarsi in C.C. includente le nuove collocazioni in località più periferiche dei distributori ora

inclusi nelle zone residenziali. Nella Tav. 2P in scala 1:5.000 sono indicate le possibili ubicazioni di questi impianti.

### CAPITOLO III. DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

#### **ART. 25 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .**

Ai sensi della legge 06/08/1967 n.765 e del D.M. 22/04/68 n.1444 il territorio comunale è suddiviso dal PRG in zone omogenee, questo allo scopo di individuare per ogni zona la sua destinazione urbanistica, di disciplinare tutti gli interessi e le trasformazioni che saranno fatti su di essa, di stabilire i vincoli in base anche alla L.R.56/80 e alle altre disposizioni legislative vigenti in materia di uso e tutela del territorio.

Le zone urbanistiche in cui è diviso il territorio comunale di San donaci sono: A-B-C-D-E-F e nelle sottozone che verranno indicate di seguito.

Per esse e le relative sottozone valgono le norme contenute negli articoli che seguiranno.

Le zone A-B-C riguardano esclusivamente insediamenti di tipo prevalentemente residenziali o integrati rispettivamente a carattere storico, di completamento e di futura espansione, sia pubblica che privata.

D-E: sono riferite a zone per insediamenti produttivi dei settori di carattere rispettivamente di tipo secondario, terziario e primario.

F: sono le zone pubbliche e di interesse generale, naturale e per la viabilità.

#### **ART. 26 - ELENCO RIASSUNTIVO DI ZONE OMOGENEE E SOTTOZONE**

##### **ZONA A - INSEDIAMENTI STORICI E DI INTERESSE ARCHEOLOGICO-AMBIENTALE**

- o A1 - Zona di interesse storico-ambientale
- o A2 - Zona di interesse storico e archeologico
- o A3 - Zona di ubicazione delle masserie e edifici rurali di interesse storico ambientale

##### **ZONA B - COMPLETAMENTO URBANISTICO**

- o B1 - Zona di interesse urbanistico-ambientale.
- o B2 - Zona consolidata e di completamento urbanistico.
- o B3 - Zona di completamento urbanistico

##### **ZONA C - ESPANSIONE**

- o C1 - Zona di espansione privata e pubblica
- o PEEP - Zona per l'edilizia pubblica

##### **ZONA D - ZONE PER IMPIANTI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

- o D 1 - Zona industriale e artigianale esistente
- o D 2 - Insediamenti artigianali esistenti nel territorio extraurbano
- o D 3 - Zona per attività commerciali e direzionali

## ZONA E - ZONA A VERDE AGRICOLO E DELLE ATTIVITÀ CONNESE

- o Zona agricola produttiva normale
- o Zone di particolare pregio e valore ambientale
- o Zona di verde agricolo speciale (fasce di rispetto)
- o Zona boscata

## ZONA F – ZONE DESTINATE A EDIFICI DI USO PUBBLICO NONCHÉ OPERE ED IMPIANTI DI INTERESSE COLLETTIVO E SOCIALE

- o Zona per attrezzature scolastiche
- o Zone per attrezzature di interesse comune e attività collettive
- o Zone per attrezzature religiose
- o Zona per attrezzature sportive di interesse urbano
- o Zone per parchi pubblici attrezzati
- o Zone per parcheggi pubblici
- o Zone per parcheggi pubblici belvedere
- o Zone per attrezzature relative alla protezione civile e all'ordine pubblico
- o Zona per attrezzature private di interesse collettivo
- o Zona per attrezzature sportive di interesse urbano
- o Zona per attrezzature per fiere, esposizioni e mercato settimanale
- o Zona per attrezzature e parcheggi cimiteriali
- o Zona per attrezzature e impianti tecnologici di servizio pubblico
- o Zone per attrezzature per la distribuzione del carburante

## **ART. 27 - ZONE A - INSEDIAMENTI STORICI E DI INTERESSE ARCHEOLOGICO AMBIENTALE.**

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica, la salvaguardia funzionale, relativa alla alle destinazioni d'uso, e la salvaguardia sociale, relativa alla presenza abitativa e produttiva.

Queste zone, sono individuate nelle tavole del P.R.G. in scala 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, e sono classificate e regolamentate come specificato nei successivi articoli.

## **ART. 28 - A1. AREA CENTRALE DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE**

Corrisponde al nucleo originario del paese, costituitosi sulla direttrice storica di collegamento della provincia salentina alla capitale del Regno, intorno agli episodi architettonico-urbanistici rilevanti: Chiesa Matrice, Municipio, Vecchia Locanda (demolita negli anni '50 con la corte Maddalo) Castello ora palazzo Brescia ed il mercato coperto (demolito negli anni '80).

Questa zona è caratterizzata da un tessuto edilizio omogeneo e compatto e da una ricorrenza dei caratteri costruttivi ed architettonici di un certo interesse storico-ambientale. Il suo perimetro è quello individuato dal piano di recupero della zona A-1

### **MODALITÀ DI INTERVENTO NELLA ZONA A1.**

Gli interventi urbanistici ed edilizi in tale zona sono quelli previsti dalle norme tecniche del PdR esistente della zona A1 e sono finalizzati:

- o alla conservazione o al recupero degli specifici caratteri architettonici ed ambientali;
- o alla riqualificazione delle funzioni residenziali, attraverso il recupero delle aree e degli immobili degradati ;

o al mantenimento ed allo sviluppo delle attività culturali, direzionali, artigianali e commerciali, per quanto compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio e con le esigenze igieniche della residenza.

Inoltre per gli interventi valgono le seguenti prescrizioni generali:

o Ogni intervento deve essere documentato mediante documentazione tecnica e fotografica particolareggiata degli

interni e degli esterni prima e dopo gli interventi. Quanto detto è vincolante per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.

o conservazione delle facciate interne ed esterne, dei tetti, degli elementi decorativi quali mostre, lesene, marcapiani, doccioni, loggette, mensole, timpani, balaustre, inferriate ecc.;

o conservazione dell'impianto tipologico e strutturale originario, delle volte, delle scale, ecc.;

o conservazione o ripristino delle aperture originarie di tutte le facciate, anche a livello stradale, che formano o chiudono l'accesso all'edificio;

o eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture, che non abbiano interesse storico documentario e che alterino i caratteri fondamentali dell'edificio;

o le aree libere risultanti dalle demolizioni di superfetazioni dovranno venire sistemate a verde, curando particolarmente l'arredo urbano e la scelta di soluzioni e di essenze tradizionali; i cortili, le corti, gli androni dovranno essere lastricati con basolato tradizionale in pietra calcarea dura.

Sono ammessi in qualsiasi caso:

o l'inserimento di altre scale, ascensori, ed impianti tecnologici di mq 12 max nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici prospicienti sulle strade ;

o l'inserimento di servizi igienico-sanitari e di cucine, anche con ventilazione forzata;

o possibilità di spostare ed integrare aperture unicamente sulle facciate interne, a condizione di non comprometterne l'equilibrio formale. Tale possibilità sarà concessa solo per motivate esigenze di carattere igienico e con l'uso di materiali analoghi agli originari.

La verifica della possibilità e l'individuazione degli eventuali casi di ampliamenti, demolizioni, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni su aree libere è demandata al Piano Particolareggiato della zona A1, così pure l'aggregazione di unità tipologiche o di elementi modulari, al fine di conseguire un'adeguata organizzazione degli spazi interni in rapporto alle esigenze abitative e nel rispetto dei caratteri architettonici delle singole parti.

In questa zona dovranno essere rigorosamente mantenuti e recuperati tutti gli spazi liberi esterni, che costituiscono il sistema delle corti e dei percorsi pedonali pubblici o privati al servizio delle residenze, che dovranno essere liberati da superfetazioni, mantenuti rigorosamente ineditati e pavimentati con basolato di pietra calcarea dura.

In tale zona è prescritta la conservazione delle destinazioni residenziali attuali e quelle con esse compatibili, quali uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, di quelle commerciali al dettaglio, di ristoranti, bar e piccoli esercizi artigianali.

Sono vietate attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate, limitamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G., a condizione che risultino compatibili con i caratteri tipologici ed ambientali degli edifici purché non siano rumorose, nocive, inquinanti.

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dagli interventi edilizi previsti dalla L. n° 457/78 che sono:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo

d) gli interventi ristrutturazione edilizia .In tale tipologia di interventi non ci puo' essere aumento di volume tranne che per volumi tecnici nella misura max di 12 mq. non prospicienti su strada .

e) gli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione, ammessi solo nei casi previsti dal PP, sono autorizzati mediante permesso di costruire a titolo oneroso, che dovrà contenere idonee prescrizioni in ordine alle modalità dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali.

E' auspicabile la salvaguardia ed il recupero dei vani coperti con volte alla "leccese", a tal fine i suddetti vani sono esclusi dal calcolo del volume edificabile per una quantità pari al 40% del volume totale che essi esprimono. Per questo tipo di agevolazione il restauro conservativo delle volte rimane vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità dell'immobile.

### **ART. 29 - EDIFICI E ALBERATURE DA SALVAGUARDARE**

Sono le unità edilizie esistenti, di proprietà privata, nel centro urbano ed evidenziate nella Tav.11a del PRG che vengono identificati con il numero 34 con stelletta.

In detti edifici è ammessa la: manutenzione ordinaria e il restauro conservativo, mentre la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia è consentita solo nei casi di provato impossibilità di recupero dell'esistente e di pericolo per la incolumità delle persone. In questi edifici sono da osservare: il ripristino degli infissi in legno e degli intonaci tradizionali, il ripristino delle coperture con le tecniche e criteri tradizionali in particolare quelle a volta, il ripristino degli elementi architettonici e decorativi della facciata. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici nella misura max di 12 mq. non prospicienti su strada.

Sono altresì vincolate le alberature nelle piazze pubbliche e quelle interne a edifici pubblici, nonché quelle relative al viale del cimitero ( via vecchia Guagnano) e il viale della zona "Paduli", quest'ultime devono essere recuperate nel pieno rispetto delle essenze arboree andate quasi totalmente distrutte.

### **ART. 30 - A2. - ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO**

E' un'area che per la presenza/testimonianza e di reperti storico archeologici trovati in passato, e per la presenza di un edificio per il culto di origine romana dovrà essere sistemata a verde attrezzato dopo una opportuna campagna di scavi. In particolare è da considerarsi zona archeologica la zona di Santu Misirinu., essa dovrà essere vincolata ai sensi della legge 1089/1939 e 1497/1939.

