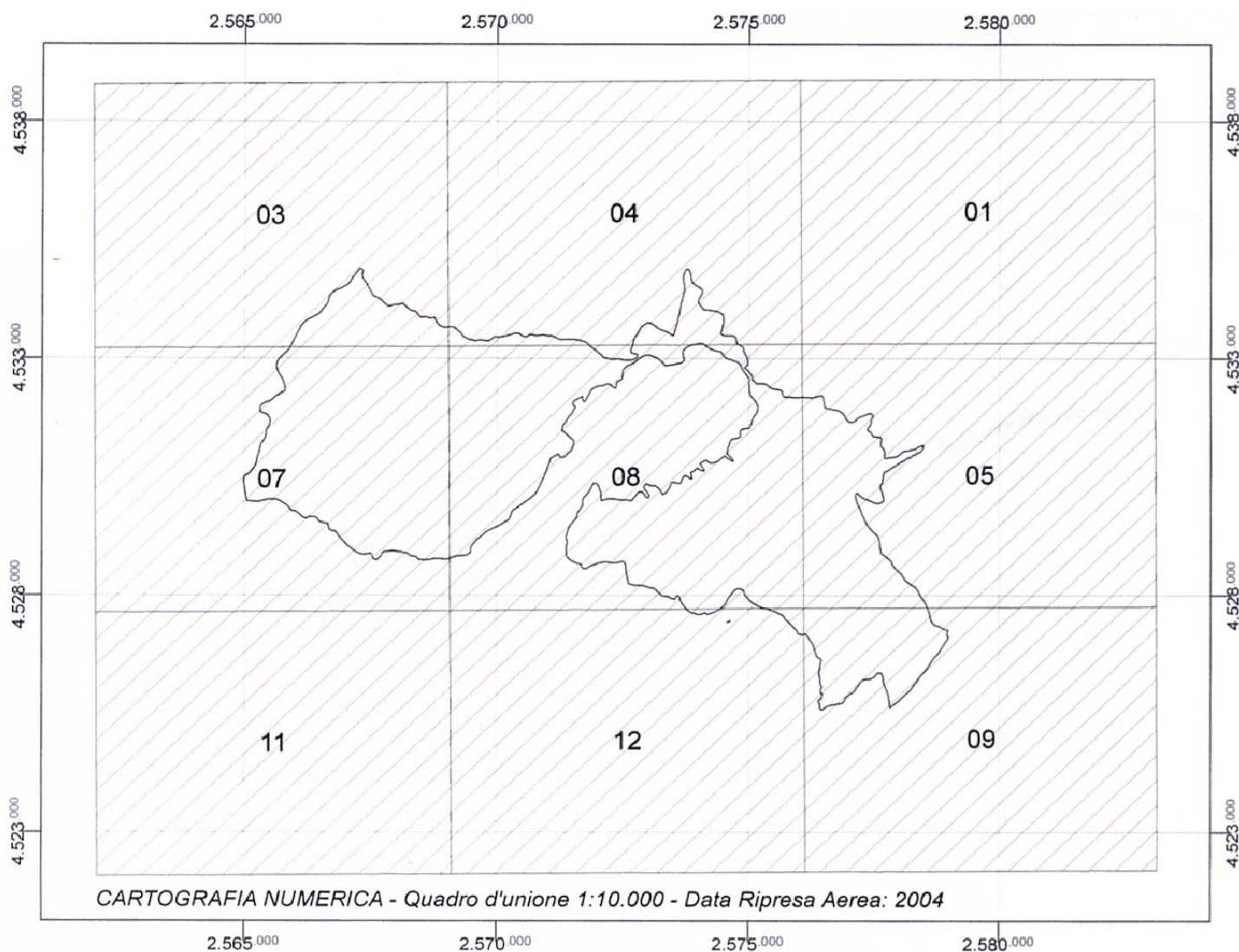




**Regione Basilicata - Comune di Rionero in Vulture**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**Norme Tecniche di attuazione**  
**Tav. 33**



**Urbanistica**

Arch. Lorenzo Di Lucchio  
Ing. Luigi Di Toro  
Arch. Leopoldo Strina

**Geologia**

Geol. Gennaro Di Lucchio  
Geol. Gennaro Di Nitto  
Geol. Donato Ramunno



## COMUNE DI RIONERO IN VULTURE

PROVINCIA DI POTENZA

### NORME DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

(L.R. n. 23/99 - art. 16)

**Integrate con le modifiche di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 306 del 31/12/2008**

#### INDICE:

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
CAPO I. GENERALITÀ .....	5
Art. 1. <i>Contenuti del Regolamento Urbanistico</i> .....	5
CAPO II. DEFINIZIONI ED INDICI .....	9
Art. 2. <i>Definizioni generali</i> .....	9
CAPO III. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	12
Art. 3. <i>Elementi costitutivi degli edifici e glossario degli interventi</i> .....	12
Art. 4. <i>Interventi edilizi : conservazione</i> .....	13
Art. 5. <i>Interventi edilizi : trasformazione</i> .....	16
Art. 6. <i>Interventi edilizi di Nuovo Impianto</i> .....	17
Art. 7. <i>Interventi Urbanistici: Interventi di ristrutturazione urbanistica e mutamento dello stato d'uso degli immobili</i> .....	18
CAPO IV. DEFINIZIONI GRANDEZZE INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	19
Art. 8. <i>Superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta e superficie di pertinenza urbanistica</i> .....	19
Art. 9. <i>Superficie coperta, di piano, volume e piani del fabbricato</i> .....	20
Art. 10. <i>Indici</i> .....	23
Art. 11. <i>Altezza massima del fabbricato (H), altezza delle fronti e altezza di ciascun piano del fabbricato</i> . 23	
Art. 12. <i>Distanza tra fabbricati e tra fronti del medesimo fabbricato</i> .....	24
Art. 13. <i>Distanza dei fabbricati dai confini, dalle strade e dai corsi d'acqua</i> .....	25
CAPO V - ALTRE DEFINIZIONI .....	26
Art. 14. <i>Unità immobiliare e parcheggi pertinenziali</i> .....	26
Art. 15. <i>Uso dei sottotetti</i> .....	26
Art. 16. <i>Tipi di intervento</i> .....	26
Art. 17. <i>Applicazione degli indici urbanistici</i> .....	26
Art. 18. <i>Utilizzazione degli indici</i> .....	26
<b>TITOLO II - REGIMI D'USO .....</b>	<b>28</b>
CAPO I. CLASSIFICAZIONE DEI REGIMI D'USO.....	28
Art. 19. <i>Definizione delle destinazioni d'uso</i> .....	28
Art. 20. <i>Accertamento della destinazione d'uso e sue modificazioni</i> .....	33
Art. 21. <i>Standard in ragione delle destinazioni d'uso</i> .....	33
CAPO II. NORME DI CARATTERE GENERALE.....	37
Art. 22. <i>Prescrizioni generali per gli edifici</i> .....	37
Art. 23. <i>Tutela e sviluppo del verde</i> .....	38
Art. 24. <i>Destinazione d'uso</i> .....	38
Art. 25. <i>Zone a verde privato</i> .....	38
Art. 26. <i>Decoro dell'ambiente urbano</i> .....	39
Art. 27. <i>Interventi per manufatti provvisori</i> .....	39



<b>TITOLO III - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>40</b>
CAPO I. ISTITUTI DI ATTUAZIONE DEL RU .....	40
Art. 28. Operatività del Regolamento Urbanistico .....	40
Art. 29. Rapporto con il Piano Operativo .....	40
Art. 30. Rapporto con la Programmazione di Bilancio Comunale ed il Piano Triennale delle Opere Pubbliche .....	40
Art. 31. Piani Attuativi.....	40
Art. 32. Piani e Programmi complessi .....	41
Art. 33. Piani Particolareggiati.....	41
Art. 34. Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL) .....	42
Art. 35. Convenzione per i Piani di Lottizzazione Convenzionata .....	42
<b>TITOLO IV - REGIMI URBANISTICI .....</b>	<b>44</b>
CAPO I. REGIMI URBANISTICI IN AMBITO URBANO ED EXTRA-URBANO.....	44
Art. 36. Unità urbanistiche ed edilizie e zone omogenee .....	44
Art. 37. PROCEDURA PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE PUBBLICHE interne ai DP e alle lec.....	45
SEZIONE I - TESSUTI EDILIZI DI VALORE STORICO.....	47
Art. 38. Ambito di applicazione della disciplina .....	47
Art. 39. Norme comuni per il Centro Storico .....	47
Art. 39.1. Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili .....	47
Art. 39.2. Salvaguardia dei materiali, elementi decorativi, trattamento dei solai, pavimentazioni .....	49
Art. 39.3. Trattamento delle facciate, salvaguardia delle finiture tradizionali, coperture .....	50
Art. 39.4. Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici .....	52
Art. 39.5. Recupero di standard pubblici.....	53
Art. 40. Tessuti edilizi di valore storico con Piano Particolareggiato Vigente (z.t.o. A – intervento secondo le previsioni del piano particolareggiato della zona A1); .....	54
Art. 41. Tessuti edilizi di valore storico (z.t.o A – sub-zone A2, A3, A4, A5 e A6 - intervento diretto secondo NTA ed indicazioni di dettaglio, tav. n. 25 e n. 26) .....	54
SOTTOSEZIONE I – NORME RIFERITE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL NUCLEO ANTICO .....	55
Art. 42. Edifici Speciali civili e religiosi.....	55
Art. 43. Palazzi .....	56
Art. 44. Palazzetti di impianto omogeneo.....	57
Art. 45. Case con cortile di uso esclusivo.....	58
Art. 46. Case con cortile di uso promiscuo .....	59
Art. 47. Case a schiera.....	60
Art. 48. Case singole ad un piano.....	61
Art. 49. Case con alloggi su più piani .....	62
Art. 50. Case con alloggi sovrapposti .....	62
Art. 51. Edifici moderni .....	63
Art. 52. Edifici rientranti nelle graduatorie dei finanziamenti di cui alla ex L. 219/81 e succ. mod. e int.....	63
Art. 53. CANTINE – cavità naturali ed antropiche .....	64
SEZIONE II - TESSUTI EDILIZI DI RECENTE FORMAZIONE .....	65
Art. 54. Tessuti edilizi di recente formazione consolidati da mantenere (z.t.o. B – intervento diretto secondo NTA);.....	65
Art. 55. Aree intercluse e/o ai margini del tessuto urbano consolidato destinate ad interventi edilizi di completamento (z.t.o. B - intervento diretto secondo NTA e schede di dettaglio allegate) .....	65
Art. 55.1. Zona lec 1.....	66
Art. 55.2. Zona lec 2.....	66
Art. 55.3. Zona lec 3.....	67
Art. 55.4. Zona lec 4.....	67
Art. 55.5. Zona lec 5.....	67
Art. 55.6. Zona lec 6.....	68
Art. 55.7. Zona lec 7.....	69
Art. 55.8. Zona lec 8.....	70
Art. 55.9. Zona lec 9.....	70
Art. 55.10. Zona lec 10.....	71
Art. 55.11. Zona lec 11.....	73
Art. 55.12. Zona lec 12.....	73
Art. 55.13. Zona lec 13.....	73
Art. 55.14. Zona lec 14.....	74



Comune di Rionero in Vulture (PZ)

