

## PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.) espressa in mq. o ha.

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici attuativi, così come prescritti e definiti dallo strumento urbanistico generale, al netto della viabilità esistente o prevista nel P.R.G. Ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario.

B) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (I.F.T.) espresso in mc./mq.

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.

C) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (S.M.) espressa in mq. o ha.

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, genericamente indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e realizzare un intervento urbanistico attuativo.

D) SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.) espressa in mq. o ha.

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti, o previste nello strumento urbanistico generale. Ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e a interventi edilizi diretti, sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario.

E) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (I.F.F.) espresso in mc./mq.

Per "indice di fabbricabilità fondiaria" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

F) LOTTO MINIMO D'INTERVENTO (L.M.) espresso in mq.

Per "lotto minimo d'intervento" si intende quello relativo all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico attuativo, l'area minima di cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

G) SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S.U.P.) espressa in mq.

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art.18, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, per tutte le Z.T.O., dalle norme dello strumento urbanistico generale.

H) SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S.U.S.) espressa in mq.

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo art. 18, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, per tutte le Z.T.O., dalle norme dello strumento urbanistico generale.

I) RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) espresso in mq./mq.

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro S.F. e per superficie coperta quella di seguito definita.

L) SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (S.C.) espressa in mq.

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili, salvo quanto previsto.

M) SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S.U.) espressa in mq.

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi ;sono compresi gli spazi per armadi a muro.

N) SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.n.R.) espressa in mq.

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi di uso privato o collettivo.
- logge e balconi.

O) SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.c.) espressa in mq.

Per "superficie complessiva", si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (S.U.) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

P) SUPERFICIE PERMEABILE (S.p.) espressa in mq.

Per "superficie permeabile" si considera quella che è in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche, senza la necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

P1) INDICE DI PERMEABILITÀ (I.P.) espresso in %.

Per "indice di permeabilità" si intende il rapporto fra la superficie permeabile precedentemente definita e la superficie fondiaria. Esso si applica solo per i nuovi insediamenti secondo i parametri dettati dalle singole Z.T.O.

Q) COMPARTI DI ATTUAZIONE (C.A.) espressi in mq. o ha.

Le norme sui comparti dettate dalla legge regionale 19/2002 prevalgono sulle seguenti norme, le quali, pertanto, sono applicabili soltanto per le parti non in contrasto con la legge citata.

Ai sensi delle leggi vigenti il Comune può disporre nelle diverse zone del P.R.G. la formazione di Comparti (di cui alla Legge n. 1150 del 1942 e successive integrazioni), che includono aree non edificate ed aree edificate, al fine di creare le premesse per assicurare il rispetto delle esigenze complessive della città nella progettazione e realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

I Comparti sono individuati nel P.R.G. e devono essere oggetto di Piano Attuativo.

Il Sindaco invita i proprietari degli immobili ed aree inclusi in un Comparto a riunirsi in Consorzio, allo scopo di procedere alla definizione del Piano Attuativo ed all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. A costituire il Consorzio basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore del comparto.

I Piani Attuativi relativi alle aree oggetto dei Comparti devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal P.R.G., comprese quelle relative alla definizione delle aree per gli standard urbanistici.

L'approvazione di tali piani è subordinata alla cessione gratuita al Comune, da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in Consorzio, delle aree interne al comparto alle quali è stata assegnata una destinazione pubblica.

L'edificabilità prevista dalle Norme di P.R.G. per ciascun comparto deve ritenersi attribuita all'intera superficie interna ad esso. I progetti urbanistici esecutivi devono prevedere la concentrazione della volumetria in determinate porzioni del comparto, subordinando la realizzazione di essa all'acquisizione, da parte dei proprietari delle zone di concentrazione della volumetria, dell'assenso ad edificare da parte di tutti i proprietari del comparto.

In fase di attuazione dei Comparti, su richiesta dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'imponibile catastale dell'intero comparto, la Giunta può autorizzare la suddivisione del comparto stesso in più sub-comparti: ciò a condizione che per ciascuno di essi il Piano Attuativo preveda cubature, superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali o che da parte di tutti i proprietari vi sia accordo (espresso attraverso atto d'obbligo) circa la soluzione proposta e siano cedute al Comune, sulla base di una Convenzione unitaria, tutte le aree con destinazione pubblica prima del rilascio di Concessioni edilizie.