### **ART. 31 - A3. - ZONE DI UBICAZIONE DELLE MASSERIE E EDIFICI RURALI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO STORICO ED AMBIENTALE**

Per le masserie è consentito un ampliamento fino ad un massimo del 20% da destinarsi esclusivamente a servizi, comunque contenute negli indici urbanistici della zona omogenea in cui la masseria è inserita.

L'intervento deve confermare le caratteristiche strutturali e formali degli edifici esistenti. La costruzione di nuove volumetrie è vincolata alla ristrutturazione, al restauro o all'eventuale ripristino contestuale del manufatto storico esistente secondo le metodologie d'intervento definite nell'articolo sugli edifici in zona A1.

In tali zone non sono ammesse destinazioni d'uso industriali.

È vincolante il recupero dei vani con volta leccese ed il loro restauro conservativo.

## **ART. 32 - INTERVENTI NELLE AREE LIBERE O NELLE ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO O PRIVATO .**

È prescritta la conservazione dei giardini e delle alberature esistenti e di tutti gli elementi di arredo, quali fontane, lapidi, iscrizioni, edicole sacre, cancelli, ecc..

È altresì prescritto il mantenimento dove esistono o il ripristino delle fontane storiche del periodo fascista, delle pavimentazioni in basolato di pietra calcarea dura degli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici, e nelle strade.

## **ART. 33 - NORME E PRESCRIZIONI PER LA COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI INTERVENTO NELLE ZONE A**

Per i progetti di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento igienico, di ristrutturazione e di ampliamento

quando questo è previsto dal PP, si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio e delle aree di pertinenza, che consideri gli aspetti storici, architettonici, statici ed igienici, anche relativamente alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo urbano.

È prescritto in particolare:

- a) il rilievo quotato in scala 1:50 dello stato di fatto dell'edificio completo in ogni sua parte, incluse le sistemazioni e gli elementi esterni, ed il rilievo dei particolari architettonici e costruttivi significativi in scala 1:20;
- b) i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti ed il corrispondente profilo del fronte contrapposto, le sezioni trasversali delle sedi stradali corrispondenti;
- c) la documentazione fotografica dello stato di fatto interno ed esterno, compresi i particolari significativi;
- d) la descrizione grafica dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste dal progetto;
- e) il progetto esecutivo dettagliato in scala 1:50, completo di piante, prospetti, sezioni in indicazione dettagliata delle eventuali demolizioni e delle nuove opere;
- f) la relazione con la descrizione dettagliata delle opere che si intendono eseguire, precisando il tipo di intervento, le norme e le classificazioni dei piani attuativi vigenti.

Per gli edifici vincolati ai sensi della Legge n.1089/39 gli elaborati dovranno essere integrati da:

- g) documentazione storica con tutti gli elementi significativi idonei ad illustrare l'evoluzione storica dell'edificio;
- h) rilievo delle varie strutture con riferimento alle trasformazioni illustrate con l'indicazione dei materiali e delle tecniche costruttive;
- i) rilievo descrittivo dei diversi tipi di finitura interna ed esterna.

Tutti i progetti devono altresì prevedere: il ripristino, il consolidamento o il rifacimento delle murature in conci di pietra a faccia vista per le murature esterne, ovvero in conci di pietra ed intonaco per le strutture murarie originariamente realizzate con tali materiali;

Ove sia richiesto a rispondere a criteri di conservazione e restauro i progetti dovranno prevedere quanto segue:

- o l'intonaco esterno dovrà essere del tipo tradizionale a base di calce e tufina;
- o gli elementi architettonici o le parti di essi irrecuperabili quali cordoli, lesene, davanzali, mostre, doccioni, balaustrine, ecc., per i quali sia assolutamente necessaria la sostituzione, dovranno essere realizzati in pietra leccese e con le tecniche di lavorazione tradizionali;

- o sulle pareti a faccia vista in pietra leccese ovvero in tufo (carparo) gli interventi dovranno essere condotti con la tecnica del "cuci e scuci" per piccole superfici, in modo da conservare le medesime caratteristiche della muratura originaria;
- o il materiale delle sostituzioni deve essere uguale a quello antico e lavorato con tecnica analoga, purchè sia riconoscibile il nuovo intervento;
- o gli infissi, quando sia necessario sostituirli, dovranno essere in legno, verniciato con i colori originari o tradizionali;

Si precisa altresì che, in caso di crollo o di demolizione non autorizzata di parti o strutture dell'edificio, o di elementi architettonici anche in corso d'opera è obbligatoria la loro ricostruzione e ripristino con materiali e tecniche identici ai preesistenti.

#### **ART. 34 - ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1-B2-B3)**

Sono parti del territorio comunale edificate di recente, parzialmente o totalmente incluse in zone già edificate, con caratteristiche prevalentemente residenziali, che presentano modeste caratteristiche dal punto di vista storico ma di particolare valore urbanistico-ambientale.

Tale zona deve essere attuata attraverso l'intervento diretto.

Nelle zone residenziali B è prevista la costruzione dei servizi quali i garage privati, pubblici, centrali termiche e tecnologiche, locali d'uso comune.

Sono ammesse le seguenti attività:

- 1) Residenza;
- 2) Uffici pubblici, privati, studi professionali;
- 3) Attività direzionali e rappresentative;
- 4) Associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;
- 5) Agenzie di credito e assicurative;
- 6) Centri commerciali e commercio al dettaglio.
- 7) Artigianato con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e un livello di rumorosità che superi quanto prescritto dalle norme vigenti in materia;
- 8) Ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione dei locali che siano fonte di rumori notturni;
- 9) Pensioni, alberghi, residenze collettive.

Sono escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiale infiammabile, nocivi o maleodoranti, allevamento di animali, macelli, impianti sportivi rumorosi

Le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, i cambi di destinazione d'uso accompagnati da lavori di ristrutturazione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità previste dalle leggi e norme vigenti.

Il comune dovrà chiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree così vincolate, con atto regolarmente registrato.

In caso di provata impossibilità di destinare, nell'ambito delle aree interessate dall'intervento, superfici per parcheggi nella misura innanzi stabilita, questa superficie potrà essere in tutto o in parte reperita anche su aree esterne a quelle dell'intervento e che risultino vincolate a tale destinazione, con vincolo trascritto nei registri delle proprietà immobiliari, purchè esse si trovino in un raggio max di 200 mt.

Per i centri commerciali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere 80 mq minimo di spazi per servizi (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinate a parcheggi pubblici .

### **ART.35 - ZONA B1 - SATURA DI INTERESSE URBANISTICO-AMBIENTALE**

Sono gli isolati sorti con strumento urbanistico esecutivo (P.P. delle zone A 2-1 e A 2-2 e della zona "Scatina" del P.D.F. ), tale zona è totalmente edificata ed è dotata delle opere di urbanizzazioni primarie. Inoltre una parte di essa, la zona A 2-1 del P.D.F. rappresenta grosso modo la prima espansione dell'epoca moderna, intorno agli inizi del '900 (1910-1930), mentre la A 2-2 è una zona che è nata intorno agli anni '50- '60.

In particolare l'isolato evidenziato sulla tav. n° 11a (assonometria del centro urbano) è una testimonianza di tessuti formalizzati su griglie geometriche tipiche dell'urbanistica dell'ottocento e inizio del novecento.

In tale zona ci sono alcuni edifici di notevole interesse dal punto di vista tipologico, architettonico, strutturale ed ambientale per questo motivo in generale si deve provvedere a:

- a) Mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici.
- b) Possibilità di demolizione di edifici con particolari caratteristiche architettoniche o tipologiche solo se si verifica uno scarso valore ambientale, o un interesse pubblico .
- c) Possibilità di completamento al primo piano, nel pieno rispetto delle aperture e dei caratteri architettonici del piano terra, con altezza consentita dalle norme attuative.
- d) Eventuali individuazione di punti dove intervenire per creare piazze o parcheggi, e per la revisione dell'arredo urbano.
- e) Individuazione di zone o isolati soggetti a piani di recupero
- f) In tale zona i nuovi interventi dovranno avvenire in linea con i fabbricati esistenti.

Tale zona continua ad essere attuata urbanisticamente attraverso l'intervento diretto facendo riferimento ai parametri urbanistici di P.P. delle rispettive zone e cioè: delle zone A 2-1 e A 2-2 e della zona "Scatina" con l'integrazione di quanto prescritto dalla presente normativa.

Sono consentite destinazioni d'uso anche non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza come:

- o attività commerciali al minuto;
- o studi professionali;
- o autorimesse;
- o locali per attività ricreative e culturali
- o ambulatori e simili
- o attività artigianali di servizio purché assolutamente innocue per la residenza sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, acustico, di traffico ecc..

Le attività definite dal D.M. 02/03/1987 come industrie insalubri di 1ª classe non sono ammesse e ove esistenti alla data di approvazione della presente normativa, siano ammesse in via transitoria per la durata di tre anni. A tal fine l'amministrazione comunale per venire incontro ai disagi provocati dallo spostamento può concedere il diritto di priorità nell'assegnazione di lotti in zona P.I.P.

Per le attività del comma precedente sono ammessi soltanto lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici esistenti in tale zona le cui destinazioni d'uso non siano residenziali sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, il cambio di destinazione d'uso.

Per attività inquinanti il comune applicherà i provvedimenti previsti dalla legge e regolamenti vigenti in materia.

La sopraelevazione è consentita anche in presenza di attività commerciali e/o artigianali.