Art. 55.15.	Zona lec 15.....	74
Art. 55.16.	Zona lec 16.....	75
Art. 55.17.	Zona lec 17.....	75
Art. 55.18.	Zona lec 18.....	76
Art. 55.19.	Zona lec 19.....	77
Art. 55.20.	Zona lec 20.....	77
Art. 55.21.	Zona lec 21.....	78
Art. 55.22.	Zona lec 22.....	78
Art. 55.23.	Zona lec 23.....	79
Art. 55.24.	Zona lec 24.....	79
Art. 55.25.	Zona lec 25.....	80
Art. 55.26.	Zona lec 26.....	80
Art. 55.27.	Zona lec 27.....	81
Art. 55.28.	Zona lec 28.....	81
Art. 55.29.	Zona lec 29.....	81
Art. 55.30.	Zona lec 30.....	82
Art. 55.31.	Zona lec 31.....	82
Art. 55.32.	Zona lec 32.....	82
Art. 55.33.	Zona lec 33.....	83
Art. 55.34.	Zona lec 34.....	83
Art. 55.35.	Zona lec 35.....	84
Art. 55.36.	Zona lec 36.....	85
Art. 55.37.	Zona lec 37.....	85
Art. 55.38.	Zona lec 38.....	86
Art. 55.39.	Zona lec 39.....	87
Art. 55.40.	Zona lec 40.....	87
Art. 55.41.	Zona lec 41.....	87
Art. 55.42.	Zona lec 42.....	88
Art. 55.43.	Zona lec 43.....	88
Art. 55.44.	Zona lec 44.....	88
Art. 55.45.	Zona lec 45.....	89
Art. 55.46.	Zona lec 46.....	89
Art. 55.47.	Zona lec 47.....	90
Art. 55.48.	Zona lec 48.....	90
Art. 55.49.	Zona lec 49.....	91
Art. 55.50.	Zona lec 50.....	91
Art. 55.51.	Zona lec 51.....	92
Art. 55.52.	Zona lec 52.....	92
Art. 55.53.	Zona lec 53.....	92
Art. 55.54.	Zona lec 54.....	93
Art. 55.55.	Zona lec 55.....	93
Art. 56.	<i>Aree complesse da riqualificare mediante interventi di ristrutturazione urbanistica (z.t.o. B - interventi diretti o subordinati alla approvazione di Piano attuativo di iniziativa privata, conformemente a quanto indicato nelle NTA).....</i>	98
SEZIONE III - AREE DESTINATE AD INTERVENTI DI EDILIZIA DI NUOVO IMPIANTO.....		100
Art. 57.	<i>Aree destinate ad interventi di edilizia di nuovo impianto a completamento di Piani attuativi vigenti (z.t.o. B e C - interventi di completamento secondo le previsioni dei piani attuativi vigenti).....</i>	100
Art. 57.1.	Zona CPAV 1.....	100
Art. 57.2.	Zona CPAV2.....	100
Art. 57.3.	Zona CPAV3.....	100
Art. 57.4.	Zona CPAV4.....	101
Art. 57.5.	Zona CPAV5.....	101
Art. 57.6.	Zona CPAV6.....	101
Art. 57.7.	Zona CPAV7.....	101
Art. 57.8.	Zona CPAV8.....	101
Art. 57.9.	Zona CPAV9.....	102
Art. 57.10.	Zona CPAV10.....	102
Art. 57.11.	Zona CPAV11.....	102
Art. 58.	<i>Aree destinate ad interventi di edilizia prevalentemente di nuovo impianto (distretti urbani perequativi) (z.t.o. C - interventi prevalentemente di nuovo impianto mediante intervento diretto o subordinati alla approvazione di Piano Operativo e di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo le NTA e sulla base delle indicazioni non prescrittive degli stralci di dettaglio).....</i>	103
Art. 58.1.	Distretto Urbano n.1 (DP 1).....	105
Art. 58.2.	Distretto Urbano n.2 (DP 2).....	106



Comune di Rionero in Vulture (PZ)

---

Art. 58.3.	Distretto Urbano n.3 (DP 3) .....	109
Art. 58.4.	Distretto Urbano n.4 (DP 4) .....	110
Art. 58.5.	Distretto Urbano n.5 (DP 5) .....	110
Art. 58.6.	Distretto Urbano n.7 (DP 7) .....	111
Art. 58.7.	Distretto Urbano n.8 (DP 8) .....	115
Art. 58.8.	Distretto Urbano n.9 (DP 9) .....	117
Art. 58.9.	Distretto Urbano n.10 (DP 10) .....	119
Art. 58.10.	Distretto Urbano n.11 (DP 11) .....	119
Art. 58.11.	Distretto Urbano n.12 (DP 12) .....	120
SEZIONE IV - AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI EDILIZI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....		122
Art. 59.	Aree per attività ricettive – CT1.....	122
Art. 60.	Aree per la distribuzione dei carburanti – CT2 .....	122
Art. 61.	Aree produttive riconvertibili – DR .....	122
Art. 62.	Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive artigianali ed industriali da riqualificare (interventi diretti sulla base del PIP vigente) (D1 – D1b).....	123
Art. 63.	Aree produttive di nuovo impianto (D2-D3) .....	123
Art. 64.	Aree produttive edificate in base a strumento attuativo unitario (D4) .....	124
Art. 65.	Aree produttive isolate.....	124
SEZIONE V - AREE PUBBLICI PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE .....		125
Art. 66.	Norme comuni.....	125
Art. 67.	Aree per attrezzature pubbliche d'interesse comune .....	125
Art. 68.	Aree per attrezzature d'interesse generale .....	126
Art. 69.	Aree di verde pubblico attrezzato e di rispetto.....	127
Art. 70.	Infrastrutture viarie e per la sosta.....	127
SEZIONE VI - AREE AGRICOLE .....		129
Art. 71.	Zona Agricola ordinaria.....	129
Art. 72.	Zona agricola speciale di tutela ambientale.....	131
Art. 73.	Zona agricola speciale compresa nella fascia di rispetto cimiteriale.....	132
SEZIONE VI - AREE SPECIALI .....		133
Art. 74.	Impianti pubblici speciali.....	133
Art. 75.	Area per installazione di impianti di teleradiocomunicazione.....	133
Art. 76.	Aree di rispetto stradale.....	133
Art. 77.	Aree con vincolo idrogeologico .....	133
Art. 78.	Aree sottoposte a disciplina del Piano Stralcio per la Difesa del Rischio Idrogeologico .....	134
Art. 79.	Altre aree sottoposte a vincolo .....	134
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>		<b>135</b>
CAPO I. NORME TRANSITORIE.....		135
Art. 80.	Diritti acquisiti.....	135
Art. 81.	Standards urbanistici.....	135



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I. Generalità

#### Art. 1. Contenuti del Regolamento Urbanistico

Il presente Regolamento Urbanistico (RU) viene redatto ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 23/99 e s.m.i. ed in riferimento alle indicazioni dell'allegato "A" del Regolamento di Attuazione.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Rionero in Vulture è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Inquadramento territoriale scala 1:13.000
3. Carta della vulnerabilità scala 1:13.000
4. Carta della trasformabilità (Piano Paes. di area vasta dei laghi di Monticchio) scala 1:13.000
5. Carta dei vincoli paesistici scala 1:13.000
6. Reti tecnologiche scala 1:5.000
7. Sistema della mobilità interna scala 1:5.000
8. Pianificazione vigente scala 1:5.000
9. Stato di attuazione della pianificazione vigente scala 1:5.000
10. Bilancio Urbanistico - relazione
  - 10.1. STATO DI ATTUAZIONE centro storico scala 1:1.000
  - 10.2. STATO DI ATTUAZIONE PP c3-5-6 scala 1:1.000
  - 10.3. STATO DI ATTUAZIONE PP C4 scala 1:1.000
  - 10.4. STATO DI ATTUAZIONE PP c7 scala 1:1.000
  - 10.5. STATO DI ATTUAZIONE PP c10 scala 1:1.000
  - 10.6. STATO DI ATTUAZIONE PP c11 scala 1:1.000
  - 10.7. STATO DI ATTUAZIONE PP c14 scala 1:1.000
  - 10.8. STATO DI ATTUAZIONE PEEP 167 scala 1:1.000
  - 10.9. STATO DI ATTUAZIONE PP V4 e V5 scala 1:1.000
  - 10.10. STATO DI ATTUAZIONE AREE PRODUTTIVE scala 1:4.000/2.000
  - 10.11. STATO DI ATTUAZIONE AREE A STANDARD scala 1:3.000
11. Previsioni e residui di edilizia residenziale pubblica e privata dei piani attuativi zone di completamento e zone di espansione scala 1:5.000
12. Diritti acquisiti scala 1:5.000
13. Compatibilità geologica dello stato di attuazione della pianificazione vigente scala 1:5.000
14. Perimetrazione ambito urbano - periurbano – extraurbano scala 1:6.000
15. Perimetrazione dell'ambito urbano au=su-snu-srau scala 1:5.000
16. Perim. dell'ambito periurbano ed extraurbano - classificazione dei suoli scala 1:5.000
17. Suoli urbanizzati scala 1:5.000
18. Suoli non urbanizzati scala 1:5.000
19. Suoli riservati all'armatura urbana scala 1:5.000
20. CENTRO STORICO - Numero dei piani fuori terra scala 1:1.000





- 
- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 21. CENTRO STORICO - Destinazioni d'uso prevalenti ai piani terra  | scala 1:1.000                 |
| 22. CENTRO STORICO - Destinazioni d'uso prevalenti degli edifici   | scala 1:1.000                 |
| 23. CENTRO STORICO - Grado d'uso residenziale del centro storico   | scala 1:1.000                 |
| 24. CENTRO STORICO - TIPOLOGIE EDILIZIE  | scala 1:1.000                 |
| 25. CENTRO STORICO - Disciplina del recupero edilizio - ind. comparti e umi  | scala 1:1.000                 |
| 26. CENTRO STORICO – individuazione zone e schede di dettaglio dei singoli edifici   | scala 1:1.000                 |
| Schede di dettaglio degli edifici (scala 1:1.000, 1:800, 1:500, 1:400, 1:200)  |                               |
| 26.1. zona A2  |                               |
| 26.2. zona A3  |                               |
| 26.3. zona A4 (comparti 1-30)  |                               |
| 26.4. zona A4 (comparti 31-66)   |                               |
| 26.5. zona A5 (comparti 1-34)  |                               |
| 26.6. zona A5 (comparti 35-68)   |                               |
| 26.7. zona A6  |                               |
| 27. Regimi d'uso e di intervento   | scala 1:4.000                 |
| 28. Regimi urbanistici   | scala 1:4.000                 |
| a) Regimi urbanistici  | scala 1:2.000                 |
| b) Regimi urbanistici  | scala 1:2.000                 |
| c) Regimi urbanistici  | scala 1:10.000                |
| 29. Dotazione standard   | scala 1:3.000                 |
| 30. Individuazione schede Particolareggiate di dettaglio (Schede IEC)  |                               |
| 31. Schede particolareggiate di dettaglio (Schede IEC) delle aree intercluse e/o ai margini del tessuto urbano consolidato | (scala 1:1.000, 1:500, 1:200) |
| 31. (SCHEDE 1-30)  |                               |
| 31. (SCHEDE 31-62)   |                               |
| 32. Individuazione Distretti Perequativi   | scala 1:4.000                 |
| Schede di dettaglio delle aree di nuovo impianto   |                               |
| 32.1. DP.1   |                               |
| 32.1.1. INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO E CATASTALE   | scala 1:1.000, 1:500          |
| 32.1.2. ASSETTO URBANISTICO E INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI   | scala 1:500                   |
| 32.1.3. SEZIONI DI SEDIME  | scala 1:500                   |
| 32.1.4. RETI TECNOLOGICHE  | scala 1:500                   |
| 32.1.5. PLANOVOLUMETRICO E SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI  |                               |
| 32.2. DP.2   |                               |
| 32.2.1. INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO E CATASTALE   | scala 1:1.000                 |
| 32.2.2. ASSETTO URBANISTICO E INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI   | scala 1:500                   |
| 32.2.3. SEZIONI DI SEDIME  | scala 1:500                   |
| 32.2.4. RETI TECNOLOGICHE  | scala 1:500                   |
| 32.2.5. PLANOVOLUMETRICO, SIIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE EDILIZIE   | scala 1:500                   |
| 32.3. DP.3   |                               |
| 32.3.1. INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO E CATASTALE   | scala 1:1.000, 1:500          |
| 32.3.2. PROGETTO   | scala 1:1.000                 |
| 32.4. DP.5   |                               |
| 32.4.1. INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO E CATASTALE   | scala 1:1.000, 1:500          |



32.4.2. PROGETTO	scala 1:500
32.5. DP.7	
32.5.1. INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO E CATASTALE	scala 1:2.000, 1:1.000
32.5.2. ASSETTO URBANISTICO E INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI	scala 1:1.000
32.5.3. SEZIONI DI SEDIME	scala 1:500
32.5.4. PLANOVOLUMETRICO, SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE EDILIZIE	scala 1:1.000
32.5.5. RETI TECNOLOGICHE	scala 1:1.000
32.6. DP.8	
32.6.1. INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO E CATASTALE	scala 1:2.000, 1:1.000
32.6.2. ASSETTO URBANISTICO E INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI	scala 1:500
32.6.3. RETI TECNOLOGICHE	scala 1:500
32.6.4. SEZIONI DI SEDIME	scala 1:1.000 e 1:500
32.6.5. PLANOVOLUMETRICO E SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI	
32.7. DP.9	
32.7.1. INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO E CATASTALE	scala 1:1.000, 1:500
32.7.2. ASSETTO URBANISTICO, INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI	scala 1:500
32.7.3. SEZIONI DI SEDIME	scala 1:1.000, 1:500
32.7.4. PLANOVOLUMETRICO, SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE EDILIZIE	scala 1:500
32.7.5. RETI TECNOLOGICHE	scala 1:500
33. Norme tecniche di attuazione	

Il RU disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale.

Esso contiene:

- l'individuazione dei Suoli Urbanizzati, Non Urbanizzati e Riservati all'Armatura Urbana definita ai sensi dell'art.2, comma 2 della l.r. n.23/1999;
- l'individuazione delle aree, all'interno dei Suoli Urbanizzati, sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano Operativo, effettuare interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all'art. 17 della l.r. n.23/1999;
- la determinazione degli interventi, diversi da quelli di cui al punto d), consentiti all'esterno dei Suoli Urbanizzati, indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'art.15 della l.r. n.23/1999;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Suoli Urbanizzati;
- i Regimi Urbanistici vigenti all'interno dei perimetri di cui alla lettera b);
- la disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Il RU è valido a tempo indeterminato salvo quanto previsto al successivo comma.

Le previsioni del RU di cui ai precedenti punti c), d) e f), decadono, agli effetti conformativi della proprietà, dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento se non siano approvati





entro tale decorrenza i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture. A partire da tale data, esse restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive; la loro attuazione è pertanto subordinata alla definizione di PO e/o Accordi di Localizzazione.