#### R) VOLUME DI UN EDIFICIO (V.E.) espresso in mc.

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie coperta di ciascun piano, per l'altezza della costruzione relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno o della pavimentazione circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare e quelle destinate a parcheggi.-

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, i balconi, le verande, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione nonché i volumi tecnici virtuali costituenti pacchetto tecnologico orizzontale, di altezza non superiore a cm. 50, interno agli edifici produttivi quali canalizzazioni orizzontali, diffusori d'impianti di condizionamento, elettrici speciali ed antincendio.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera mt. 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici la concessione conterrà apposito vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

#### S) ALTEZZA DEI FRONTI DI UN EDIFICIO (H.F.) espressa in mt.

Per "altezza dei fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di mt. 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o di marciapiede o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore, definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo, salvo quanto previsto dall' art. 49 della legge regionale 19/2002.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la Z.T.O..

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

#### T) ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H.C.) espressa in mt.

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze dei fronti, calcolate secondo il parametro H.F, ponderata con il perimetro.

#### U) DISTANZA TRA GLI EDIFICI (D.E.) espressa in mt.

Per "distanza tra gli edifici" si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli sbalzi per logge balconi e cornicioni i quali saranno computati ai fini della distanza per la sola parte eventualmente eccedente 1.5 mt. Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti finestrate di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni (chiostri, cavedi, ecc.), salvo quando i

fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi, non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali che appartengono a costruzioni o corpi di fabbrica che formano oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni plano- volumetriche.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica finestrati di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.

V) DISTANZA DAI CONFINI O DAL FILO STRADALE espressa in mt.

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine o il filo stradale con esclusione degli sbalzi per logge balconi e cornicioni i quali saranno computati ai fini della distanza per la sola parte eventualmente eccedente 1.5 mt

—La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di Z.T.O. non può essere inferiore a mt. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.

Z) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il sottotetto, se abitabile.

X) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI (L.M.) espressa in mt.

Per lunghezza massima dei prospetti si intende la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Y) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- Y1) PATIO: Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;
- Y2) CHIOSTRO: Si intende per "chiosstro" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00;
- Y3) CAVEDIO: Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima del chiosstro e comunque superiore a mq. 2,00 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

W) INDICE DI PIANTUMAZIONE numero e 5,00 mq./100 mc.

(numero di essenze e mq. di verde a raso ogni 100 mc.)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso prescritto ogni 100 mc. di volume realizzato e/o da realizzare.

## **ARTICOLO 5 INTERVENTO PREVENTIVO**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. e il progetto esecutivo.

L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi articoli.

I piani di intervento preventivo, previsti nelle vigenti leggi nazionali e regionali, sono:

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'articolo 13 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, di iniziativa pubblica;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, di iniziativa pubblica;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, di iniziativa pubblica e/o privata;
- d) Piani di recupero (P.R.), ai sensi della Legge n. 457 del 1978, di iniziativa pubblica e/o privata;
- e) Piani di lottizzazione (P. di L.) convenzionata, di cui all'articolo 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, di iniziativa privata;
- f) Piani di recupero degli insediamenti abusivi, ai sensi della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni ed integrazioni, di iniziativa pubblica;
- g) Programmi di Riqualificazione Urbana, ai sensi della Legge n. 179 del 1992;
- h) Programmi di Recupero Urbano, ai sensi della Legge n. 493 del 1993.

#### **ARTICOLO 7 PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE**

I piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.E.) devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati da P.P.E. e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro di intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni del P.R.G.;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area, se previsto dal Programma di attuazione;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.E., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il P.P.E. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

#### **ARTICOLO 8 ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI**

Gli altri Piani particolareggiati d'iniziativa comunale, di cui all'art. 5, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. al precedente articolo 7, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi. Restano comunque assimilati al regime del P.P.E.

#### **ARTICOLO 9 PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA**

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento preventivo del privato la proprietà elabora Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) per una superficie non inferiore all'ambito riportato nelle planimetrie del PRG.

Il P.L.C. deve indicare:

- a) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C.;
- b) il riferimento alle previsioni del Programma di attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate dal P.L.C.;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;

- d) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:1.000, della zona interessata dal P.L.C., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;
- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui alle presenti Norme;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.R.G.;
- h) il progetto planovolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:1.000;
- i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- j) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- k) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- l) l'impegno di osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.C.

Del P.L.C. costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo articolo 10.

<b>ARTICOLO 10</b> <b>CONVENZIONE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE</b>
---

Nel P.L.C. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria, previste internamente al P.L.C. nelle planimetrie di P.R.G., e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'Ufficio Tecnico Erariale, nel caso di applicazione dell'articolo 16 della Legge 1971, n. 865, mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;
- d) l'impegno della proprietà di redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite da Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della Convenzione;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per l'eventuale costruzione o completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovato motivo, la validità del P.L.C. approvato decade completamente, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- h) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dalla stipula della Convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- i) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- j) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione delle costruzioni senza nuova Concessione comunale;

- k) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni di uso previste per tutti gli edifici o parti di essi ovvero, nel caso di modifica delle destinazioni d'uso che producessero variante urbanistica secondo la disciplina introdotta dall'art. 57 della legge regionale 19/2002, la cessione gratuita al Comune di una porzione delle superfici oggetto di modifica di destinazione e, nel caso questa non sia autonomamente individuabile, il pagamento del corrispondente valore di mercato;
- l) l'assunzione di eventuali impegni di cui all'articolo 7, comma 1) e 4), della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a meno che il concessionario non li assuma con Convenzione all'atto del rilascio della Concessione per intervento diretto.