Sono consentiti lavori di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione dei singoli edifici, nonché interventi sostitutivi di gruppi di edifici nel rispetto delle seguenti norme :

- 1) gli edifici ricostruiti dovranno avere le stesse caratteristiche architettoniche e formali degli edifici demoliti.
- 2) Le sopraelevazioni di edifici dovranno rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori.
- 3) In tutti gli interventi edilizi anche se limitati a soli restauri o tinteggiature, i materiali ed i colori dovranno riferirsi a quelli più idonei ad integrarsi con la fisionomia ambientale dei luoghi (è auspicabile l'uso del colore ocre e/o bianco) ed in armonia con la tradizione edilizia costruttiva locale. In particolare il progetto deve essere corredato da una tavola dei materiali di rivestimento della facciata e dei relativi colori che si intendono utilizzare;
- 4) La richiesta di concessione edilizia in caso di demolizione ricostruzione deve essere corredata di documentazione fotografica (min 2 foto) dell'edificio e del suo inserimento ambientale prima della demolizione. In queste zone, dove esistono è auspicabile la salvaguardia delle coperture a volta leccese con la relativa agevolazione prevista dal Regolamento Edilizio per i volumi voltati con questa tecnica edilizia.
- 5) I parametri urbanistici di riferimento sono:
  - o I.f.f. = 5 mc/mq
  - o R. c.= 80 %
  - o H.max= 8.50 mt.
  - o Piani fuori terra n.2
- o Distanza dai confini :
  - a) pari all'esistente in caso di ristrutturazioni o di ricostruzioni.
  - b) in caso di nuova costruzione pari a 5.00 mt se il lotto confinante è inedificato o se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata.
  - c) pari invece a 3.00 mt se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate, a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze.
  - d) per le sopraelevazioni di fabbricati preesistenti alla data di entrata in vigore del PRG, che si trovano a distanza inferiore a 5.00 mt, ma non inferiore a 1.50 mt, la parte in sopraelevazione potrà mantenere la sagoma e il distacco preesistente. Qualora tale distanza sia inferiore a 1.50 mt, tale distanza andrà osservata per la parte in sopraelevazione.
- o Distanze dai fabbricati :
  - a) per i nuovi edifici è prescritta la distanza di 10.00 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
  - b) nel caso di edificio esistente che è distaccato dal confine per una distanza maggiore di 5.00 mt, attraverso un atto scritto e secondo le modalità previste per legge, tra i proprietari confinanti interessati, il preveniente (colui che costruisce dopo) può arretrarsi dal confine di una distanza inferiore a 5.00 mt. purchè la somma delle distanze tra gli edifici sia di 10.00 mt.
  - c) Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a 5.00 mt, a condizione che ambedue i proprietari rinuncino con atto scritto secondo le modalità previste per legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazione si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di 10.00 mt.
- o Le dichiarazioni di rinuncia saranno prodotte insieme alla documentazione occorrente per la richiesta del permesso di costruire e conservate presso l'ufficio tecnico comunale

o Nel caso di lotti attualmente interclusi, cioè di aree comprese tra due lotti che risultano edificati al momento dell'adozione del PRG è consentito che i distacchi laterali tra fabbricati possano essere ridotti a 5.00 mt con un minimo distacco dal confine di 1.50 mt.

o E' ammessa la costruzione in aderenza.

6) È vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili ad esclusione dei vani tecnici.

7) Nelle nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzioni dovranno essere riservati appositi spazi per autorimesse o parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume realizzato.

9) Le sopraelevazioni e le nuove costruzioni, nel rispetto dell'altezza massima consentita, dovranno comunque tenere conto delle costruzioni adiacenti, e tendere ad un decoroso livellamento dell'altezza con essi.

10) Nel caso di demolizione totale del fabbricato esistente e conseguente ricostruzione varranno le norme espresse negli articoli 4, 5, 6, 7,8.

11) Le chiostrine o pozzi luce possono essere realizzate all'interno di un edificio o sul confine se il fabbricato limitrofo è posto in aderenza, dovranno avere una dimensione minima di mq 9.00, ed un lato di mt. 3.00, in essi si possono affacciare solo ambienti di servizio (cucine, bagni, corridoi e ripostigli).

12) Gli edifici sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, le insegne e gli emblemi debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino per ciò che si riferisce ai materiali da costruzione, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni ecc. che dovranno ricalcare e armonizzare con i materiali, le tinte, le decorazioni ecc. degli edifici vicini con speciale riguardo alla eventuale importanza artistica e ornamentale di questi. In particolare ogni richiesta in tal senso deve essere corredata da documentazione fotografica dei luoghi interessati all'intervento e da tavole descrittive dei materiali e colori che si intendono utilizzare.

13) Nella coloritura delle pareti e dei muri sono vietate le tinte che possono offendere la vista ed ingenerare oscurità o deturpare l'aspetto dell'abitato. Non si possono eseguire sulle facciate delle case dipinture figurative ed ornamenti di qualunque genere.

14) E' auspicabile la salvaguardia ed il recupero dei vani coperti con volte alla "leccese", a tal fine i suddetti vani sono esclusi dal calcolo del volume edificabile per una quantità pari al 40% del volume totale che essi esprimono.

Per questo tipo di agevolazione il restauro conservativo delle volte rimane vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità dell'immobile.

15) Le distanze tra le pareti finestrate dello stesso edificio non deve essere inferiore a 6.00 mt

### **ART. 36 – ZONA B2 - CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO URBANISTICO**

Sono per la maggior parte zone di completamento del vecchio strumento urbanistico (A 3), in particolare sono quelle che presentano una maggiore densità edilizia e con le opere di urbanizzazione quasi complete al momento della redazione del PRG. Sono zone sorte di recente senza strumento urbanistico esecutivo.

In tale zona i fabbricati sono prevalentemente a tipologia a schiera, anche se le ultime costruzioni sono con tipologie a villetta con un forte arretramento dal filo stradale. La zona ha un carattere a destinazione prevalentemente residenziale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nel precedente articolo.

Gli interventi previsti sono attuati con intervento diretto.

I parametri urbanistici di riferimento sono:

o Iff = 4 mc/mq

o Rc = 60% del lotto

- o H max dell'edificio = 8.50 mt.
  - o Piani fuori terra = n°2
  - o Distanza dai confini :
    - a) quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza, la distanza minima consentita é di 5.00 mt
    - b) per lotti contigui e per arretramento dal confine di un fabbricato contermine esistente inferiore a 5.00 mt,é consentito l'arretramento dallo stesso confine del nuovo fabbricato fino alla distanza minima di 3.00 mt
      - o Distanza tra fabbricati contermini:
        - a) Distanza minima 10.00 mt
        - b) Nel caso di un fabbricato contermine esistente non posto ad una distanza di 5.00 mt, la distanza tra fabbricati deve comunque essere non minore di 5.00 mt, fermo restando l'obbligo di posizionarsi comunque a 3.00 mt dal confine. La distanza tra le pareti finestrate dello stesso edificio non deve essere inferiore a 6.00 mt. Le chiostrine e i pozzo luce possono essere realizzati all'interno di un edificio o sul confine se il fabbricato limitrofo é posto in aderenza,dovranno avere una dimensione minima di 9.00 mq, ed un lato di 3.00 mt, ed in essi possono affacciare solo ambienti di servizio(cucine,bagni,corridoi e ripostigli).
        - c)I nuovi interventi dovranno avvenire rispettando l'allineamento dei fabbricati esistenti e comunque con un arretramento massimo di 7.00 mt dal filo stradale(intendendo per esso anche il marciapiede)
          - o Superficie a parcheggio = 1/10 del volume realizzato.
- E 'auspicabile la salvaguardia ed il recupero dei vani coperti con volte alla "leccese", a tal fine i suddetti vani sono esclusi dal calcolo del volume edificabile per una quantità pari al 40% del volume totale che essi esprimono. Per questo tipo di agevolazione il restauro conservativo delle volte rimane vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità dell'immobile.

### **ART. 37 – ZONA B3 DI COMPLETAMENTO URBANISTICO.**

Sono le aree edificate ed in corso di edificazione sorte in parte senza uno strumento urbanistico preventivo e in parte senza strumento urbanistico.Tali zone sono per la maggior parte costituite da insediamenti abusivi per i quali è stata richiesta la concessione in sanatoria in base alla legge n° 47/1985 e successive modifiche.

In queste zone il rapporto di copertura dell'edificato esistente, rispetto alla superficie fondiaria della zona supera di poco il 12.5%, di conseguenza sono state tipizzate come zone di completamento e non di espansione.

Queste zone sono nella maggior parte sprovviste di urbanizzazione primaria e in alcune zone tali opere sono appena accennate.L'onere di portare tali opere deve essere ripartito tra il comune e il privato per mezzo di una convenzione concordata tra le parti interessate.

Sono ammesse le destinazioni d'uso della zona B1 e B2.

I parametri urbanistici di riferimento sono:

- o Iff = 3.00 mc/mq
- o Rc = 50% del lotto
- o H max. dell'edificio = 8.50 mt.
- o Piani fuori terra = n° 2
- o Distanza dai confini :
  - a) quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza,la distanza minima consentita é di 5.00 mt)

b) per lotti contigui e per arretramento dal confine di un fabbricato contermina esistente inferiore a 5.00 mt, è consentito l'arretramento dallo stesso confine del nuovo fabbricato fino alla distanza minima di 3.00 mt

o Distanze tra fabbricati contermini:

a) Distanza minima 10.00 mt.

b) Nel caso di un fabbricato contermina esistente non posto ad una distanza di 5.00 mt, la distanza tra fabbricati deve comunque essere non minore di 5.00 mt, fermo restando l'obbligo di posizionarsi comunque a 3.00 mt dal confine. La distanza tra le pareti finestrate dello stesso edificio non deve essere inferiore a 6.00 mt. Le chiostrine e i pozzi luce possono essere realizzati all'interno di un edificio o sul confine se il fabbricato limitrofo è posto in aderenza, dovranno avere una dimensione minima di 9.00 mq, ed un lato di 3.00 mt, ed in essi possono affacciare solo ambienti di servizio (cucine, bagni, corridoi e ripostigli).

c) Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a 5.00 mt, a condizione che ambedue i proprietari rinuncino con atto scritto secondo le modalità previste per legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazione si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di 10.00 mt.

o Le dichiarazioni di rinuncia saranno prodotte insieme alla documentazione occorrente per la richiesta del permesso di costruire e conservate presso l'ufficio tecnico comunale.

o In questa zona non è previsto arretramento dal filo stradale ed i nuovi interventi dovranno avvenire in linea con i fabbricati esistenti.

o Nel caso di lotti attualmente interclusi, cioè di aree comprese tra due lotti che risultano edificati al momento dell'adozione del PRG è consentito che i distacchi laterali tra fabbricati possano essere ridotti a 5.00 mt con un minimo distacco dal confine di 1.50 mt.

o È ammessa la costruzione in aderenza.

o Sono ammesse distanze inferiori a quelle in precedenza indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazione convenzionata con previsione planivolumetriche.

o I nuovi interventi dovranno avvenire rispettando l'allineamento dei fabbricati esistenti e comunque con un arretramento massimo di 10.00 mt dal filo stradale (intendendo per esso anche il marciapiede

o Superficie a verde privato = min 50 % del lotto.

o Superficie a parcheggio = 1/10 del volume realizzato.