In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata. In caso di discordanza tra le indicazioni riportate nei diversi elaborati del RU, prevale quanto riportato nelle presenti norme tecniche di attuazione; tra gli elaborati progettuali prevalgono quelli di maggior dettaglio. Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, in caso di contrasto tra le presenti norme ed il RE vigente fanno testo le presenti norme.

Le presenti norme non sono applicabili retroattivamente agli intereventi edilizi oggetto di convenzioni già stipulate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, se non in caso di espressa previsione.



## Capo II. Definizioni ed indici

### Art. 2. Definizioni generali

Si definisce **Regime** l'insieme delle norme che regolano una determinata attività, un determinato stato d'uso, una determinata previsione d'uso o un determinato stato giuridico dei beni immobili.

Si definiscono **Unità edilizie** le porzioni di tessuto (aree, complessi edilizi o singoli edifici) indicate nella tavola 25 e nelle tavv. 26, caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni. Ad esse va riferito ogni progetto d'intervento distinguendo:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli su parti di unità edilizie, che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare più sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'unità, che dimostri la congruenza dell'intervento;
- b) gli interventi su intere unità edilizie, che richiedono la redazione di un progetto unitario di tutta l'unità;

Si definisce **Intervento** una successione di azioni correlate che determina il mantenimento o il cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in uno o più immobili appartenenti ad uno dei sistemi che caratterizzano il territorio comunale, attraverso operazioni prevalentemente urbanistiche e/o edilizie.

I tipi d'intervento sugli edifici sono definiti dalla D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; tuttavia, allo scopo di integrare correttamente le definizioni contenute nelle presenti norme e nelle guide, si riportano negli articoli successivi ulteriori specificazioni e articolazioni.

In coerenza con la classificazione di cui all'art. 3, comma 1° della LUR, il presente RU classifica i tipi d'intervento, urbanistico e/o edilizio, in funzione di obiettivi generali, della qualità ed entità delle modificazioni che il singolo intervento determina sull'immobile.

A scala comunale, gli interventi, edilizi ed urbanistici, possono classificarsi in:

- interventi prevalentemente edilizi:
  - di conservazione;
  - di trasformazione;
  - di nuovo impianto;
- interventi prevalentemente urbanistici:
  - di mutamento dello stato di diritto degli immobili.

Si definisce "**Stato di diritto**" di un immobile l'insieme delle potenzialità urbanistiche che la pianificazione vigente stabilisce per quell'immobile.

Gli interventi che possono mutare lo stato di diritto di un immobile o di un gruppo di immobili sono classificabili in:

- interventi di Ristrutturazione urbanistica (**RiUr**);



- interventi di Mutamento della destinazione d'uso degli immobili (**MDU**).

Si intende per **"Stato d'uso"** di un fabbricato:

- l'utilizzazione attuale conforme a quella stabilita da un titolo abilitativo rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'utilizzazione risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento,
- in assenza della predetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

Si definisce **"Destinazione d'uso"** l'utilizzazione, o la gamma di utilizzazioni, alle quali sono obbligatoriamente destinati da uno strumento di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, determinati immobili o gruppi di immobili.

Si distinguono:

- **destinazioni d'uso pubbliche:** quando le utilizzazioni prescritte rispondono ad obiettivi di interesse pubblico, o collettivo, o generale, e la loro attivazione e il loro mantenimento competono esclusivamente a soggetti pubblici, o eventualmente ad altri soggetti agenti in nome e per conto di soggetti pubblici;
- **destinazioni d'uso private:** quando le utilizzazioni prescritte, anche ove rispondano ad obiettivi di interesse collettivo o generale, sono attivabili e mantenibili ad opera di qualsiasi soggetto.

Nell'ambito di aree omogenee, il R.U., mediante l'istituto della perequazione urbanistica, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dal valore che ogni singolo terreno poteva avere prima di ricevere una specifica destinazione urbanistica.

Per quanto concerne i crediti edificatori, vale a dire la concreta quantificazione del diritto a costruire, si rinvia agli articoli seguenti che, nello specifico, afferiscono ad ogni singola zona normata dal presente strumento urbanistico, in cui è indicato l'indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc./mq. ed indicante il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale.

La perequazione urbanistica si attua attraverso la stipula di una convenzione che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

Il RU prevede, inoltre, che l'Amministrazione Comunale possa avvalersi della compensazione urbanistica

Il Comune e i proprietari delle aree da destinare a servizi possono concordare la cessione delle medesime al Comune, a fronte di una compensazione attuata mediante il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree a ciò preventivamente destinate.

Il credito edificatorio dovrà calcolarsi mediante stima del controvalore monetario del terreno interessato che, a sua volta, dovrà essere convertito in volumetria, all'uopo facendo riferimento ai locali prezzi di mercato.



La compensazione può aver luogo mediante convenzione fra il Comune e i proprietari delle aree interessate dagli interventi che stabilisca:

- a) la modalità di calcolo dei crediti edificatori;
- b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
- c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori;
- d) la corresponsione di un importo pari all'indennità di esproprio per il caso di impossibilità di utilizzazione del credito edificatorio nel periodo convenuto.

Le opere di urbanizzazione, appartenenti alla SRAU, vengono classificate come di seguito

- Opere di urbanizzazione primaria:
  - strade residenziali, veicolari e pedonali;
  - spazi di sosta e di parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato.
  
- Opere di urbanizzazione secondaria:
  - asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - edifici amministrativi;
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
  - aree verdi di quartiere.



### Capo III. Definizione delle categorie degli interventi edilizi

#### Art. 3. Elementi costitutivi degli edifici e glossario degli interventi

Con riferimento agli edifici a qualunque uso destinati si adottano le seguenti definizioni:

Sono **elementi strutturali**:

- le strutture di fondazione;
- le strutture verticali continue e puntiformi;
- le strutture orizzontali piane: solai, terrazzi e balconi;
- le strutture voltate;
- le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
- le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- i porticati e le logge;
- gli elementi di presidio statico catene, speroni, etc.

Sono **elementi complementari interni**:

- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi;

Sono **elementi complementari esterni**:

- le aperture: finestre, porte, etc.
- i lucernari;
- le pensiline;

Sono **elementi di finitura**:

- le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie con faccia a vista;
- gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, etc.;
- gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate;
- gli elementi non strutturali della copertura;

Sono **elementi tecnici**:

- gli impianti tecnologici;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).

Oltre a quanto di seguito specificato per le categorie di intervento sugli edifici valgono le seguenti definizioni di carattere generale:



- **Consolidamento:** insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e dell'efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie;
- **Modifica:** insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e/o l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi;
- **Protezione:** insieme di operazioni finalizzate alla tutela e alla conservazione delle condizioni esistenti di elementi architettonici o di parti di essi;
- **Pulitura:** insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di detriti, in genere riferito alle superfici lapidee (faccia a vista o di elementi decorativi), agli intonaci, alle superfici degli elementi metallici e lignei;
- **Rifacimento (o rinnovo):** operazione di sostituzione reimpiegando stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito;
- **Ripristino (o riparazione):** insieme di operazioni finalizzate al recupero delle condizioni originarie, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti;
- **Sostituzione:** insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) al posto di elementi esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie anche differenti da quelli esistenti.

#### **Art. 4. Interventi edilizi : conservazione**

---

Sono interventi di conservazione quelle azioni finalizzate al mantenimento o al restauro/ripristino delle caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme d'immobili oggetto dell'intervento; in particolare:

- La Manutenzione Ordinaria (**MO**);
- La Manutenzione Straordinaria (**MS**);
- Il Risanamento Conservativo (**RC**);
- Il Restauro (**R**).

**Interventi di Manutenzione Ordinaria:** sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende l'ammodernamento di impianti ottenuto anche con l'aggiunta di componenti tecnologiche. La manutenzione ordinaria non comprende la realizzazione di nuovi impianti, o la realizzazione ex-novo di vani per ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di Manutenzione Ordinaria:

- le opere interne: riparazione, pulitura, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- le opere esterne: riparazione, pulitura, rinnovamento e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, guaine tagliamuro, impermeabilizzazioni, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.





L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio; in modo particolare non altera gli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

**Interventi di Manutenzione Straordinaria:** sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di Manutenzione Straordinaria:

- per le opere interne:
  - consolidamento delle strutture portanti interne comprese le fondazioni;
  - interventi per la deumidificazione e l'isolamento;
  - sostituzione di solai senza variazione di quota;
  - apertura e chiusura di porte;
  - realizzazione, eliminazione o modificazione di tramezzi interni, di pavimenti e rivestimenti;
  - realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
  - rifacimento di collegamenti verticali interni ad un'unità immobiliare;
  - dotazione di nuovi impianti tecnologici;
  - costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio e visibili da spazi d'uso pubblico;
  
- per le opere esterne:
  - opere di sostegno e di contenimento;
  - consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di adeguamento statico e d'isolamento;
  - sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del tetto;
  - l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non possono essere considerati stratificazioni storiche e/o originarie;
  - costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico;
  - installazione d'insegne ed antenne di grandi dimensioni;
  - opere d'allacciamento alle reti fognarie;
  - pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che non riducano la superficie permeabile;
  - realizzazione di manufatti d'arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

Più in generale sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria: il rifacimento degli infissi esterni, il rifacimento e l'installazione d'impianti di riscaldamento o di raffreddamento anche d'uso comune, d'impianti d'ascensore, montacarichi o piattaforme



elevatrici che non modifichino i prospetti esterni, d'impianti d'accumulazione e sollevamento idrico.

L'intervento di Manutenzione Straordinaria non modifica il numero, la dimensione e forma delle aperture esterne; la forma e la posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle unità immobiliari, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie all'eliminazione delle barriere architettoniche.

La Manutenzione Straordinaria non può dare luogo a modifiche delle dimensioni dell'edificio se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi portanti per finalità strutturali o per esigenze di contenimenti energetici.

Non possono essere modificate la superficie utile e la superficie accessoria delle unità immobiliari se non per quanto può derivare dalla realizzazione o eliminazione di tramezzi interni alle unità o interne alle parti comuni. L'intervento può riguardare intere unità edilizie o singole parti; quando comprende modifiche alla facciata di un edificio, esso deve essere esteso all'intera facciata; se l'edificio è visibile da spazi pubblici l'intervento deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

**Interventi di Risanamento Conservativo:** è l'insieme delle opere edilizie necessarie al recupero dell'immobile ed atte ad assicurarne la funzionalità al fine di consentire destinazioni d'uso compatibili con la dignità architettonica e storica dell'edificio, eseguite nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non possono essere considerati stratificazioni storiche.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti orizzontali e verticali, ivi compreso il solaio di copertura, qualora queste strutture non abbiano già subito spostamenti o modifiche rilevanti; sono caratteristiche tipologiche da conservare la sagoma fuori terra ed il profilo fuori terra qualora le stesse si presentino non modificate; sono inoltre da conservare la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale originali.

Se non diversamente normato dalle schede di dettaglio, l'intervento di risanamento conservativo in generale consente:

- l'accorpamento o la suddivisione delle unità immobiliari o la variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- la variazione contenuta del numero delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- la realizzazione, all'interno della sagoma, di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti.

E' da considerare coerente con l'intervento di risanamento conservativo il recupero di sottotetti ad autonomo uso abitativo e l'utilizzo terziario - commerciale dei piani seminterrati ed interrati ai sensi della L.R. 8/2002 e succ. mod..



L'intervento di risanamento conservativo può riferirsi all'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; quando si prevedono modifiche ai prospetti, (aperture, infissi, colorazioni ecc.) esso deve essere esteso almeno all'intera facciata.

**Interventi di Restauro:** per restauro si intende l'intervento diretto sull'immobile volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale volto ad eliminare o minimizzare il rischio sismico.

Non è compatibile con questa categoria di intervento il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di elementi accessori. Il restauro deve essere inteso sia come intervento teso a restituire leggibilità e uso del bene, sia come intervento manutentivo necessario ad assicurare, materialmente e culturalmente, la durata del bene. Questa categoria di intervento si applica obbligatoriamente sui beni culturali di cui al Titolo I del D.lgs 42/04 e succ. mod. ed int. .

#### **Art. 5. Interventi edilizi : trasformazione**

---

Sono interventi di trasformazione quelli che determinano trasformazioni compatibili delle caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme di immobili; in particolare:

- la Ristrutturazione Edilizia (**RE**);
- la Demolizione con Ricostruzione (**DRi**);
- la Demolizione con recupero del sedime (**DRS**);
- la Modificazione morfologica del suolo (**MM**).

**Interventi di Ristrutturazione Edilizia:** sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La Ristrutturazione Edilizia può dare luogo:

- a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai;
- all'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari;
- alla variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- alla variazione delle altezze di interpiano;
- a modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici utili, se indicato nelle apposite schede;
- a mutamenti di destinazione d'uso;

Il presente RU disciplina per le singole zone o per i singoli comparti, anche in senso restrittivo, il campo di applicazione della ristrutturazione edilizia.