La Convenzione, da trasciversi a cure e spese delle proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di Legge.

## **ARTICOLO 18 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sono rispettivamente:

**1) primaria:**

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

**2) secondaria:**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Nel P.R.G. sono individuate le aree destinate agli standard urbanistici stabiliti dalla legge.

## **ARTICOLO 19 INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

Le infrastrutture e reti tecnologiche principali sono:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante ed impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di distribuzione del telefono;
- f) rete viaria completa di svincoli. aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto;
- g) rete ferroviarie e aree di servizio annesse.

**ARTICOLO 33**  
**VINCOLI E ZONE DI RISPETTO**

Recependo le indicazioni contenute nelle leggi vigenti, il Piano individua i seguenti vincoli e zone di rispetto, validi su tutto il territorio comunale:

**A. VINCOLI**

- 1. Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale**, di cui al R.D. 30.12.1923, n. 3267 e modifiche successive.
- 2. Cose immobili di interesse artistico e storico sottoposte a vincolo**, D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490.
- 3. Cose immobili di interesse paesistico sottoposte a vincolo**, D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490.
- 4. Tutela di zone di particolare interesse ambientale**, D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490.
- 5. Vincoli** di cui alla Legge n. 1766 del 1927 e successive modifiche ed integrazioni.

**B. ZONE DI RISPETTO**

- 1. Zone di rispetto delle cose di interesse artistico e storico**, D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490.
- 2. Zone di rispetto delle bellezze naturali**, D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490.
- 3. Zone di rispetto del demanio marittimo**, (articolo 55 codice della navigazione ed integrazioni successive).
- 4. Zone di rispetto delle acque pubbliche**, (R.D. 25.07.1904 n. 523 e successive integrazioni); in particolare per quanto riguarda sorgenti e pozzi si prescrive: nessuna edificazione per un raggio di mt. 50, garanzie contro inquinamento per raggio di mt. 200.
- 5. Zone di rispetto dei Cimiteri**: nelle zone circostanti l'attuale impianto cimiteriale ed il suo previsto ampliamento, per una profondità di mt. 200, è imposto il vincolo di inedificabilità.
- 6. Zone di rispetto delle opere militari**, (Legge 24.12.1976, n. 898 e relativo Regolamento).
- 7. Zone di rispetto della linea ferroviaria**: per i nuovi interventi mt. 30, salvo deroghe consentite dalle leggi vigenti in materia.
- 8. Zone di rispetto da reti infrastrutturali ed impianti speciali** (elettrodotti, depositi ed impianti di oli minerali, distributori di benzina, distributori di gas, impianti depurazione rifiuti, ecc.), sulla base delle leggi e regolamenti vigenti.
- 9. Zone di rispetto delle strade**, secondo le indicazioni del Nuovo codice della strada (D. Legislativo 30.04.1992, n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495, Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del Nuovo Codice della Strada) le strade sono classificate, per caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
  - A- Autostrade;
  - B- Strade extraurbane principali;
  - C- Strade extraurbane secondarie;
  - D- Strade urbane di scorrimento;
  - E- Strade urbane di quartiere;
  - F- Strade locali.
- 10. Fasce di rispetto al di fuori dai centri abitati**: al di fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono essere inferiori a:
  - 60 mt. per le strade di tipo A;
  - 40 mt. per le strade di tipo B;
  - 30 mt per le strade di tipo C;
  - 20 mt. per le strade di tipo E, ad eccezione delle strade vicinali (articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice);
  - 10 mt. per le strade di tipo F.
- 11. Nelle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, valgono le prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. per ogni Zona Territoriale Omogenea.

Le aree destinate alle reti infrastrutturali debbono essere utilizzate nel rispetto delle caratteristiche naturali e di morfologiche del suolo.

Gli interventi di razionalizzazione di tracciati esistenti o di costruzione di nuove strade debbono essere tali da controllare fenomeni di erosione del suolo e dissesto del sottosuolo; essi debbono altresì prevedere la conservazione della vegetazione arborea esistente e la messa in sito di nuove piantumazioni, sulla base di un progetto unitario.