È auspicabile la salvaguardia ed il recupero dei vani coperti con volte alla "leccese", a tal fine i suddetti vani sono esclusi dal calcolo del volume edificabile per una quantità pari al 40% del volume totale che essi esprimono. Per questo tipo di agevolazione il restauro conservativo delle volte rimane vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità dell'immobile.

### **ART. 38 - ZONA ESPANSIONE PRIVATA E PUBBLICA (C1-PEEP).**

Sono le aree destinate a nuovi insediamenti integrati (residenziali e terziario) dal PRG. In queste zone si attua direttamente uno dei temi del contenuto ecologico del piano e cioè quello della trasformazione urbana che presenta un'alta percentuale di suolo destinato a verde permeabile sia pubblico che privato.

Nelle zone di espansione C 1 privata, che rappresentano l'offerta residua del PdF in particolare l'ex zona A4 e A5, e quella pubblica e cioè il P.E.E.P. C/1 e C/2, si è cercato di superare gli insediamenti di tipo monofunzionale, questo allo scopo di evitare i quartieri dormitorio delle periferie oppure zone esclusivamente direzionali. L'obiettivo è quello di attuare gli insediamenti integrati, sia

dal punto di vista tipologico che dal punto di vista della realizzazione degli stessi mettendo insieme sia risorse pubbliche che private mescolando residenza e terziario con lo scopo di ottenere dei risultati positivi a livello urbanistico ma anche andando incontro alle esigenze del mercato. L'incontro tra piano e mercato si è cercato di ottenerlo rendendo obbligatorio negli insediamenti in queste zone una quota minima sia di residenza che di terziario, lasciando libera una quota residua per le scelte che, nei successivi momenti attuativi, saranno effettivamente affidate al mercato. Si è dato una percentuale fissa di residenza 40 % del volume realizzabile, il 30% come quota fissa di terziario e 30% di volume che resta libero per le scelte che possono variare nei momenti diversi dell'attuazione. Si avranno quindi insediamenti residenziali con una sufficiente presenza di terziario e viceversa. La quota di volume da destinare a terziario può essere utilizzata per negozi al piano terra, uffici e in genere servizi privati a tutti i piani. In particolare per quanto riguarda il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale e per gli standard dei servizi pubblici, si è attribuito l'intero volume di libera scelta alla destinazione residenziale, garantendo i servizi pubblici corrispondenti alla popolazione che verrebbe insediata nella zona. Altro elemento qualificante di questi insediamenti dovranno essere i mq di superficie permeabile. Alla edificabilità infatti sarà destinata il 30% di superficie della zona mentre si dovrà riservare il 70% a verde; si tratterà per la maggiore di verde privato di pertinenza della singola abitazione private per zone di espansione inferiori a 3 Ha, di superficie, mentre nelle zone superiori a 3 Ha il 70% di verde sarà diviso in 30% verde di pertinenza delle abitazioni mentre il 40% sarà destinato a verde pubblico. Il verde privato sarà destinato in gran parte a prato con alberi ed arbusti, mentre su quello pubblico si possono costruire attrezzature condominiali per lo sport (tennis o piscine coperte) o la ricreazione. Tutto ciò dovrebbe fare in modo che si raggiunga un grado di qualità della vita superiore, con l'intento di sollecitare il mercato che ha certamente bisogno di nuove sollecitazioni e soluzioni, così oltre ad una nuova qualità della produzione edilizia si avrà anche una qualità ecologica del tutto nuova nei tessuti urbani.

Esse sono caratterizzate da interventi edilizi estensivi. In queste zone il PRG si attua mediante P.P., ovvero PEEP o PLC (Piani di lottizzazione convenzionata), con le prescrizioni relative ai P.P., PEEP e P.d.E., P.d.L. d'ufficio P.d.L.C. standard nei piani esecutivi e con i contenuti e gli elaborati previsti dalla L.R.56/80 artt. 19-20-21-25-26-27-28.

Le soluzioni planimetriche indicate nelle tavole di del PRG, potranno subire variazioni purchè non sostanziali, intese alla puntuale verifica degli standards urbanistici.

Nelle zone C incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico dovrà essere esteso al perimetro indicato sulle tavole di P.R.G.. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'art.15 delle L.R. n.6/79.

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e quota parte di quella secondaria deve essere effettuata la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e delle superfici per l'urbanizzazione secondaria in misura minima di 12 mq/unità insediabile.

Il contributo per oneri di urbanizzazione deve essere sostituito dalla realizzazione diretta delle opere stesse da parte dei proprietari inclusi nel comparto di intervento unitario, con le modalità previste dalla legislazione vigente e da quanto stabilito nella convenzione da stipulare con il comune da parte dei privati.

Vale comunque quanto indicato nell'art.14, sugli standards nei piani esecutivi. Nei comparti di zona C le aree saranno cedute dai privati a mezzo di convenzione, oppure saranno acquisite con le modalità previste dalle leggi n. 167/62 e n.865/71 e successive modifiche e integrazioni.

I parametri urbanistici generali per le zone C1 sono:

Ift = 1.00 mc/mq.

Iff = 2.30 mc/mq.

Rc = 30% del lotto.

H max.dell'edificio = 8.50 mt.

H interna utile minima = 2.70 mt.

Piani fuori terra = n°2.

Distanza dai confini = 5.00 mt.

Distanza dai fabbricati : 10.00 mt

E' ammessa costruzione in aderenza.

Arretramento filo stradale ( marciapiede incluso) : max.13,00 mt

Sup. verde privato :70% della Sf.

Sup. parcheggio : 1/10 del volume realizzato

Sup. min. di intervento : 5.000 mq.

Lotto min. : 500 mq.

### **Art. 39 - C2 - ZONE DI ESPANSIONE STAGIONALE A DENSITÀ RADA**

Per quanto riguarda in particolare le zone C 2 esse hanno l'obbiettivo di favorire la cultura (esistente in altre realtà molto vicine alla nostra ) del vivere in campagna a stretto contatto con la natura costruendo la propria seconda casa in tali zone. Esse sono a carattere fortemente estensivo o a densità rada, con una altissima quota di suolo permeabile usato per la maggior parte per colture ortive. E' auspicabile, sempre nella redazione del piano particolareggiato di dette zone, porre un'attenzione particolare alla tipologia edilizia e ai materiali di costruzione, nonchè al tipo di coltivazione colture da inserire nella superficie a verde del lotto, alla realizzazione dei recinti dei singoli lotti che devono essere costruiti così come previsto nelle zone agricole.

I parametri urbanistici generali di riferimento per le zone C 2 (comparti n° 2-4-5-8-11) sono:

Ift = 0.30 mc/mq.

Iff= 0.60 mc/mq.

Rc= 15% del lotto

H max. dell'edificio = 8.50 mt.

H interna utile minima = 2.70 mt.

Piani fuori terra = n°2.

Distanza dai confini = 5. 00 mt.

Distanza dai fabbricati 10.00 mt.

Non è' ammessa la costruzione in aderenza.

Arretramento filo stradale max 13,00 mt. (considerando per sede stradale anche il marciapiede).

Superficie a verde privato = 80 %.

Superficie a parcheggio = 1/10 del volume realizzato.

Superficie minima di intervento 10000 mq.

Lotto fondiario minimo 1000 mq.

## **ZONA D - INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **ART. 40 - D1 ZONA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTE .**

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali ed artigianali;
- b) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- c) depositi e magazzini di materie prime e prodotti finiti;
- d) attività commerciali all'ingrosso o al servizio delle attività produttive;
- e) attività commerciali al dettaglio limitatamente ad articoli idraulici e termici, materiali edili, materiali grezzi e semilavorati per l'industria e l'artigianato;
- f) attività tecniche ed amministrative di commercializzazione connesse con l'attività produttiva;
- g) servizi pubblici e sociali;
- h) servizi ricreativi e assistenziali aziendali, mense;
- i) una sola abitazione per ciascun impianto all'uso del custode ovvero del titolare o dirigente dell'impresa per una superficie lorda non superiore a mq 150. Per gli edifici esistenti, se la parte residenziale supera la S.I. anzidetta, non sono possibili futuri ampliamenti ma solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
- l) produzione di alta tecnologia e software.

Attività diverse da quelle elencate sopra sono ammesse (purché compatibili con l'ambiente) previo parere favorevole del Consiglio Comunale su circostanziata documentazione in rapporto all'impatto ambientale e smaltimento inquinanti. La destinazione alla lettera f) amministrative e direzionali non può essere complessivamente maggiore del 30% della superficie utile realizzabile su ogni singolo lotto.

Gli interventi in tale zona sono subordinati all'esecuzione ed adeguamento delle opere, che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della Legge n°319/76, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

Per gli interventi sui lotti industriali si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;
- H max = ml. 8.50, con esclusione dei volumi tecnici, ciminiere e salvo deroghe per esigenze tecnologiche;
- R.C. = mq./mq. 0.35;
- I.f.f. = mc./mq.3.00,
- Distanza confini = sono quelle ricavabili dallo studio planovolumetrico dello strumento particolareggiato esistente
- Distanza strade = sono quelle ricavabili dallo studio planovolumetrico dello strumento particolareggiato esistente
- Numero di piani max = 2
- Parcheggi ed eventuali autorimesse interne ai lotti = mq.15 per addetto e comunque mai inferiore a 1/10 della cubatura espressa sul lotto.

Per le strutture produttive esistenti e che abbiano utilizzato gli indici previsti dal PP esistente, è consentita la realizzazione di volumi per esigenze tecnologiche, igienico-sanitarie e comunque, per il miglioramento delle condizioni lavorative nella misura massima del 10% del volume esistente.

Il perimetro della zona industriale deve essere circondato da alberature compatte ad alto fusto per una profondità di 10.00 mt.

In particolare i depositi su aree scoperte di materiali o rottami ferrosi e di quelli provenienti da demolizioni di auto possono essere sistemati esclusivamente all'interno delle zone artigianali ed industriali, alle seguenti condizioni:

- l'area dovrà essere circondata da triplice cortina di alberi ad alto fusto;
- dovrà essere prevenuto l'inquinamento del suolo;
- il ciclo di accatastamento ed immagazzinamento deve garantire lo svuotamento dell'area di deposito in un periodo non superiore a sei mesi.

Tali depositi sono vietati in tutte le altre zone del territorio comunale.

I depositi eventualmente esistenti in altre zone dovranno essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione e, comunque, non oltre dodici mesi dalla data di approvazione del P.R.G..

Le autorizzazioni sono regolate dal Regolamento Edilizio.