Se non espressamente escluso dalle schede tecniche di dettaglio, nell'ambito della categoria, è ammissibile la demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua ricostruzione purché si conservino rigorosamente la volumetria, l'altezza, la sagoma e la posizione dell'edificio; possono, invece, variare le caratteristiche dei materiali.

La demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione con conservazione di volumetria e sagoma, se pur espressamente non prevista dal RU o dalle schede di dettaglio, può essere consentita in seguito a danni gravi riportati per eventi catastrofici o per dimostrata irrecuperabilità statica delle strutture portanti dell'edificio.

Tale irrecuperabilità va certificata da tecnico abilitato che, unitamente alla dichiarazione giurata, deposita presso l'Ufficio tecnico del Comune i calcoli ed i disegni necessari alla verifica.

Rientra nel tipo di intervento di ristrutturazione edilizia il recupero di sottotetti ad autonomo uso abitativo e l'utilizzo terziario - commerciale dei piani seminterrati ed interrati ai sensi della L.R. 8/2002 e succ. mod..

In generale l'intervento di ristrutturazione edilizia deve essere esteso all'intera unità minima di intervento.

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia, solo se espressamente previsto nelle schede di dettaglio, sono consentiti interventi di ampliamento e di sopraelevazione.

**Interventi di Ricostruzione:** costituisce intervento di ricostruzione l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione avente una sagoma diversa da quella dell'edificio preesistente (casi quindi diversi da quanto previsto per la ristrutturazione edilizia di cui al relativo comma precedente).

L'intervento di ricostruzione è equiparato ad un intervento di nuova costruzione ed è soggetto al rispetto della normativa urbanistico edilizia prevista dal RU per le diverse zone dell'abitato. Se non espressamente indicato dal RU è sempre consentito, in caso di ricostruzione totale, il mantenimento delle volumetrie esistenti, purché legittime e nel rispetto della disciplina generale e di dettaglio prevista dal presente strumento.

**Interventi di Demolizione e recupero del sedime:** gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; l'intervento di demolizione comporta e comprende sempre gli interventi di bonifica ambientale.

**Interventi di Modificazione morfologica del suolo:** costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo, le opere che comportano modifiche permanenti e significative alla morfologia o all'altimetria di una porzione di suolo, anche senza comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, realizzazione di invasi, scavi archeologici, coltivazioni di cave e torbiere e simili.

## **Art. 6. Interventi edilizi di Nuovo Impianto**

---

**Interventi di Nuovo Impianto:** sono i nuovi interventi costruttivi che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate.

Sono da considerarsi tali:



- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente e con propria autonomia strutturale;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **Art. 7. Interventi Urbanistici: Interventi di ristrutturazione urbanistica e mutamento dello stato d'uso degli immobili**

---

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

Con l'intervento di ristrutturazione urbanistica si possono individuare, per l'area interessata, nuovi regimi urbanistici e nuovi regimi d'uso.

**Interventi di mutamento della destinazione d'uso di un immobile (MDU);** il mutamento dello stato d'uso di un immobile può avvenire nell'ambito delle stesse destinazioni d'uso consentite per le diverse zone dal RU.

Quando lo stato d'uso attuale non è conforme alle destinazioni d'uso consentite dal RU dovrà prevedersi un intervento di mutamento della destinazione d'uso, eventualmente a titolo oneroso, secondo quanto stabilito dalla disciplina comunale e dalla normativa nazionale e regionale di settore.



## Capo IV. Definizioni grandezze indici urbanistici ed edilizi

### Art. 8. Superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta e superficie di pertinenza urbanistica

La **superficie territoriale (St)** è costituita dall'intera superficie dei terreni formanti corpo unico, o anche separato, e destinati dal R.U. all'edificazione (con il medesimo azzonamento); essa è comprensiva delle superfici individuate dal piano attuativo per la formazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e, in genere, degli spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella St non sono da computare, ancorché aventi il medesimo azzonamento, le aree occupate da sedi stradali pubbliche, con le relative banchine e strutture laterali (parapetti, arginelli e simili), e gli altri spazi pubblici e privati di uso pubblico esistenti nonché le aree occupate da canalette, fossi irrigui e, in genere, corpi idrici minori, con le sponde e gli argini relativi. Se parte dei terreni costituenti St è occupata da fabbricati esistenti (che il piano attuativo non prevede siano demoliti) o fanno parte della pertinenza urbanistica di fabbricati posti all'esterno dell'ambito considerato dal piano attuativo, il volume esistente o quello afferente la pertinenza urbanistica vengono detratti dalla capacità edificatoria complessiva del piano attuativo.

La **superficie fondiaria (Sf)** è costituita dall'intera superficie del terreno destinato all'edificazione (con il medesimo azzonamento) tanto dal R.U. che da eventuali piani attuativi. La Sf è costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; nella Sf possono però essere incluse anche aree private soggette a servitù non di uso pubblico (quali ad esempio quelle di passo e di elettrodotto).

Il **lotto edificato** o **superficie di pertinenza urbanistica** e il **lotto edificabile** sono definiti ed individuati come segue, con gli effetti in appresso indicati:

- la superficie di terreno considerata per l'applicazione dell'indice di utilizzazione e dell'indice di copertura costituisce pertinenza urbanistica dei fabbricati realizzati sul terreno stesso e deve risultare specificamente individuata almeno in un apposito elaborato del progetto; nel caso di interventi previsti da piano attuativo, la superficie di pertinenza di ciascun fabbricato può essere individuata anche su tavola planovolumetrica del medesimo piano attuativo, fermo restando che la stessa va individuata pure con riferimento a ciascun intervento edilizio;
- all'atto della presentazione dell'istanza del permesso di costruire o di altro atto relativo all'intervento da eseguire, il richiedente (o il denunciante), nel caso in cui sia necessaria la verifica degli indici urbanistici, è tenuto ad individuare, anche su planimetria catastale e con campitura in colore indelebile, la superficie di pertinenza urbanistica con prospetto analitico del relativo calcolo (indice di utilizzazione ed indice di copertura). Il volume e la superficie coperta degli edifici eventualmente esistenti (e non previsti in demolizione) debbono essere portati in detrazione dalle rispettive quantità consentite applicando, al terreno considerato, i relativi indici;
- l'integrale sfruttamento dell'indice di utilizzazione e dell'indice di copertura di un terreno esclude ogni ulteriore utilizzazione del terreno stesso, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;





- per ciascun fabbricato esistente alla data di adozione del presente Regolamento si considera **lotto edificato** o pertinenza urbanistica la superficie del terreno di sedime e quella del terreno ad esso circostante utilizzata, in occasione del rilascio del titolo abilitativo; in mancanza di documentazione al riguardo, si considera di pertinenza urbanistica:
  - il terreno di sedime e quello circostante appartenente al medesimo proprietario alla data di adozione del presente Regolamento necessario a realizzare il fabbricato esistente con gli indici contenuti nelle presenti norme;
  - negli altri casi, il terreno di sedime e quello circostante destinato al fabbricato stesso come ricavabile dalle risultanze catastali alla data di adozione del presente Regolamento o, in mancanza, dallo stato dei luoghi.
- si considera **lotto edificabile** la superficie fondiaria libera e non asservita ad una costruzione già esistente, idonea alla edificazione in base alle norme e ai parametri del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 9. Superficie coperta, di piano, volume e piani del fabbricato**

---

La **superficie coperta** (Sc) è la parte della Sf occupata dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le costruzioni (esistenti e in progetto) fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, con esclusione degli aggetti delle coperture e delle sporgenze a carattere ornamentale o funzionali a volumi tecnici od impianti. Dal calcolo della Sc sono esclusi i seguenti elementi se con superficie coperta e con sporgenza (rispetto al filo di facciata) contenute nelle misure di cui appresso:

- Balconi, aggetti e sbalzi non tompagnati con sporgenza non eccedente m. 1,40;
- per i fabbricati con destinazione interamente produttiva (C) o commerciale (B2), le pensiline con sporgenza non eccedente m. 2,00.

Sono inoltre escluse le superfici interrato purché tali superfici non eccedano più del 25% rispetto alla proiezione dell'edificio in elevazione.

La **Superficie di Piano (SP)** è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente con esclusione delle scale condominiali nonché dei locali o delle porzioni di sottotetto (purché sottostanti a coperture inclinate, con pendenza della falda non superiore al 35%) con altezza netta non superiore a m. 0,50 in gronda ed a m. 2,40 al colmo. La superficie lorda della scala condominiale eccedente i 15 mq in assenza di ascensore e i 18 mq in presenza di ascensore, non può essere esclusa dal computo della superficie di piano. Detti valori possono essere incrementati di 3 mq., esclusivamente al piano terra per realizzare un androne.

Rientrano nella superficie di piano i balconi incassati rispetto al piano di facciata per una profondità maggiore di ml 1.20 ed i porticati per la superficie eccedente il 30% della superficie di piano utile delle unità immobiliari.

Il **Volume** di un fabbricato è pari alla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (SP) per la relativa altezza lorda.

Il volume delle porzioni di sottotetto aventi altezza netta interna maggiore di 2,40 m., ovvero nel caso in cui le falde abbiano una pendenza maggiore del 35%, coincide con il volume geometrico lordo.



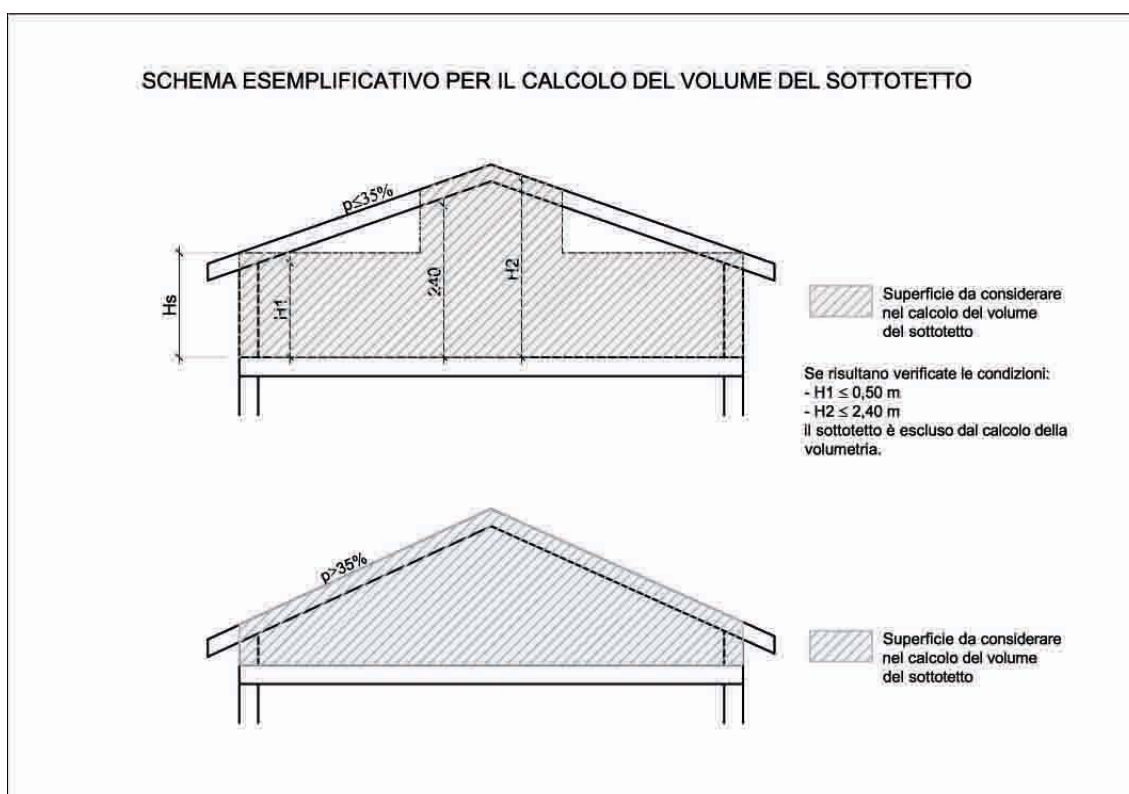
Per **piano di un fabbricato** s'intende lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai e limitato dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

Il piano è definito interrato, seminterrato o fuori terra con riferimento alla posizione del relativo pavimento rispetto alla quota naturale del terreno circostante l'edificio, rilevata prima dell'intervento. In presenza di piano attuativo che indica la quota di progetto, si fa riferimento alla quota futura del terreno circostante l'edificio; a tal fine, ogni progetto di nuova costruzione o di ricostruzione deve essere accompagnato da un rilievo quotato.

Il piano si considera seminterrato anche se lo stesso abbia un solo lato, o porzione di esso, fuori terra.