Per gli interventi sui lotti artigianali si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;
- H max = ml. 8.50, con esclusione dei volumi tecnici, ciminiere e salvo deroghe per esigenze tecnologiche;
- R.C. = mq./mq. 0.45;
- I.f.f. = mc./mq.3.00,
- Distanza confini e dagli edifici = sono quelle ricavabili dallo studio planovolumetrico dello strumento particolareggiato esistente
- Distanza strade = sono quelle ricavabili dallo studio planovolumetrico dello strumento particolareggiato esistente
- Numero di piani max = 2
- Parcheggi ed eventuali autorimesse interne ai lotti = mq.15 per addetto,e comunque mai inferiore a 1/10 della cubatura espressa sul lotto.

#### **ART. 41 – ZONA D2 - INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO.**

Nelle planimetrie del P.R.G.sono indicate quelle strutture industriali, laboratori di produzione ed attività affini, laboratori artigianali di produzione e di servizio esistenti.Tali costruzioni sono nate in variante al vecchio strumento urbanistico (PdF),in particolare si fa riferimento alle ditte: Buffo,De Silla,Lolli.

In tali zone sono ammesse le destinazioni indicate nelle zone D1.

Per ciò che riguarda la funzione compatibile residenziale, si precisa che è consentita la realizzazione di un solo alloggio per impianto ad uso del custode ovvero del dirigente o titolare dell'impresa, per una superficie lorda non superiore a mq. 150. Per gli edifici esistenti, se la parte residenziale supera la S.I. anzidetta, non sono possibili futuri

ampliamenti ma solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi in tale zona sono subordinati all'esecuzione ed adeguamento delle opere dove non esistono che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi in base alle prescrizioni della Legge n°319/76, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori. Sono possibili ampliamenti solo per le superfici che riguardano le attività lavorative o per laboratori, osservando sempre gli indici e i parametri dell'art. precedente.

In generale si applicano gli indici e prescrizioni relativi ai lotti artigianali dell'art. precedente, in particolare:

- H max = ml. 8.50, con esclusione dei volumi tecnici, ciminiera e salvo deroghe per esigenze tecnologiche;
- R.C. = mq./mq. 0.45;
- I.f.f. = mc./mq. 3.00,
- Distanza confini = 5.00 mt
- Distanza dagli edifici = 10.00 mt
- Distanza strade min. = 10.00 mt
- Numero di piani max = 2
- Parcheggi ed eventuali autorimesse interne ai lotti = mq. 15 per addetto, e comunque mai inferiore a 1/10 della cubatura espressa sul lotto.

Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora alberi di medio e di alto fusto.

Le fasce di terreno corrispondenti all'anzidetto distacco dal ciglio stradale restano vincolate a verde ad eccezione di:

- varchi per eventuali autoveicoli;
- eventuale sistemazione dei parcheggi esterni, che non dovrà occupare più del 50% dell'intera fascia.

#### **ART. 42 - D3 - ZONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

Le attrezzature commerciali sono disciplinate dalla legge n. 426/71.

Comprende il nuovo comparto previsto dal P.R.G. per nuove attività terziarie e direzionali, ovvero servizi pubblici e/o privati da definirsi mediante convenzione o altro strumento attuativo preventivo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati;
- sale di esposizione e convegni;
- attrezzature commerciali con superficie utile superiore a 500 mq. e grandi magazzini;
- sedi bancarie;
- attività direzionali sia pubbliche che private, attività amministrative e di rappresentanza di interesse generale;
- attrezzature per servizi ed il tempo libero.

Destinazioni produttive sono ammesse solo limitatamente a laboratori di carattere artigianale che presentino caratteristiche di innocuità ambientale in termini di emissioni tossiche o rumorose.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

I.f.t. = 1 mc/mq

I.f.f. = mc./mq. 3.00;

R.C. = mq./mq. 0.50;

H.max = 8.50 mt.

Distanza dai confini = 5.00 mt.

Distanza dai fabbricati = 10.00 mt.

Parcheggi = 40 mq/100 mq di SU per destinazioni commerciali

15mq/100mq di SU per altre destinazioni;

Inoltre deve essere lasciata una quantità minima di superficie pari a 60 mq/100 mq di SU attrezzata e piantumata a verde.

#### **ART. 43 - ZONE E - VERDE AGRICOLO E DELLE ATTIVITÀ CONNESSE**

Sono le zone del territorio comunale che sono destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività agricole ed alle attività connesse. Sono vietati interventi in contrasto con tali finalità e in generale con i caratteri ambientali del territorio agricolo. Il rilascio del permesso di costruire in tali zone è subordinata alla trascrizione a spese degli interessati, nei registri immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi per la durata di 30 anni dalla data di ultimazione dei lavori o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici o per gli interventi di agriturismo e dell'impegno al rispetto della destinazione d'uso stabilita dalla concessione. Il permesso di costruire deve essere subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e lo smaltimento dei liquami, dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti e di lavorazione dei prodotti agricoli nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia. Ai fini del calcolo del volume dei fabbricati da inserire nell'area, deve essere conteggiato, se esiste, anche quello di edifici esistenti sulle particelle catastali da asservire. Nel frazionamento funzionale del terreno agricolo, ove ammesso e nel rispetto delle leggi vigenti non sono consentite delimitazioni con strutture murarie stabili ad eccezione di muri a secco o con essenze arboree, ove necessario e richiesto da comprovate necessità di conduzione. Tutti gli interventi in tema agricolo devono porre la massima attenzione sull'assetto idrogeologico del terreno.

Per gli interventi produttivi autorizzabili con permesso di costruire gratuito è richiesto la certificazione dell'Ispettorato provinciale per l'agricoltura attestante la necessità e la funzionalità dell'intervento ai fini della conduzione e della lavorazione dei prodotti agricoli. È ammesso accorpate più fondi (art.51 lettera G) della L.R.56/80 anche ai fini del raggruppamento della superficie minima di intervento (S.M.I.).

Le zone agricole sono distinte e regolamentate come specificato dai successivi articoli.

#### **ART. 44 - E1- ZONA AGRICOLA-PRODUTTIVA NORMALE**

Tali zone sono destinate alle attività produttiva agricola normale o di quelle ad essa connesse.

È consentita l'attività agrituristica.

L'eventuale nuova edificazione deve avvenire nel pieno rispetto del verde esistente.

In queste zone sono consentite:

a)Le abitazioni per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole (imprenditori e dipendenti), nei soli casi e con le limitazioni previste dall'art.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni, e dall'art. 51 lettera g) della L.R. 56/80.

b)Attrezzature e infrastrutture produttive al servizio delle aziende agricole, quali: stalle, silos, serre, magazzini, depositi attrezzi, ricoveri per macchine agricole.

c)Locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli annessi alle aziende che lavorano prevalentemente propri prodotti (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali o aziendali, oleifici ecc...).

d)Allevamenti industriali di pennuti, animali di pelliccia, bovini, equini e suini.

e)Installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio.

Nelle zone E1 gli interventi consentiti sono autorizzati, attraverso il permesso di costruire diretto, agli imprenditori agricoli singoli o associati ai sensi della legge 10/77 e dell'art.9 della L.R.6/79.

Gli interventi alla lettera c) e d) sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, tenuto conto degli eventuali piani comunali nel settore produttivo.

Nelle zone E1 i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono:

Superficie minima d'intervento = 10.000 mq. a meno di indicazioni specifiche a livello provinciale per le strutture produttive considerate al punto b), c) e d).

I.f.f. = 0.1 mc/mq, compreso eventuale volume delle opere di cui alla lettera a) che non può superare lo 0,03 mc/mq.

H max = 8.50 m. con l'esclusione dei volumi tecnici.

Rapporto di copertura = 3 % del lotto

N. piani = 2.

Distanza minima tra edifici = mt. 20

Distanza minima dai confini = mt. 10

Distanza minima dalle strade comunali = mt 20

Distanza minima dalle strade interpoderali = mt 10

Superficie a parcheggio = 1mq/10 mc di volume

Superficie a verde agricolo = min. 80% del lotto

Per ciò che riguarda i caseifici e allevamenti industriali:

Distanza minima dalle strade = 30.00 mt.

Distanza minima dai confini = 15.00 mt.

Le concimaie al servizio delle stalle di capienza non superiore ai 25 capi devono distare mt 25 dalle abitazioni.

I complessi che riguardano la trasformazione dei prodotti agricoli devono rispettare:

Distanza dalle strade = 30.00 mt.

Distanza dai confini = 20.00 mt.

H.max dell'edificio = 8.50 mt.

Per quanto riguarda le serre esse devono rispettare:

distanza dalle strade = 10 mt

distanza dai confini = mt 5

Per la realizzazione di coperture stagionali (serre, tettoie ecc...) occorre la S.C.I.A..

Nel caso di accorpamento particellare di superfici agricole confinanti di diversa proprietà, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere sottoscritta congiuntamente da ciascun singolo proprietario i quali diverranno a tutti gli effetti contitolari del permesso di costruire.

d) Negli interventi di restauro o ristrutturazione e ampliamento degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni si dovrà porre una notevole attenzione all'impiego dei materiali che devono essere tassativamente quelli locali, alla tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della abitazione agricola locale.

Gli elementi costitutivi del paesaggio agricolo devono essere assolutamente salvaguardati in particolare: i muri a secco, i fossi, i canali, viottoli, cancelli ecc. e ove deteriorati ripristinati nel rispetto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle forme storiche. Per le recinzioni vale quanto detto in precedenza in merito al frazionamento funzionale del terreno agricolo, tuttavia sulla parte del lotto adiacente la sede stradale sono ammesse recinzioni oltre che con muri a secco o con essenze arboree, anche con muretto in mattoni di cemento dipinti di bianco calce, per una altezza non superiore ad 1.00 mt., sormontato di una rete metallica dell'altezza di 1.50 mt.

Le ville, le case in campagna, gli edifici rurali ed i complessi edilizi con i caratteri tipologici dei tradizionali insediamenti rurali (masserie) sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 20% della superficie utile da destinarsi esclusivamente a servizi.

Gli edifici che in tali zone non si possono recuperare e ciò deve essere dettagliatamente provato, si possono anche demolire e ricostruire ma rispettando la collocazione planimetrica originaria dell'edificio demolito, salvo che questo sia in contrasto con le norme dettate dalle distanze sia dalle strade che dai confini, ma soprattutto si deve mantenere la tipologia, il volume e la superficie utile preesistente.