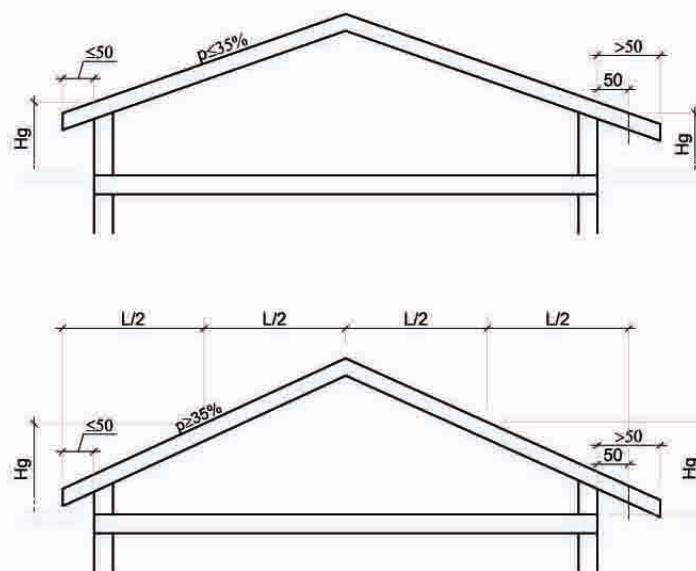
Si considera piano di un edificio anche il soppalco che copra più del 40% del vano sottostante destinato a residenza o che copra più della metà del piano sottostante se con destinazione diversa dalla residenza.

Si riportano alcuni schemi grafici esemplificativi delle precedenti definizioni e della definizione di linea di gronda di cui all'art.11

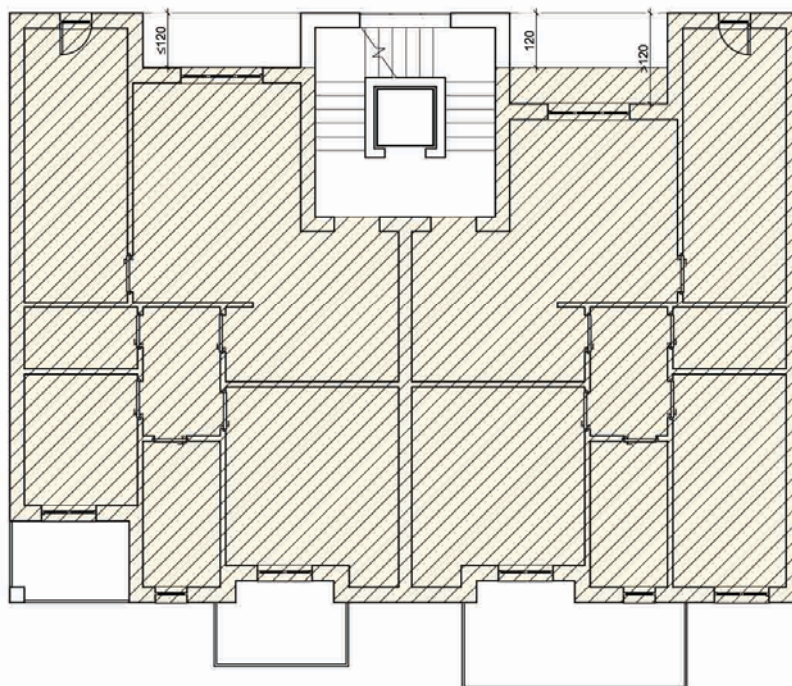




SCHEMA ESEMPLIFICATIVO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA LINEA DI GRONDA

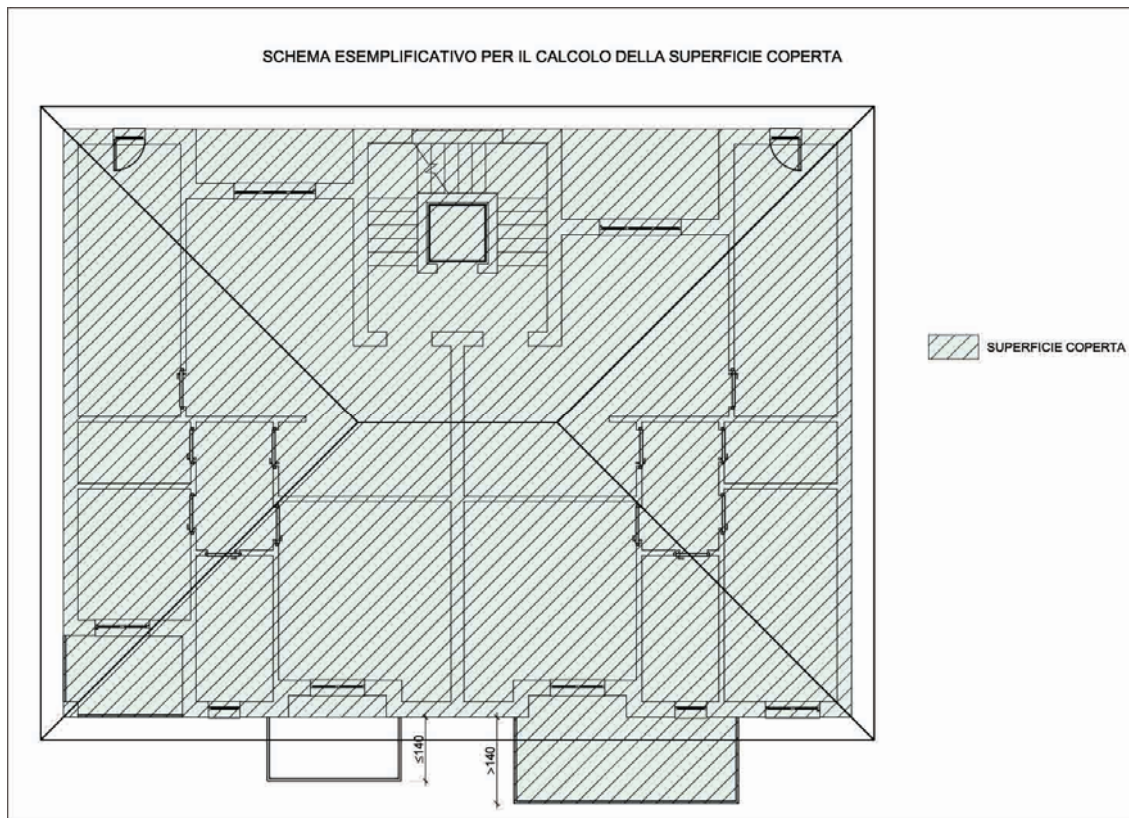


SCHEMA ESEMPLIFICATIVO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI PIANO



 SUPERFICIE DI PIANO

La superficie lorda della scala condominiale eccedente i 15 mq, se non è previsto l'ascensore, e i 18 mq in presenza di ascensore, non può essere esclusa dal computo della superficie piano. Detti valori possono essere incrementati di 3 mq al piano terra per realizzare un androne.



### Art. 10. Indici

**Indice di utilizzazione territoriale (It)**, esprime -in mc/mq.- il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale (St).

**Indice di utilizzazione fondiaria (If)**, esprime -in mc/mq.- il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria (Sf).

**Indice o rapporto di copertura (Q)**, esprime -in percentuale- il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del singolo lotto edificabile o, complessivamente, dei lotti edificabili compresi in un piano attuativo.

Il calcolo dei parametri urbanistico-edilizi potrà avvenire in conformità a quanto riportato nelle leggi regionali n.15 del 7 marzo 2000 e n. 28 del 28 dicembre 2007.

### Art. 11. Altezza massima del fabbricato (H), altezza delle fronti e altezza di ciascun piano del fabbricato

Per **altezza massima** del fabbricato si intende la misura in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato a partire dal livello del marciapiede, o qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio al rustico, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo, o fino alla linea di gronda più alta, esclusi volumi tecnici, se la copertura è a tetto con pendenza fino al 35%, ovvero fino al piano





mediano fra la linee di gronda e di colmo, più alte, della copertura a tetto qualora le relative falde abbiano una pendenza superiore al 35%.

Se il cornicione sporge per più di m. 0,50 la linea di gronda viene determinata considerando un cornicione con sporgenza pari a m. 0,50.

Per **linea di gronda** si intende la linea perimetrale dell'estradosso della falda o di una sua porzione verso cui defluisce l'acqua.

Per **altezza di ciascuna fronte del fabbricato** si intende la misura dell'altezza della facciata effettuata come al comma precedente.

L'**altezza lorda** dei vari piani del fabbricato è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti. L'altezza lorda dell'ultimo piano si misura dalla quota dell'estradosso del pavimento di calpestio all'estradosso del solaio a rustico se la copertura è a terrazzo oppure alla linea in cui il piano della falda interseca il piano verticale di facciata .

L'altezza lorda dei piani interrati o seminterrati, ai fini del calcolo dei volumi, è pari alla media ponderale delle altezze lorde fuori terra.

L'altezza delle opere di riporto non potrà eccedere i mt. 1,00 e non potrà interessare più della metà del perimetro dell'edificio; le altezze eccedenti detto limite, ammesse solo se opportunamente giustificate, non incideranno sul calcolo dei volumi e delle altezze del fabbricato.

Il rapporto tra l'altezza e la larghezza del riporto non potrà essere maggiore di 0,50. Nel caso in cui la sezione trasversale del riporto sia composta da più poligoni, detto rapporto dovrà essere verificato per ciascun poligono.

In nessun caso l'altezza dei rilevati potrà superare i m. 2,50. L'altezza massima dei muri di sostegno non potrà superare i m. 3,00 lungo i confini con proprietà private e negli spazi di pertinenza rivolti verso i confini privati; non potrà superare i m. 1,50 lungo i confini con le aree pubbliche o negli spazi di pertinenza rivolti verso detti spazi pubblici.

Eventuali deroghe sono ammissibili nel caso in cui altezze diverse siano state indicate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico o dei piani attuativi.

## **Art. 12. Distanza tra fabbricati e tra fronti del medesimo fabbricato**

La **distanza tra fabbricati** è misurata sul segmento ortogonale che congiunge i due punti più prossimi delle rispettive superfici coperte ( $S_c$ ); essa, in caso di nuova costruzione (ivi compreso l'ampliamento od il sopralzo) di uno dei fabbricati considerati, non deve essere inferiore a quella prescritta dall'art. 9 D.I. 2.4.1968, n. 1444 o da eventuali successive norme modificative o sostitutive ovvero da disposizioni del presente Regolamento, del Regolamento Edilizio o degli strumenti attuativi, che prescrivano distanze maggiori. Distanze minori, nel rispetto della legislazione vigente, possono essere previste tra fabbricati oggetto di un medesimo piano attuativo ovvero tra i fabbricati normati dalla schede di cui alle zone I.E.C.. Ove entrambe le pareti che si fronteggiano non siano finestrate, la distanza minima è quella stabilita dall'art. 873 C.C.; si considerano non finestrate le pareti prive di luci e di vedute e, quindi, anche quelle formate da materiali fissi destinati solo a dar luce (e non aria) a vani scala.



### **Art. 13. Distanza dei fabbricati dai confini, dalle strade e dai corsi d'acqua**

Le distanze dei nuovi fabbricati (o dei fabbricati da ricostruire con operazioni non riconducibili alla ristrutturazione edilizia nonché dei manufatti in ampliamento o sopralzo) dai confini si misurano sul segmento, ortogonale rispetto alla linea costituente il confine, che congiunge i due punti più prossimi di quest'ultima linea e la superficie coperta (Sc) del fabbricato o dell'ampliamento. Per le distanze dalle strade e dai corsi d'acqua si applica il medesimo criterio salve diverse prescrizioni delle norme speciali in materia di circolazione stradale e di tutela dei corsi d'acqua.

Le distanze minime dalle strade e dai corsi d'acqua sono quelle fissate dalle norme speciali in materia di circolazione stradale e di tutela dei corsi d'acqua.





## **CAPO V - ALTRE DEFINIZIONI**

### **Art. 14. Unità immobiliare e parcheggi pertinenziali**

Per unità immobiliare s'intende il complesso di locali e di manufatti connotati da unitarietà funzionale e dominicale.

Sono pertinenziali i parcheggi (autorimesse o posti auto) di proprietà privata, che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge al servizio di ogni fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese. Il relativo vincolo, ancorché non trascritto, non può essere superato, derivando dalla legge; è però consentita la sostituzione dell'autorimessa o del posto auto previsto dalla concessione edilizia o dal diverso titolo abilitativo con altri, comunque situati nell'ambito della medesima superficie fondiaria. La disciplina speciale per il recupero di parcheggi si applica solo ai fabbricati ed alle unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 122/1989 e privi, a quella medesima data, di adeguata dotazione. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nello standard urbanistico.

La dotazione minima di parcheggi al servizio di fabbricati o di unità immobiliari a destinazione commerciale è disciplinata anche dalle norme di legge regionale vigenti in materia.

### **Art. 15. Uso dei sottotetti**

I locali di sottotetto per essere abitabili debbono avere un'altezza media di ml. 2,70 e presentare i requisiti di abitabilità fissati dal R.E. in quanto a dimensione, aerazione ed illuminazione dei locali.

### **Art. 16. Tipi di intervento**

I diversi tipi di intervento sono definiti dalle disposizioni di legge regionale vigenti in materia nonché, se ed in quanto con esse non contrastanti, dalle disposizioni di leggi nazionali.

### **Art. 17. Applicazione degli indici urbanistici**

L'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  si applica nei piani di attuazione previsti dal RU. L'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  si applica per l'utilizzazione dei singoli lotti, sia nel caso di Piani attuativi sia nel caso di edificazione per permesso di costruire singolo. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria  $S_f$  corrisponde alla superficie del lotto decurtata dell'eventuale parte destinata a strada di uso pubblico.

### **Art. 18. Utilizzazione degli indici**

L'uso degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria corrispondente ad una determinata superficie, nella misura massima prevista dal presente RU per ciascuna zona, esclude ogni successiva richiesta di altro titolo abilitativo finalizzato alla edificazione sulle medesime superfici. E' fatto salvo il diritto, in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio



mantenere il volume legittimamente realizzato, a condizione che non venga ridotta la superficie fondiaria già asservita.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati e computati sia per le costruzioni conservate, sia per quelle nuove da edificare.

Al di fuori dei casi esplicitamente previsti dalla disciplina del vigente RU, non è ammesso il trasferimento dei diritti di edificabilità.

Il calcolo della volumetria realizzabile in base all'applicazione dell'indice edificatorio previsto nelle presenti norme va effettuato sulle particelle catastali libere da asservimenti a precedenti edificazioni, e comunque, in caso di presenza di parziale edificazione, fino alla concorrenza della volumetria totale realizzabile comprendendo nel calcolo la volumetria legittima già presente. Nel caso che le particelle catastali derivino da frazionamenti posti in essere dopo l'edificazione, oppure siano state oggetto di passaggi di proprietà, le stesse dovranno essere ugualmente considerate come asservite. Tale calcolo andrà realizzato mediante apposita perizia tecnica asseverata, fermo restando la facoltà dell'ufficio tecnico comunale, in particolari complesse situazioni, di richiedere perizia giurata.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere conservato un archivio delle mappe Catastali aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate. Sui certificati di destinazione urbanistica deve essere indicato l'eventuale asservimento delle particelle.

Anche al fine di consentire l'aggiornamento di cui al comma precedente, ogni progetto deve essere corredato da una tavola che indichi i confini dell'area asservita.

Il rilascio di titoli abilitativi è subordinato alla verifica, per ciascuna unità fondiaria, del volume esistente e della superficie asservita per costruzioni realizzate dopo l'adozione del PRG del 1983.

La potenzialità edificatoria massima -tanto se espressa in valore assoluto quanto se da definire utilizzando un indice di fabbricabilità applicabile solo ad alcune aree- si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno compreso nel perimetro del territorio oggetto del piano attuativo medesimo, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree appartenenti al demanio stradale comunale, provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali -pur se campite dal R.U. come edificabili- non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di strumento urbanistico esecutivo con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura.



## TITOLO II - REGIMI D'USO

### Capo I. Classificazione dei regimi d'uso

#### Art. 19. Definizione delle destinazioni d'uso

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni il Regolamento Urbanistico definisce le categorie e le sub-categorie delle destinazioni d'uso prescritte nelle varie zone del territorio comunale; le altre destinazioni sono inibite.

Non sono invece né individuate né definite dal Regolamento Urbanistico le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale, né edilizia, né funzionale. La destinazione connessa, però, assume rilevanza, sotto il profilo urbanistico, ove:

- venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti tipologie, contrassegnate dalla lettera, categorie, contrassegnate dalla lettera e un numero, e sottocategorie, contrassegnate dalla lettera e due numeri. In caso di funzioni non comprese nel seguente elenco, le stesse sono qualificate per via analogica.

- **Funzioni abitative (A)** suddivise nelle seguenti categorie:
  - **A1 – residenza ordinaria**

gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.;
  - **A2 – residenza rurale**

le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi. Nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche di cui alla successiva sigla D3.
  - **A3 – residenza specialistica**

le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di



servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

- **Funzioni terziarie (B)** suddivise nelle seguenti categorie:
  - **B1 - direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
    - **B1.1** – strutture private, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;
    - **B1.2** strutture a concorso di pubblico, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;
  - **B2 - commerciali** ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, ivi incluse le autoconcessionarie; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
    - **B2.1** - esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;
    - **B2.2** - medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
    - **B2.3** - grandi strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
    - **B2.4** - commercio di carburanti per veicoli, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.



- **B2.5** esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;
- **B3 - pubblici esercizi**, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
  - **B3.1** - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
  - **B3.2** - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;
  - **B3.3** – mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;
- **B4 - di servizio**, attrezzature pubbliche o private per attività diverse. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
  - **B4.1** - attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:
    - **B4.1.1** - centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
    - **B4.1.2** - musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
    - **B4.1.3** - sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;
    - **B4.1.4** - biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
    - **B4.1.5** - archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
    - **B4.1.6** - centri congressuali polivalenti;
  - **B4.2** – attrezzature scolastiche, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
    - **B4.2.1** asili nido, scuole materne;
    - **B4.2.2** scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
    - **B4.2.3** scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
    - **B4.2.4** università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;
  - **B4.3** - attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:



- B4.3.1 - ospedali, cliniche, case di cura;
- B4.3.2 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;
- B4.3.3 - poliambulatori;
- B4.3.4 - ambulatori e centri di primo soccorso;
- B4.3.5 - cliniche e ambulatori veterinari;
- B4.3.6 - ricoveri per animali;
- **B4.4** - strutture associative, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;
- **B4.5** - attrezzature per lo spettacolo, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
  - B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;
  - B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
- **B4.6** – attrezzature sportive, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc.; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- **B4.7** – attrezzature religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;
- **B4.8** - attrezzature cimiteriali, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;
- **B4.9** - attrezzature militari, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata e non del territorio nazionale, quali caserme e simili;
- **B5 - attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.
- **B6 - mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono praticamente considerate le utilizzazioni per:
  - **B6.1** - parcheggi, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;





- **B6.2** - autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;
- **B6.3** - autostazioni;
- **B7- attrezzature ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
  - **B7.1** - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo, di Superficie Utile non superiore a 150 mq.;
  - **B7.2** - strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili, di dimensione superiore a 150 mq. di Superficie Utile;
- **C - Funzioni produttive (C)** suddivise nelle seguenti categorie:
  - **C1 – attività manifatturiere**; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:
    - **C1.1** – piccolo artigianato di produzione, di beni artistici, connessi con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale di dimensione non superiore a 75 mq.;
    - **C1.2** - artigianato ed industria di produzione di beni vari, diverso da C1.1;
  - **C2 – attività di spedizione e trasporto**; si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.
  - **C3 – attività produttive agricole**; si intendono le attività collegate alla produzione agricola che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.
  - **C4 - artigianato di servizio**, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi



di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

- **D - Funzioni ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); suddivise nelle seguenti categorie:
  - **D1** – attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico/alberghiere; ostelli; ecc.;
  - **D2** – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
  - **D3** – attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici

#### **Art. 20. Accertamento della destinazione d'uso e sue modificazioni**

---

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto, allegate ai titoli abilitativi od alle denunce, e - seppure con indicazioni cumulative, fabbricato per fabbricato - dagli elaborati grafici dei piani attuativi.

Sono variazioni di destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico le modifiche, attuate in presenza di opere edilizie e non, che comportano passaggio da una all'altra delle categorie individuate dal precedente art. 19. Le variazioni di destinazione d'uso (attuate con opere edilizie e non) debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto e prescritto dal Regolamento Urbanistico per la specifica area o zona.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

#### **Art. 21. Standard in ragione delle destinazioni d'uso**

---

La dotazione minima di aree a standard, dovuta nei casi di piani attuativi, è fissata come segue, in relazione al fabbisogno accertato ed alle destinazioni d'uso indicate al precedente art. 19.

Nella redazione dei piani operativi le aree destinate a verde pubblico, da computare come standard, dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Le singole aree non potranno avere superficie inferiore a 500 mq.

Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:



a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquiati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

A - FUNZIONE ABITATIVA (A1, A3 e A4),: 18 mq./abitante, di cui almeno 9 mq. a verde pubblico e 3 mq. a parcheggio pubblico . Per le attività ricettive non alberghiere, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ; per la residenza rurale (A2) non è richiesto nessuno standard, a meno che non siano individuate attrezzature agrituristiche nel qual caso si applicano i parametri di cui alla successiva sigla D3.

B - FUNZIONI TERZIARIE,

B1 – direzionali,

B1.1 – strutture private, 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B1.2 - strutture a concorso pubblico, 100% Superficie Lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico ;

B2 – commerciali

B2.1- B2.2- B2.3 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, con l'eccezione delle strutture commerciali all'ingrosso per le quali si applicano i parametri di cui alla successiva sigla C1.2, 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico ; tale dotazione va incrementata della quota per parcheggi di relazione secondo le procedure e le modalità fissate dalle Leggi Regionali disciplinanti la materia. Gli spazi per la sosta di relazione non sono dovuti nelle zone e negli edifici storici e/o per gli esercizi commerciali di vicinato di tipo alimentare e per le unità immobiliari in cui sono insediati esercizi commerciali alla data di adozione del presente Regolamento.

B2.4 - commercio di carburanti per veicoli: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico ;

B2.5 commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: non richiesto

B2.5 esposizioni merceologiche: 100% Superficie lorda, interamente destinato a parcheggio pubblico .

B3 - pubblici esercizi

B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico ;

B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub; tavole calde; rosticcerie; fast-food: 100% Superficie lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico ;

B3.3 – mense: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico .

B4 – attrezzature di servizio,



B4.1 - attrezzature sociali e culturali,

B4.1.1-5 – centri di ricerca , archivi, musei, ecc.: 40% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.1.6 - centri congressuali polivalenti: 80% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.2 – attrezzature scolastiche,

B4.2.1-4 asili nido, scuole materne, primarie, secondarie, ecc.: 60% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali,

B4.3.1-4 – ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni, ecc.: 80% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.3.5-6 - cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali: 50% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.4 - strutture associative: 30% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.5 - attrezzature per lo spettacolo,

B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi: 150% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore); parcheggio pubblico ;

B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili: 200% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore);

B4.6 – attrezzature sportive: 60% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.7 – attrezzature religiose: non richiesto;

B4.8 - attrezzature cimiteriali: 20% della Superficie cimiteriale, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B4.9 - attrezzature militari: non richiesto;

B5 - attrezzature tecnologiche: non richiesto;

B6 - mobilità meccanizzata, non richiesto

B7 - attrezzature ricreative,

B7.1 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo: 60% Superficie utile di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili: 120% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico .

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere;

C1.1 – piccolo artigianato; 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico .



C1.2 - attività manifatturiere diverse da C1.1.; 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

C2 - attività di spedizione e trasporto; 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

C3 – attività produttive agricole: 10% Superficie utile, totalmente a verde pubblico .

C4 – artigianato di servizio: 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico .

**D - FUNZIONI RICETTIVE,**

D1 – attività ricettive alberghiere, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico ;

D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, 4 mq. ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole, totalmente a verde pubblico ;

D3 – attività ricettive agricole, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico .

Ai sensi della LUR n. 23/99 e del Regolamento di attuazione della stessa, il territorio comunale può essere interessato dai seguenti Regimi d'Uso:

- Uso insediativo-residenziale e relativi servizi (**R**);
- Uso produttivo, per la Produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese (**P**);
- Uso culturale e ricreativo per il Tempo libero (**CT**);
- Uso infrastrutturale o Tecnico e tecnologico (**TN**).



## Capo II. Norme di carattere generale

### Art. 22. Prescrizioni generali per gli edifici

Le norme degli artt. del Capo II si applicano all'interno dell'intero territorio comunale e non sono prevalenti in caso di discordanza con le indicazioni negli elaborati grafici o negli articoli del R.U. relativi ai tessuti edilizi o con le N.T.A. del piani particolareggiati vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori, il committente, unitamente alla direzione dei lavori, dovrà delimitare il lotto, indicando, mediante rilievo strumentale, le quote d'imposta del fabbricato e dandone comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale che ne accerterà la conformità allo strumento urbanistico, redigendo apposito verbale, sottoscritto anche dalla direzione lavori.

#### 22.1 Aree libere all'interno dell'AU

Non è consentita l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, delle aree libere, se non per quanto espressamente previsto dal presente RU e riportato al successivi commi.

Su queste aree è altresì vietata l'ubicazione di manufatti precari quali baracche, prefabbricati ad uso di deposito o magazzino o simili. I manufatti precari esistenti ed ogni tipo di struttura provvisoria non autorizzata dall'Amministrazione Comunale dovranno essere rimossi a cura e spese dei proprietari.

Le aree libere dovranno essere sistemate e mantenute dai proprietari.

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimità ed al servizio delle abitazioni devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Le aree private inedificate di pertinenza dei fabbricati esistenti, ad eccezione delle aree comprese nei tessuti urbani di valore storico-architettonico e ambientale, potranno essere sistemate per realizzare posti auto a raso. In tal caso, le nuove superfici da destinare a parcheggi dovranno essere sistemate con materiali filtranti al fine di evitare una eccessiva impermeabilizzazione delle aree stesse.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della vigente normativa di settore e sulla base di apposito Piano dei Parcheggi Urbani, potrà anche consentire la realizzazione di parcheggi privati su aree di proprietà pubblica, con la concessione del diritto di superficie delle aree interessate. La cessione delle aree ai privati potrà avvenire o su richiesta degli interessati o sulla base di apposito bando pubblico. Le aree soprastanti i parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a cura e spese dei privati realizzatori e destinate ad un uso pubblico.