È prescritto l'uso del bianco calce o ocre quali colori predominanti per tutti i manufatti realizzati in zone E, sono assolutamente vietati colori in contrasto con l'ambiente naturale.

Per gli edifici ad uso non agricolo esistenti in zona E sono ammesse allo scopo di introdurre miglioramenti dal punto di vista igienico sanitario e funzionale per la loro riutilizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

### ***APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE.***

L'esecuzione di opere per l'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale, o il proseguimento di esercizio di quelle in corso, per un periodo maggiore di un anno oltre la data di adozione del P.R.G., è subordinata ad un permesso condizionato da convenzione a tempo determinato e comporta la corresponsione del contributo prescritto dall'art.10 della Legge n. 10/77.

Il permesso di cui sopra potrà essere rilasciata soltanto nelle zone E1 agricole normali, al di fuori delle fasce di rispetto stradale e a condizione che non risultino deturpati i valori ambientali del paesaggio agricolo.

In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza non inferiore a 200 metri da manufatti, edifici di interesse ambientale, dagli edifici destinati a residenza.

Il permesso non potrà avere una durata superiore a tre anni e potrà essere rinnovata solo se si sia accertato che i lavori di escavazione possano essere proseguiti senza pregiudizio per l'ambiente.

I progetti per la coltivazione delle cave devono essere corredati dal rilievo topografico delle aree interessate da chiara documentazione fotografica dell'ambiente, dall'indicazione delle opere e modalità di ripristino del terreno vegetale sulle zone di cave dismesse e da una relazione idrogeologica.

Nei progetti dovranno essere precisate le quote finali delle sistemazioni previste al termine della coltivazione e le alberature che dovranno essere messe a dimora.

I lavori di coltivazione di cave dovranno essere affidati alla direzione tecnica di un professionista abilitato a norma di legge.

### ***AGRITURISMO - L.R. n.42 del 13 dicembre 2013***

Ai fini di favorire la diffusione di attività ricettive legate al turismo e al soggiorno nel territorio extraurbano recuperando allo stesso tempo e valorizzando il patrimonio architettonico rurale, si propone un programma che incoraggia e agevola l'attività agrituristica da parte di imprenditori agricoli, singoli o associati e loro familiari.

- o Questi devono svolgere attività agricola a titolo principale secondo le vigenti leggi.
- o Devono presentare domanda al comune per il riconoscimento quali operatori agrituristici contenente tutte le indicazioni sull'azienda, sugli edifici e sulle aree da asservire ad usi agrituristici, della capacità ricettiva attuale e potenziale.
- o Ottenere il parere favorevole dell'ufficiale sanitario relativamente ai locali ed alle attrezzature da destinare all'ospitalità.
- o Gli operatori agrituristici potranno ottenere concessione per la realizzazione di strutture da destinare all'ospitalità (max 13 posti letto), un piazzale dalla capienza massima di 20 posti tenda-caravan dotati di servizi igienico-sanitari e acqua potabile nella misura che verrà indicata dall'ufficiale sanitario. Tutti gli interventi devono essere realizzati nel pieno rispetto della tipologia esistente, dei materiali e delle essenze arboree evitando assolutamente interventi in contrasto con l'ambiente.

In zona E è consentita la realizzazione di modeste attrezzature per lo sport a carattere privato secondo gli indici e parametri sopra detti.

### **ART. 45 - E2 - ZONE AGRICOLE SPECIALI .**

Sono zone del territorio comunale sulle quali si può svolgere attività agricola, ma non è consentita la realizzazione di strutture stabili o precarie, in osservanza a specifiche disposizioni di legge.

Queste aree sono individuate e classificate come segue:

- o Zone per vincolo di rispetto stradale, in base alla classificazione delle strade. D.M. 1404/68;
- o Zone per vincolo di rispetto cimiteriale. R.D. n°1265/1934 art.38 e D.P.R. 803/75 art.57;
- o Zone per vincolo di rispetto idrogeologico. R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- o Zone per vincolo di rispetto paesaggistico. L.1497/39, L.431/85.

Per gli edifici costruiti in queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone E e per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e nel solo caso di nuova edificazione al di fuori della fascia di rispetto prevista dal PRG, di demolizione e ricostruzione.

Le zone di rispetto dei cimiteri sono aree adiacenti o circostanti un cimitero in cui il vincolo di inedificabilità é preordinato, da un lato, alla cura dell'interesse pubblico individuabile nella tutela dell'igiene e della sanità, e dall'altro alla soddisfazione dell'esigenza di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi della sepoltura. La fascia di rispetto prevista dal PRG in linea generale è di 200 mt. misurata a partire da ogni spigolo della recinzione ( in fase di approvazione regionale é stata ripristinata la vecchia zona di rispetto del PdF), salvo diverso volere del C.C. di modificare tale limite attraverso le procedure previste per legge.

Gli strumenti in zona di rispetto con vincolo idrogeologico sono subordinati al parere favorevole dell'Ispettorato dipartimentale delle foreste.

Gli interventi in zona di rispetto paesaggistico sono subordinati al parere favorevole dell'ufficio regionale competente per la tutela e la salvaguardia del paesaggio.

Nelle fasce di rispetto stradale si possono installare a titolo precario distributori di carburante a condizione che non rechino intralcio alla circolazione e alla viabilità.

Le zone con vincolo paesaggistico, per il loro valore ambientale, naturalistico e paesaggistico possono essere destinate a Parco naturale. In queste zone può essere fatto il rimboschimento. Gli interventi devono essere subordinati all'approvazione di P.P. e di un progetto di utilizzazione di massima esteso all'intera zona e parti funzionali di essa, inoltre si dovrà prevedere un'adeguata porzione di parcheggi. I piani ed i progetti dovranno essere definiti sia per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali (rispetto assoluto della flora esistente) che per gli arredi fissi e mobili i percorsi e le pavimentazioni e quanto altro modifichi lo stato attuale dei luoghi e dell'ambiente.

È vietato ogni intervento al di fuori del restauro e/o del ripristino ambientale intendendo per restauro e/o ripristino ambientale, quell'insieme di operazioni tese alla ripiantumazione degli alberi, e la riqualificazione ambientale secondo parametri e modelli deducibili dalla tradizione. In queste zone non è ammessa l'edificazione di costruzioni residenziali né di nuovi edifici legati alla trasformazione dei prodotti agricoli, né all'allevamento e ricovero del bestiame, come pure i movimenti di terra e l'apertura di nuove viabilità al di fuori di quelle previste dal PRG.

Nel caso di frane e di deterioramento delle opere di sistemazione (es. muri a secco) è prescritto il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive preesistenti fatta salva la disponibilità dietro parere favorevole della commissione edilizia di introdurre elementi di consolidamento statico.

Non sono ammesse costruzioni di serre che abbiano una superficie coperta superiore a 30 mq.

È vietato qualsiasi scarico nell'area e nel terreno e nei corsi d'acqua (canali) come pure l'uso di sostanze chimiche nell'agricoltura che possano alterare l'equilibrio ecologico esistente.

#### **ART. 46 - E3 - ZONE DI PARTICOLARE PREGIO E DI TUTELA AMBIENTALE .**

Sono le parti di territorio che per il loro valore ambientale, naturalistico e paesaggistico possono essere destinate a Parco naturale ed agricolo.

In dette zone gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.P. o di un progetto di utilizzazione di massima esteso all'intera zona o a parti funzionali di essa individuate ed assunte con apposite deliberazioni consiliari e dovranno prevedere in dettaglio adeguate porzioni di parcheggi. Piani e progetti dovranno essere definiti sia per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali (nel rispetto assoluto della flora esistente), per gli arredi fissi e mobili, i percorsi, le pavimentazioni e quanto altro modifichi lo stato attuale dei luoghi e dell'ambiente.

È vietato ogni intervento al di fuori del restauro e/o del ripristino ambientale. Per "restauro e/o ripristino ambientale" si intende quell'insieme di operazioni tese alla ripiantumazione degli alberi, alla riqualificazione dell'ambiente naturale secondo parametri e modelli deducibili dalla cartografia storica. In altri termini l'assetto a cui fare riferimento è quello precedente le trasformazioni avvenute negli ultimi 50 anni.

In queste zone non è ammessa l'edificazione di costruzioni residenziali, salvo che per l'attività agrituristica e del tempo libero rispettando gli indici e parametri urbanistici delle zone agricole normali, non sono consentiti nuovi edifici legati alla trasformazione dei prodotti agricoli, né all'allevamento e ricovero del bestiame; come pure la realizzazione di movimenti di terra e l'apertura di ad ogni titolo di nuova viabilità (al di fuori di quella prevista dal piano).

Nel caso di deterioramento delle opere di sistemazione, (es. muri a secco, terrazzamenti ecc.) è prescritto il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive preesistenti.

Non è ammessa la costruzione di serre che abbiano una superficie coperta superiore a 30 mq.

È vietato qualsiasi scarico nell'aria e nel terreno e nei corsi d'acqua come pure l'uso di sostanze chimiche in agricoltura, che possono alterare l'equilibrio ecologico esistente. Su tutto il territorio comunale i canali di scolo naturale delle acque piovane devono essere ripristinati (là dove sono stati distrutti o ostruiti), inoltre essi devono essere efficientemente conservati comprese anche le opere strutturali come terrapieni, ponticelli, muretti a secco tutto al fine di consentire uno scolo delle acque

adeguato. Deve essere consentita la vegetazione spontanea e salvaguardata attraverso periodici interventi di manutenzione. Lungo i canali devono essere salvaguardate delle fasce di rispetto su ambedue i margini del canale, esse devono essere della larghezza di 0.50 cm., la loro manutenzione deve essere fatta dal proprietario prospiciente la porzione di canale sotto una stretta sorveglianza ed attenzione da parte dell'ufficio tecnico comunale, inoltre nei casi di progettazione di strade di campagna negli elaborati devono essere evidenziati tutti i particolari che riguardano le opere per il corretto deflusso delle acque.

## **ZONE F**

### **ART. 47 – AREE DESTINATE AD EDIFICI DI USO PUBBLICO NONCHÉ OPERE ED IMPIANTI DI INTERESSE COLLETTIVO O SOCIALE**

#### ***Zona per servizi pubblici di quartiere.***

Comprendono gli edifici, gli spazi a verde ed i parcheggi pubblici esistenti e le zone destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici di quartiere, secondo le previsioni del P.R.G.