Le recinzioni non potranno avere altezza massima maggiore di 2,20 m. Le eventuali recinzioni in muratura piena non potranno superare i m. 1,20 di altezza media da terra; nella parte superiore è consentita la realizzazione di inferriate fino ad un'altezza complessiva di 2,20 m.

In nessuna zona è consentita la realizzazione di piani interrati/seminterrati la cui superficie lorda sia maggiore del 25% della superficie coperta fuori terra.

#### 22.2 Edifici

E' consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi con superficie complessiva non superiore



al 15% della falda di tetto interessata. Per gli abbaini è consentita una lunghezza massima pari a 1/5 della lunghezza della falda interessata. La copertura degli abbaini deve essere considerata a tutti gli effetti una falda e, pertanto, alla loro realizzazione potrebbe conseguire una variazione di altezza del fabbricato o di volumetria di cui se ne dovrà tener conto nella verifica dei parametri edilizi ed urbanistici. Non sono ammessi abbaini aventi pendenza contraria a quella della falda in cui si innestano.

Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto dei requisiti minimi abitativi previsti dal regolamento edilizio.

### **Art. 23. Tutela e sviluppo del verde**

---

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

In tutti i progetti gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non danneggiare gli apparati radicali, osservando, allo scopo, la distanza minima di ml. 2 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazione, ecc.) dalla base del tronco.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, all'atto della costruzione, dovranno essere poste a dimora, in misura adeguata, nuovi alberi di alto fusto, da scegliere tra le essenze tipiche del posto.

### **Art. 24. Destinazione d'uso**

---

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate sia nei progetti di intervento urbanistico preventivo sia nei progetti di intervento diretto e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, nei titoli abilitativi, nonché nelle convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire.

Qualunque variazione della destinazione d'uso dei fabbricati o parte di essi è soggetta ad idoneo titolo abilitativo ed alla corresponsione dei relativi contributi, anche se tale variazione non comporta l'esecuzione di opere edilizie.

Non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza d'uso salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

### **Art. 25. Zone a verde privato**

---

Sono destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Per gli edifici esistenti in tali aree si applicano le indicazioni del seguente articolo.





### **Art. 26. Decoro dell'ambiente urbano**

---

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesti dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

E' vietato adibire le aree di pertinenza delle abitazioni a magazzini, a depositi, a rimessaggio di oggetti che deturpano l'ambiente urbano.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti di coperture di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

### **Art. 27. Interventi per manufatti provvisori**

---

Concernono manufatti, anche non infissi al suolo, richiesti da esigenze contingenti o stagionali, destinati ad essere usati per periodi non superiori a 8/12 mesi. Tali manufatti debbono avere, quindi, le minime dimensioni richieste dall'uso previsto, debbono essere realizzati con materiali leggeri e debbono essere facilmente asportabili.

Detti interventi sono soggetti ad autorizzazione preventiva nella quale deve essere indicata la periodicità o la scadenza. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in pristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza dell'Autorizzazione. Scaduto il termine l'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino dei luoghi a spese dell'inadempiente.

Le presenti norme si applicano anche ai manufatti ed agli impianti destinati al commercio, da collocare su suolo pubblico.

Qualsiasi autorizzazione ad installare manufatti provvisori per periodi superiori a 15 giorni è subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, di idonea polizza fideiussoria.

L'autorizzazione per manufatti provvisori non sostituisce quella eventualmente richiesta per l'occupazione del suolo pubblico.



## TITOLO III - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Capo I. Istituti di attuazione del RU

#### **Art. 28. Operatività del Regolamento Urbanistico**

Le previsioni del RU si attuano sulla base di interventi diretti da parte di soggetti pubblici o privati. Dove specificamente indicato l'intervento diretto dovrà essere preceduto dalla approvazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

#### **Art. 29. Rapporto con il Piano Operativo**

Successivamente all'approvazione del RU potrà essere redatto il Piano Operativo secondo il dettato della legge regionale n.23/99, che dovrà indicare, in relazione alle domande da soddisfare ed alle risorse pubbliche e private effettivamente disponibili, le priorità nell'attuazione temporale dei diversi interventi previsti dal RU.

#### **Art. 30. Rapporto con la Programmazione di Bilancio Comunale ed il Piano Triennale delle Opere Pubbliche**

In occasione della predisposizione del Bilancio annuale e pluriennale del Comune e dell'allegato Programma delle OO.PP. bisognerà dare atto della coerenza e compatibilità delle previsioni negli stessi documenti contenuti con quanto previsto dal RU e dagli altri strumenti operativi.

#### **Art. 31. Piani Attuativi**

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PO o del RU, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:

- Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge n.1150/42;
- Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n.167/62;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge n.865/71;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge n. 457/78;
- Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/42.

Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al primo comma.

L'atto di approvazione del Piano Attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

I Piani Attuativi e le relative Varianti sono adottati ed approvati dal Comune, con le procedure di cui alle relative leggi nazionali e regionali di riferimento.



I Piani Attuativi possono essere adottati ed approvati contestualmente al PO e al RU e a loro varianti, laddove non contrastino con detti strumenti.

Non sono considerati contrasti ai fini del comma precedente:

- a) limitate rettifiche delle perimetrazioni;
- b) variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
- c) modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
- d) incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
- e) variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standards e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovraordinata.

### **Art. 32. Piani e Programmi complessi**

---

Sono strumenti non istituzionali della PT ed U i:

- Programmi integrati;
- Programmi Recupero Urbano;
- Programmi di Riqualificazione Urbana;
- Contratti di Quartiere;
- Progetti Urbani.

La loro utilizzazione deve comunque essere ricondotta ai modi della PT e U Regionale, integrando ad essi le funzioni e le procedure dei PO, per quanto applicabili.

Il soggetto proponente deve in ogni caso sottoporre alle procedure di partecipazione lo strumento non istituzionale, con allegati:

- il perimetro dell'area interessata in riferimento al PSC e/o alla CRS;
- le motivazioni del pubblico interesse delle opere previste;
- le verifiche di compatibilità e di coerenza previste dalla legge 23/99;
- i bilanci urbanistici ed ambientali;
- la coerenza e l'integrazione con il Programma Triennale dei LL.PP., ex art. 14 della L. 109/94.

### **Art. 33. Piani Particolareggiati**

---

I Piani Particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica devono indicare:

- gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere, eventualmente interessati da PPE, e le relative opere;
- le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e interne al perimetro dell'intervento, con la precisazione degli allineamenti;
- 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 e edilizi, alle destinazioni d'uso e alle altre prescrizioni del RU;
- la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- il progetto planovolumetrico dell'area interessata con le relative norme tecniche di attuazione;
- gli elenchi catastali di tutte le proprietà;



- gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e gli oneri di urbanizzazione;
- una relazione illustrativa e una relazione previsionale di massima, di carattere programmatico, delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la sistemazione generale necessaria all'attuazione del Piano stesso.

#### **Art. 34. Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL)**

---

Nelle zone in cui il RU prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata.

Il Piano di Lottizzazione Convenzionata deve contenere:

- uno stralcio del RU, con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.;
- stralcio del RU delle norme di attuazione concernenti le aree interessate dal P.L.;
- la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- la planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1: 500, della zona interessata dal P.L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;
- le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- 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 RU;
- il progetto planovolumetrico dell'intera area interessata almeno in scala 1: 500;
- gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- relazione geotecnica e idrogeologica dell'area interessata;
- l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.;
- proposta di convenzione stesa in base alle indicazioni del successivo Art.35.

#### **Art. 35. Convenzione per i Piani di Lottizzazione Convenzionata**

---

Nei Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) la convenzione deve precisare:

- 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, nonché degli allacciamenti alle urbanizzazioni esterne al comparto di intervento;
- l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi per le proprietà che eventualmente concorressero alla presentazione del Piano di Lottizzazione;
- la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria prevista internamente al P. L. nelle planimetrie del RU e l'assunzione a carico delle proprietà degli oneri o della esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo



degli oneri di cui al precedente comma b), secondo quanto previsto dalla Legge Regionale del 6 luglio 1978 n. 28.

- l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune. Nel caso in cui si verifichi difformità tra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissata dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito di unità di intervento, si può procedere al conguaglio in valore monetario secondo i criteri fissati con apposita deliberazione di Consiglio Comunale;
- 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 da parte degli organi preposti;
- i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per l'eventuale costruzione e completamento delle aree relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dalla approvazione della convenzione da parte degli organi preposti; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga non superiore a un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermo restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L., anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi preposti, in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga non superiore a un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P. L. decade completamente per la parte non realizzata, fermo restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi, senza aver prima richiesto un nuovo permesso di costruire;
- l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'Art 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 l'intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.



## TITOLO IV - REGIMI URBANISTICI

### Capo I. Regimi urbanistici in Ambito Urbano ed Extra-Urbano

#### **Art. 36. Unità urbanistiche ed edilizie e zone omogenee**

Nella tavola dei Regimi Urbanistici (elaborato n.25 e n. 28) e nelle NTA sono state individuate le aree insediative oggetto di specifica normativa.

Con riferimento al Decreto Ministeriale n.1444 del 1968, nel definire nel seguito i regimi urbanistici attribuiti ad aree ed edifici con diverse caratteristiche e destinazioni d'uso, si è provveduto ad indicare in parentesi il riferimento alla zona omogenea come definita nel D.M.; ciò per sottolineare che, per tutto quanto non specificamente indicato nel presente regolamento urbanistico, valgono i limiti e le prescrizioni definite dalla legislazione nazionale.

- **Tessuti edilizi di valore storico** (z.t.o A – intervento diretto secondo NTA ed indicazioni delle schede particolareggiate di dettaglio, tav. n. 25 e n. 26)
- **Tessuti edilizi di valore storico con Piano Particolareggiato Vigente** (z.t.o. A – intervento secondo le previsioni del piano particolareggiato della zona A1);
- **Tessuti edilizi di recente formazione consolidati da mantenere** (z.t.o. B – intervento diretto secondo NTA);
- **Aree intercluse e/o ai margini del tessuto urbano consolidato destinate ad interventi edilizi di completamento** (z.t.o. B - intervento diretto secondo NTA e schede particolareggiate di dettaglio allegate)
- **Aree complesse da riqualificare mediante interventi di ristrutturazione urbanistica** (z.t.o. B - interventi diretti o subordinati alla approvazione di Piano attuativo di iniziativa privata, conformemente a quanto indicato nelle NTA)
- **Aree destinate ad interventi di edilizia di nuovo impianto a completamento di Piani attuativi vigenti** (z.t.o. B e C - interventi di completamento secondo le previsioni dei piani attuativi vigenti)
- **Aree destinate ad interventi di edilizia prevalentemente di nuovo impianto (distretti urbani perequativi)** (z.t.o. C - interventi prevalentemente di nuovo impianto mediante intervento diretto o subordinati alla approvazione di Piano Operativo e di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo le NTA e sulla base delle indicazioni delle schede particolareggiate di dettaglio)
- **Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive** (z.t.o. D - interventi diretti secondo quanto previsto nelle NTA o sulla base dei Piani attuativi vigenti e interventi subordinati alla approvazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica)
- **Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune** (intervento diretto sulla base di progetti unitari di iniziativa pubblica o privata)
- **Aree destinate a verde pubblico** (intervento diretto da parte della pubblica amministrazione)
- **Aree destinate ad infrastrutture viarie e per la sosta** (intervento diretto da parte della pubblica amministrazione)

Sono previste inoltre le seguenti zone oggetto di specifica normativa:



- **Zona agricola** (Zona E - intervento diretto)
- **Zona agricola di tutela ambientale** (Zona E - intervento diretto)
- **Zona agricola speciale compresa nella fascia di rispetto cimiteriale**

### **Art. 37. PROCEDURA PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE PUBBLICHE interne ai DP e alle lec**

---

**37.1-** Al fine di garantire la completa perequazione dei diritti edificatori tra i proprietari fondiari e per fare in modo che l'acquisizione delle aree destinate a standard pubblico ricada in modo proporzionale tra tutti coloro ai quali, con il presente Regolamento Urbanistico vengano riconosciuti e/o confermati diritti edificatori ovvero in caso di demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei principi previsti dal Capo 4, artt. 33 e 34 della L. R. n. 23/99 e succ. mod. ed int., nelle zone lec e D.P., il rilascio di titoli abilitativi é subordinato alla stipula di una convenzione, mediante atto pubblico, tra il richiedente ed il Comune in cui si stabilisca la cessione gratuita al Comune delle superfici da destinarsi a spazi pubblici e privati nella misura indicata nelle tavole di progetto.

**37.2-** Per consentire la predetta perequazione tra i diversi proprietari si individuano le seguenti percentuali differenziate per z.t.o. di appartenenza:

- **IEC (art. 55):**  
E' prevista la cessione gratuita, in favore dell'Amministrazione Comunale, di superfici per un'estensione complessiva pari al 20% delle area di proprietà.
- **D.P. (art. 58) :**  
E' prevista la cessione gratuita, in favore dell'Amministrazione Comunale, di superfici per un'estensione complessiva pari al 70% delle area di proprietà.