Le destinazioni specifiche delle singole aree indicate dal P.R.G. potranno essere ridefinite dal Consiglio Comunale, sulla base di programmazioni settoriali e disposizioni legislative particolari. Per tali zone è prevista l'acquisizione da parte del Comune di tutte le aree a standards indicate dal P.R.G. occorrenti per la realizzazione delle attrezzature.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Particolareggiato o di progetti comunali esecutivi.

### **ART. 48 – ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- Asilo nido
- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola media dell'obbligo

Le aree destinate all'istruzione sono vincolate a tale destinazione e sono sottoposte ad esproprio da parte degli enti autorizzati.

Negli edifici eventualmente esistenti su tali aree, prima dell'attuazione del PRG possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e piccoli volumi tecnici per il risanamento igienico nella misura necessaria all'abitabilità.

Le aree libere dovranno essere attrezzate con campi per il gioco e lo sport e a verde.

$U_f = m_q/m_q = 0.50$

$H_{max} = 12 \text{ ml}$

Dist.min.conf. = 5.00 mt.

Parcheggi =  $1m_q/8m_q$  di S.U.

### **ART. 49 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER ATTIVITÀ COLLETTIVE.**

Comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico secondo le previsioni del PRG:

- a) amministrative-gestionali;
- b) culturali e partecipative;
- c) sociali, sanitarie e assistenziali;

- d) direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio)
- e) ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali. Per quest'ultime è ammessa il permesso di costruire a tempo, in diritto di superficie sia a cooperative, consorzi o singoli privati che costruiscono a proprie spese su area pubblica con progetto conforme alle esigenze comunali, impegnandosi con una opportuna convenzione a realizzare le opere di sistemazione esterna che riguarda il verde, gestire il servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 35, garantendo durante questo periodo il contratto pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del comune. Scaduto questo termine non rinnovabile del permesso di costruire, il comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario. Su queste aree è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quella del PRG.

Inoltre i progetti di massima devono essere estesi all'intera area.

Per i nuovi interventi sono applicati i seguenti indici e parametri:

U.F. (indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 0,70;

H max = 12 ml;

Parcheggi = 1 mq/5mq di SU.salvo diverse indicazioni fornite dall'amministrazione locale da rapportarsi comunque alle effettive esigenze di tali edifici.

Questo tipo di attrezzature possono trovare sistemazione in edifici esistenti di interesse storico-ambientale, purché le destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non in contrasto con le prescrizioni specifiche per essi stabiliti dal PRG.

In quelle aree ove sono previsti nella specifica indicazione della simbologia, contenuta nelle tavole di PRG, attrezzature civili di interesse comune corrispondono i : centri civici, centri sociali, per il culto, uffici periferici dell'amministrazione comunale, ambulatori o poliambulatori di pubblica gestione ecc...

È ammessa l'attuazione anche da parte di privati (enti o singoli) subordinatamente alla stipula di una convenzione con il comune che ne stabilisca le modalità e tempi di attuazione e gestione nell'interesse comune.

#### **ART. 50 - ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE**

Sono destinate ad interesse esclusivamente religioso.

Si applicano sulle nuove costruzioni i seguenti indici:

Uf = 0,70 mq/mq

H max = 15 esclusi i campanili

Parcheggi = 1 Mq/5mq di superficie utile

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde con alberature di alto fusto

#### **ART. 51 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE URBANO**

Sono aree destinate allo svolgimento di attività sportive sia a livello dilettantistico che agonistico.

Esse devono essere attuate mediante P.P. o progetti unitari di max, nei quali devono essere previste le aree di parcheggio, le aree per le attività sportive vere e proprie, le costruzioni accessorie (tribune, spogliatoi, servizi igienici) nella misura strettamente necessaria (5% della superficie dell'area).

Il verde deve occupare il 50% dell'area totale della zona interessata.

Per impianti coperti la S.U. max deve essere uguale al 5% dell'area interessata dagli interventi. Per impianti scoperti la S.U. max deve essere uguale al 3,5% della superficie interessata dall'intervento.

La superficie dell'area non occupata dagli impianti sportivi potrà essere destinata a parcheggi per il 30% e per il 70% a verde.

#### **ART. 52 - ZONA PER PARCHI PUBBLICI ATTREZZATI**

Sono aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco ed il riposo, od attività ricreative dei bambini e dei ragazzi, inoltre comprendono campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo. Essi sono gli spazi indicati dalla lettera "C" del D.M. 02/04/1968 n.1444.

Dette aree sono sottoposte a progettazione unitaria, nel quale dovranno essere definiti tutti gli elementi compositivi, naturalistici ed architettonici e di arredo urbano.

Dette aree sono espropriabili, ed in esse è vietata qualsiasi costruzione in contrasto con le previsioni del PRG.

I privati possono realizzare le aree a verde pubblico attrezzato e/o sportivo previste dal PRG nella fase di progetti approvati in consiglio comunale e previo strumento attuativo preventivo convenzionato che ne regoli l'eventuale cessione al comune la cessione, la manutenzione dell'area e quant'altro l'amministrazione comunale ritenga necessario.

In queste aree in sede di attuazione si potrà individuare e localizzare, in aree ritenute particolarmente idonee, la sede di attrezzature didattico-ricreative e culturali e di altre attività con finalità collegate alla fruizione dei parchi stessi e comunque tali da non arrecare pregiudizio alcuno al godimento della natura e all'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche e ambientali della zona. Tali attrezzature potranno trovare sede in edifici esistenti o anche in nuove costruzioni e dovranno tuttavia rivestire contemporaneamente i caratteri della pubblica iniziativa e del pubblico interesse. In casi eccezionali è consentita la realizzazione di strutture

tecnologiche di modeste dimensioni. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni

con pietra locale o rete metallica, costruzione di chioschi, servizi igienici secondo progetti di sistemazione che riguardano l'intera zona.

Uf.= mq/mq 0,003

Parcheggi = 1/20 mq SF.

#### **ART. 53 - ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI**

Sono le aree definite con la lettera "D" dal D.M. 02/04/1968 n.1444. I parcheggi previsti nelle tavole del PRG hanno una superficie indicativa. I P.P. ed i progetti attuativi preciseranno la forma e le dimensioni definitive di tali spazi.

Nei P.P. e nelle lottizzazioni gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti come opere di urbanizzazione primaria secondo le destinazioni d'uso degli edifici, nelle quantità specificate dall'art.18 della L.785/68 e la L.122/89.

Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, calcolati in riferimento alla cubatura teorica costruibile o alle superfici di pavimento nel rispetto dei minimi stabiliti in precedenza.

Anche le trasformazioni delle destinazioni d'uso degli edifici implicano l'adeguamento alle quantità di parcheggi minima necessaria, fermo restando che nelle ristrutturazioni in particolari realtà rappresentate da lotti di dimensioni tali da non poter reperire queste quantità minime, si deve trascurare la reperibilità di queste aree all'interno dell'edificio in oggetto.

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono garages, autorimesse entro e fuori terra, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra. E' ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar e attività

commerciali connesse all'utenza automobilistica nella misura max. del 40% della superficie totale. Tali strutture possono anche essere realizzati per iniziativa privata, in tal caso possono essere ceduti al comune o restare di proprietà privata convenzionandone la gestione nei modi e nel tempo. I nuovi parcheggi all'aperto al di là delle zone dove vengono realizzati, dovranno essere corredati da alberature d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 30 mq di superficie destinata a parcheggio. Particolare attenzione alla sistemazione dell'area a parcheggio deve essere posta nelle zone di parcheggio belvedere predisponendo eventualmente delle panchine o gazebo.

#### **ART. 54 - ZONA PER ATTREZZATURE RELATIVE ALLA PROTEZIONE CIVILE E ALL'ORDINE PUBBLICO**

Sono zone destinate alle attrezzature militari dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza e dei Vigili del Fuoco. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

U.f. = mq/mq 0,70

R.C. = 0,50 mq/mq

H max = mt 12,00

Parcheggi = 1 mq/5 mq di S.U.

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde con alberature di alto fusto.

#### **ART. 55 - ZONA PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO**

Essi comprendono prevalentemente edifici ed istituzioni religiose, enti morali, o privati destinati ad attrezzature assistenziali-ricettive, attrezzature scolastiche ai diversi livelli.

Nelle costruzioni esistenti è consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamenti igienico edilizio, nel rispetto assoluto delle eventuali caratteristiche storico-artistiche o ambientali degli edifici.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti degli esistenti ove ammissibili, si applicano:

U.f. = 0,70 mq/mq

H max = ml 12,00

Parcheggi = 1 mq/5 mq di S.U.

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde con alberature di alto fusto.

#### **ART. 56 - ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE URBANO.**

Comprendono le attrezzature sportive di interesse urbano già esistenti o che il PRG prevede con tale destinazione.

È incluso il campo sportivo comunale.

Nella zona prevista dal PRG devono essere realizzati parcheggi nella misura di 4 mq per ogni spettatore, comunque non inferiore al 30% de S.f. del lotto. I parcheggi devono essere serviti da doppio accesso, d'entrata e d'uscita e completati con alberature d'alto fusto nel rapporto di una pianta ogni 30 mq di superficie.

Per i nuovi impianti si applicheranno i seguenti parametri e indici:

a) Impianti scoperti 50% max dell'area per gli impianti e il 50% a verde.

b) Impianti coperti U.f. = 0.15 mq/mq;

H max = 12 ml.

## **ART. 57 - ZONA PER ATTREZZATURE PER FIERE, ESPOSIZIONI E MERCATO SETTIMANALE**

La zona per fiere è localizzata nella via per San Pancrazio S.no, in esso sono contenute le seguenti funzioni e destinazioni d'uso:

- o Attrezzature di tipo fieristico;
- o Esposizione, mostre, sale congressi, e manifestazioni;
- o Sale per la contrattazione e attrezzature di completamento di tipo direzionale e commerciale.

Inoltre la zona per il mercato settimanale è posta all'interno di via Verdi, dove è localizzata un'area per mercato coperto, manifestazioni, spettacoli ambulanti o per l'accoglienza di persone in casi eccezionali.

I parametri urbanistici sono:

U.f.= mq/mq 0,60

H max = 12,00 ml

Parcheggi = 1 mq ogni 2 mq di S.U.

I perimetri delle aree libere dovranno essere piantumate e sistemate a verde con alberature d'alto fusto.

Nell'ambito della zona del mercato settimanale si deve recintare l'area con alberature ad interasse uguale a quello utile per le esigenze di ambulante.

Inoltre per tale zona devono essere previsti un numero adeguato di servizi igienici.

Per strutture, quali chioschi prefabbricati per la vendita dei fiori, giornali, frutta e simili, strutture gonfiabili, tendoni e similari per attività sportive, spettacoli e rappresentazioni, delle quali si prevede un uso ed una durata limitata nel tempo, può essere concesso il permesso di costruire a condizione che tali strutture abbiano carattere di temporaneità e trasferibilità (strutture in precario).

Non sono concesse costruzioni in precario ad uso abitativo anche saltuario, né la predisposizione di aree per la sosta continuativa di roulotte o "casemobili" se non nelle aree in cui esse sono autorizzate.

Le costruzioni in "precario" che restano sul suolo pubblico (chioschi, edicole, ecc...) possono essere concesse solo per pubblica utilità e in zone carenti di locali adatti per l'esercizio delle attività previste, inoltre esse non potranno superare la superficie massima coperta di 6 mq e H max di 3 mt. L'installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli può essere concessa solo se la superficie coperta occupata dalla struttura precaria è < 1/3 della superficie fondiaria dell'area disponibile.

La loro rimozione o demolizione è obbligatoria allo scadere della concessione e non può dare luogo a nessun indennizzo.

Questo tipo di concessione può essere rilasciata per un periodo non superiore a 3 anni, c'è la possibilità di rinnovo solo ed esclusivamente per un provato interesse pubblico al mantenimento della struttura per l'attività esercitata.

L'autorizzazione è comunque subordinata al rilascio da parte del richiedente di un atto di rinuncia al plusvalore.

L'autorizzazione deve essere subordinata, mediante atto d'obbligo a rimuovere o demolire la costruzione precaria a propria cura e spesa e senza diritto di alcun compenso o risarcimento e a semplice richiesta da parte dell'amministrazione. In caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione di ufficio dell'opera da parte del comune.

## **ART. 58 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE PRECARIE E TRASFERIBILI**

Per queste strutture, quali chioschi prefabbricati per la vendita dei fiori, giornali, frutta e simili, strutture gonfiabili, tendoni e similari per attività sportive, spettacoli e rappresentazioni, delle quali si prevede un uso ed una durata limitata nel tempo, possono essere concesse autorizzazioni o concessioni a condizione che tali strutture abbiano carattere di temporaneità e trasferibilità (concessioni o autorizzazioni in precario). Non sono concesse costruzioni in precario ad uso abitativo anche saltuario, né la predisposizione di aree per la sosta continuativa di roulotte o "casemobili" se non nelle aree in cui esse sono autorizzate.

Le costruzioni in "precario" che restano sul suolo pubblico (chioschi, edicole, ecc...) possono essere concesse solo per pubblica utilità e in zone carenti di locali adatti per l'esercizio delle attività previste, inoltre esse non potranno superare la superficie massima coperta di 6 mq e H max di 3 mt. L'installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli può essere concessa solo se la superficie coperta occupata dalla struttura precaria è < 1/3 della superficie fondiaria dell'area disponibile.

La loro rimozione o demolizione è obbligatoria allo scadere della concessione e non può dare luogo a nessun indennizzo.

Questo tipo di concessione può essere rilasciata per un periodo non superiore a 3 anni, c'è la possibilità di rinnovo solo ed esclusivamente per un provato interesse pubblico al mantenimento della struttura per l'attività esercitata.

L'autorizzazione è comunque subordinata al rilascio da parte del richiedente di un atto di rinuncia al plusvalore.

L'autorizzazione deve essere subordinata, mediante atto d'obbligo a rimuovere o demolire la costruzione precaria a propria cura e spesa e senza diritto di alcun compenso o risarcimento e a semplice richiesta da parte dell'amministrazione. In caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione di ufficio dell'opera da parte del comune.

## **ART. 59 - ZONA PER ATTREZZATURE CIMITERIALI**

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, indicate sulle tavole del piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di modificabilità.

Sono le aree occupate dal cimitero esistente, da quelle destinate al suo ampliamento e dalle aree per l'ubicazione di box per fiori e servizi per il cimitero, secondo quanto rappresentato nelle tavole del PRG.

Nelle aree destinate all'ampliamento dell'esistente è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi esistenti alla data dell'attuazione del PRG (ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura).

Le aree circostanti individuate dalla cartografia sono sottoposte al vincolo art.338 L.n.1265 del 27/07/1934 con i perimetri eventualmente modificati in rapporto alle previsioni di nuovo impianto.

Gli ampliamenti devono essere recintati con muri di altezza inferiore a 3,5 mt. realizzati con materiali locali, intonacati e dipinti a calce. Nelle zone future di ampliamento cimiteriale la metà della superficie totale deve essere destinata a verde, entro la parte residua si dovranno realizzare le sepolture, i relativi servizi e la viabilità.

Per tutti gli interventi si dovranno osservare le vigenti norme e leggi in materia di igiene e sanità.

## **ART. 60 - ZONA PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI DI SERVIZIO PUBBLICO**

Comprendono gli impianti tecnologici e le attrezzature esistenti con le relative aree di pertinenza.

Per le attrezzature esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione occorrenti per il mantenimento efficiente del servizio. Sono aree destinate ad attrezzature tecniche

ed o a impianti tecnologici, quali acquedotti, impianti di distribuzione del gas, energia elettrica, depuratori, autorimesse e depositi di pertinenza comunale. E' ammesso dove è necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq. di SU per il personale di custodia.

In queste aree è stabilito un RC. < 50%.

La definizione dei parametri urbanistici è legata alle necessità funzionali degli impianti, nel rispetto assoluto dei valori estetico-ambientali e delle esigenze urbanistiche. Per quanto riguarda i parcheggi e il verde, essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

## **ART. 61 - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE**

Per gli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni per la vendita di accessori per autoveicoli.

La loro localizzazione è indicata nelle tavole del PRG.

Si applicano i seguenti indici:

S. min. del lotto = 300 mq;

R.C.= 40% della superficie del lotto (escluso le pensiline);

i.f.f.= 0,10 mc/mq;

H max= 6,50 ml.

H max pensiline = 8.50 mt.

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve essere ad una distanza non inferiore a 5,50 ml dal limite del marciapiede o in assenza dal ciglio stradale.

I distributori di GPL sono ammessi nelle zone esterne al centro edificato, oppure nelle zone PIP o nelle aree di rispetto stradale e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR 12/01/1971.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del PRG, che si trovano in contrasto con le presenti norme sono consentite le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

## **ART. 62 - LA VIABILITÀ**

Nelle aree per la viabilità esistente e di progetto (svincoli, raccordi, spazi di sosta, di servizio e fasce di rispetto) è consentita la manutenzione delle sedi stradali e degli spazi connessi, nonché tutti gli interventi relativi ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica, ecc...) e gli impianti tecnologici urbani (reti di acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

Gli interventi saranno realizzati previa formazione di progetti esecutivi comunali e secondo le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

I progetti devono precisare:

- a) Dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci;
- b) Sistemi di canalizzazione della viabilità primaria con il riordino degli accessi nelle reti di scorrimento esterne;
- c) La viabilità pedonale, gli spazi destinati al verde stradale d'arredo, con l'indicazione del tipo di piantumazione, eventuali percorsi riservati alle biciclette;

I nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti hanno valore di massima ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi e

potranno essere adeguati allo scopo di un miglioramento tecnico e funzionale dei sistemi indicati.

Essi hanno tuttavia valore vincolante per i proprietari delle aree interessate, sino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi.

Le strade sono così classificate:

Strade di 1<sup>a</sup> categoria - sono i tracciati primari della viabilità comprensoriale.

Strade di 2<sup>a</sup> categoria - il semianello di circonvallazione previsto dal PRG.

Strade di 3<sup>a</sup> categoria - principali arterie di attraversamento del paese.

Strade di 4<sup>a</sup> categoria - le principali strade che permettono un traffico interno al paese ma con una notevole possibilità di svincolo esterno.

Strade di 5<sup>a</sup> categoria - sono quelle di destinazione interna le quali si sviluppano capillarmente nel tessuto edilizio urbano al servizio delle residenze, comprese quelle terminali delle nuove zone di espansione.

In fase di progettazione esecutiva è auspicabile inserire in particolari tratti della viabilità, in modo particolare quelli che collegano luoghi e spazi pubblici, delle piste ciclabili.

#### **ART. 63 - VERDE D'ARREDO STRADALE**

Esse costituiscono parte integrante degli spazi pubblici destinati alla viabilità.

Sono aree acquisite dalla Pubblica Amministrazione mediante P.P di esecuzione e sistemate a verde con le alberature compatibili con la sicurezza stradale.

In attesa della loro acquisizione nelle eventuali costruzioni esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria

#### **ART. 64 - DISTANZE DALLE STRADE EXTRAURBANE**

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale sono quelle riportate nelle norme delle varie zone omogenee.

Inoltre le distanze da osservarsi per la costruzione dei muri di cinta a partire dal ciglio stradale sono quelle riportate all'art.26 del regolamento d'attuazione del nuovo codice della strada, DPR 16/12/1992 n°495 e s.m.i.

#### **ART. 65 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Adeguamento delle disposizioni in contrasto con la disciplina dettata dal PRG.

Ogni disposizione, norma o previsione urbanistica in vigore nel territorio comunale, che sia in contrasto o incompatibile con le previsioni di PRG o con le presenti norme sono sostituite con la nuova disciplina urbanistica attuata dal nuovo PRG.

Nel periodo di salvaguardia tutte le disposizioni, le norme e le previsioni in materia urbanistica ed edilizia in contrasto o incompatibile con la nuova disciplina del PRG sono sospese dalla data di adozione del medesimo e sino alla data della sua efficacia.

Le concessioni edilizie, rilasciate anteriormente alla data di entrata in vigore del PRG e che risultano in contrasto con esso, a norma dell'art.10 della L.n.765/67 decadono con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni e previsioni urbanistiche salvo che nel caso in cui i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data del loro inizio.

#### **ART. 66 - EDIFICI IN CONTRASTO**

Per gli edifici esistenti la cui destinazione sia in contrasto con quelle ammesse dalle norme di zona del PRG, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione.

#### **ART. 67 - EFFETTI E MISURE DI SALVAGUARDIA**

Il PRG costituisce un quadro di riferimento vincolante per ogni attività comportante trasformazione urbanistico-edilizio del territorio comunale. Il sindaco controlla il rispetto delle presenti disposizioni.