**37.3-** Nelle previsioni progettuali di ubicazione dei lotti e delle aree per standard e viabilità, possono verificarsi le seguenti due situazioni:

- 1) la percentuale delle aree da cedere è maggiore della percentuale di cui al precedente punto 37.2 e cioè del 20% per le zone classificate come lec e del 70% per le zone classificate come D.P.;
- 2) la percentuale delle aree da cedere è minore della percentuale di cui al precedente punto 37.2 e cioè del 20% per le zone classificate come lec e del 70% per le zone classificate come D.P.;

Nel primo caso il richiedente dovrà cedere gratuitamente la superficie fino al raggiungimento della percentuale prevista al punto 37.2 per la relativa z.t.o. di appartenenza, mentre la superficie eccedente tale percentuale sarà acquisita dal Comune attraverso il pagamento di un adeguato indennizzo ovvero attraverso lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazioni urbanizzazione primaria.

Nel secondo caso il richiedente dovrà cedere gratuitamente la superficie fino al raggiungimento della percentuale prevista negli elaborati progettuali e sarà, inoltre, monetizzata la restante superficie fino al raggiungimento ella percentuale indicata al punto 37.2, per la relativa z.t.o. di appartenenza.

Nella redazione dei Piani Attuativi dei distretti perequativi, la percentuale di cessione delle aree, anche in caso di compensazione economica, non potrà essere inferiore al 60% e quindi la



percentuale di restituzione, anche in caso di compensazione economica, non potrà superare il 40%.

Tutte le aree a destinazione pubblica o privata, nel caso di mancata cessione volontaria, potranno essere acquisite dall'amministrazione comunale mediante le procedure ordinarie dell'esproprio.





## Sezione I - Tessuti edilizi di valore storico

### Art. 38. Ambito di applicazione della disciplina

Le norme di cui alla presente Sezione si applicano agli edifici di origine storica ricompresi nel nucleo antico o con posizione isolata.

Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina gli edifici moderni o alle porzioni di questi inclusi nel nucleo antico.

### Art. 39. Norme comuni per il Centro Storico

#### Art. 39.1. *Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili*

**39.1.1** - Eventuali *frazionamenti* delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa:

- o l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici;
- o la realizzazione di nuovi corpi scala;
- o la modifica delle parti comuni, nei limiti delle disposizioni di cui alla successiva sottosezione I.

Il frazionamento, ove consentito non può comunque dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della *superficie minima* prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno.

**39.1.2** - Eventuali *accorpamenti* di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi.

**39.1.3** - L'eventuale recupero dei *sottotetti* è ammesso solo per funzioni abitative, essendo esclusa ogni altra destinazione che non sia quella originaria di soffitta o di vano di servizio; il recupero stesso deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura.

**39.1.4** - La realizzazione di *soppalchi* è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 4,00 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne esistenti; nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni:



- a) la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce;
- b) l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m. 2,10 e la sua dimensione non deve superare i 2/5 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

**39.1.5** - Sono *superfetazioni* le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio storico di appartenenza. Le superfetazioni possono essere:

- congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza;
- incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.

La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti. Le superfetazioni congrue vanno mantenute e le superfici esterne trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono.

Le superfetazioni incongrue vanno demolite a meno che non siano oggetto di un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.

**39.1.6** - L'eventuale realizzazione di *autorimesse* o *posti macchina* è consentita solo per la formazione della dotazione minima prescritta dalla legge. La realizzazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

- a) all'interno dei corpi edilizi accessori;
- b) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- c) solo nel caso in cui si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai punti precedenti, la realizzazione di autorimesse potrà avvenire completamente al di sotto dell'attuale piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali, con sovrastanti giardini pensili. Eventuali rampe d'accesso non possono in alcun modo interessare la proprietà pubblica o di uso pubblico. La superficie dell'autorimessa non potrà eccedere il 20% della dotazione minima prevista dalla legge.

**39.1.7** - La realizzazione di *servizi interni*, quali bagni e cucine, deve avvenire nel rispetto dei caratteri di particolare pregio architettonico e degli elementi decorativi presenti, e con la loro più opportuna localizzazione all'interno degli edifici storici, predisponendo, ove possibile, le condizioni per la reversibilità dell'intervento.

**39.1.8** - L'installazione di *impianti tecnologici* (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli



accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'impatto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato.

L'installazione di impianti di sollevamento e per la ricezione radiotelevisiva deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari.

**39.1.8.1** - L'installazione degli *impianti di sollevamento* deve essere realizzata in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si inserisce l'impianto ed in modo da non alterare significativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti impossibile per ragioni dimensionali o tale da compromettere i caratteri di pregio architettonico dell'ambiente, possono essere realizzati, in alternativa, impianti collocati all'interno di cortili o di spazi scoperti di pertinenza, sempreché siano salvaguardati i caratteri del contesto.

**39.1.8.2** - *Gli impianti per la ricezione radiotelevisiva* di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura ed uniformati ai colori della stessa, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi prospettanti su spazi pubblici od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.

**39.1.9** - La formazione di *uscite di sicurezza* e di *accessi per i disabili* deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

### **Art. 39.2. Salvaguardia dei materiali, elementi decorativi, trattamento dei solai, pavimentazioni**

---

**39.2.1** - Tutti gli interventi debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

**39.2.2** - I materiali e le apparecchiature murarie originarie realizzate in blocchi di pietra, con l'uso misto di pietrame e mattoni, o con soli mattoni pieni debbono essere conservati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

Gli archi in pietra e laterizio posti sui fronti degli edifici, unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri, debbono essere conservati. Ove esistenti, si prescrive la salvaguardia e/o il restauro con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni. L'obbligo di salvaguardia e/o restauro si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili.

Le volte in pietra e laterizio, sia all'esterno che all'interno degli edifici, debbono essere conservate. Ove presenti, si avrà inoltre cura di conservare gli intonaci originari di rivestimento.



**39.2.3** - I solai originari debbono essere consolidati e/o ripristinati, anche nei casi in cui essi siano stati controsoffittati. Si prescrive inoltre il consolidamento o ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi e non possano essere recuperati a fini statici, anche in relazione ai carichi di esercizio previsti dalle attuali normative per le destinazioni d'uso di progetto, e' consentito affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando ai solai originari la mera funzione di soffitto. In tal caso è ammissibile l'eventuale ribassamento delle strutture antiche per recuperare lo spessore aggiuntivo del nuovo solaio.

**39.2.4** - Le originarie pavimentazioni in laterizio o pietra debbono essere conservate, purché il loro stato generale di conservazione lo consenta. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di laterizi aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.

### **Art. 39.3. *Trattamento delle facciate, salvaguardia delle finiture tradizionali, coperture***

---

**39.3.1** - Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a facciavista o superfici murarie intonacate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

**39.3.1.1** Nel caso di apparecchi murari a facciavista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura. La decisione di procedere o meno ad eventuali reintonacature sarà subordinata alla valutazione dei casi in questione e della effettiva consistenza delle facciate stesse. In particolare, le reintonacature potranno essere autorizzate in presenza di edifici databili con certezza, per i quali possono escludersi sovrapposizioni di stratificazioni costruttive; ovvero di edifici i cui prospetti, pur con evidenti stratificazioni, risultino sostanzialmente omogenei (allineamenti dei solai, presenza di aperture allineate, tracce di trattamento delle superfici, ecc.) e tali da far ipotizzare l'esistenza in passato di uno strato di intonaco sulle facciate. In tal caso, si avrà cura di ripristinare intonaci e coloriture, possibilmente sulla base delle tracce superstiti; ovvero, ove ciò non sia possibile, selezionando malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Si fa comunque divieto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti.

**39.3.1.2.** Nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi, chiese, ecc.) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie, sotto il controllo delle Soprintendenze preposte. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in



evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura potrà essere rimessa alla valutazione degli Uffici comunali e dalle Soprintendenze competenti. Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive.

**39.3.2** - La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni dovrà essere riferita, per gli edifici di particolare valore architettonico, al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti, individuate anche sulla base delle stratigrafie riscontrate. In tutti gli altri casi, in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali, in modo da assicurare una armoniosa integrazione del prospetto oggetto di intervento nel contesto in cui si inserisce. In particolare, si avrà cura di evitare che due unità edilizie contigue abbiano lo stesso colore al fine di evidenziare la caratterizzazione di ciascuna unità edilizia e di rendere più chiara la lettura complessiva del tessuto urbanistico.

**39.3.3** - Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie di foggia particolare, caratterizzanti in modo speciale l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda da realizzarsi secondo le pendenze esistenti e con l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo, con orditura lignea e sottomanto in tavole o tavole di legno, generalmente lasciati a vista. Non è ammesso l'impiego di tegole alla marsigliese o di altra foggia tranne che nei casi di piccole manutenzioni o integrazioni di manti preesistenti. Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Esse avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuna e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% della superficie totale della falda interessata.

**39.3.4** - Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.

**39.3.5** - Si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, rostre, occhielli, puntelli, paletti, batacchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si ammette la sostituzione, anche parziale, degli elementi in questione, con l'impiego di serramenti in legno, alluminio o ferro aventi tipologie, forme, proporzioni, e colori analoghi a quelli originari, ivi compreso l'impiego di cardini murati al posto dei telai. Nel caso di installazione di nuove persiane su edifici che ne erano sprovvisti si farà ugualmente ricorso all'impiego di modelli tradizionali. Si fa espresso divieto di installare porte, portoni, persiane e finestre in alluminio anodizzato o materiale plastico, anche se realizzate con disegno tradizionale.



Il rifacimento di vetrine commerciali sarà consentito sulla base delle indicazioni fornite dai regolamenti specifici in materia, ovvero attraverso la predisposizione di un progetto assentito dagli Uffici comunali.

#### **Art. 39.4. *Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici***

**39.4.1** - *Le corti interne, i cortili e le chiostrine* sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di una parte consistente e/o caratterizzante di tali parti comuni esterne (connessa o meno all'intervento sulle parti edilizie) sarà possibile se tale richiesta è accompagnata dall'elaborazione di un progetto di massima esteso all'intero cortile che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto alla porzione di parti comuni non oggetto dell'intervento e rispetto alle unità edilizie interessate dalla trasformazione. Gli interventi ammessi devono assicurare l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici esterne e delle pavimentazioni che nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Ove presenti, le tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio debbono essere conservate e/o ripristinate. Analogo trattamento deve essere riservato agli elementi architettonici o di arredo presenti all'interno di questi spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, e simili. È inoltre prescritta la salvaguardia di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali degli spazi pertinenziali devono essere rimosse. Per queste ultime permane la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 39.1.5. Ove tali elementi superfetativi siano considerati congrui, per questi è ammesso un trattamento secondo quanto disposto al medesimo precedente articolo.

Si consente infine la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente articolo 39.1.8.

In alcuni casi particolari, qualora sussistano le opportune condizioni tecniche e di congruità formale e architettonica, potrà essere consentita la realizzazione di nuove coperture all'interno di cortili interni, anche estese all'intera superficie, senza tamponamenti verticali. Tali realizzazioni, fatti salvi i diritti di terzi e le norme del Codice Civile, saranno limitate ai casi in cui l'intervento proposto interessa il solo piano terreno e riguarda attività commerciali o di servizio direttamente accessibili e fruibili dal pubblico. Sono pertanto escluse la realizzazione di tali coperture per coprire magazzini, cucine, bagni, anche se destinati al pubblico, o altre zone di servizio all'attività principale. L'intervento proposto dovrà inoltre configurarsi come progetto unitario, da realizzarsi in materiali leggeri e trasparenti (ad es. ghisa, ferro, vetro, plexiglas, ecc.) e in forme reversibili, tali da consentire lo smontaggio del manufatto nei casi di cambio di destinazione d'uso.



**39.4.2** - I *giardini, gli orti e le aree verdi private* sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il successivo Titolo integra tali disposizioni laddove tratto di edifici appartenenti alle tipologie con giardino.

Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di una parte consistente e/o caratterizzante di tali spazi verdi (connessi o meno all'intervento sulle parti edilizie) sarà possibile se tale richiesta è accompagnata dall'elaborazione di un progetto di massima esteso all'intera area che dimostri che le opere proposte, anche se realizzate in tempi diversi, tenderanno ad assicurare l'applicazione di criteri e tecniche adeguate al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ricoveri per attrezzi ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di essenze simili, e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.

La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa nei giardini storici. In tutti gli altri casi, essi saranno realizzati in forme amovibili e con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi cortilati di cui al precedente art. 39.4.1.

#### **Art. 39.5. Recupero di standard pubblici**

---

All'interno del tessuto storico sono stati individuati immobili per i quali è stata prevista la demolizione senza ricostruzione con recupero del sedime. Per tali immobili, in alternativa all'esproprio è possibile ammettere compensazioni volumetriche con diritti immobiliari da trasferire in qualsiasi z.t.o. ove le volumetrie massime insediabili nei singoli lotti in rapporto alla dimensione massima della sagoma e la sua altezza massima consentano tale trasferimento.

La quantificazione delle quantità compensative è rimandata ad apposita perizia di stima dei valori immobiliari da redigere a cura dell'ufficio tecnico erariale.





**Art. 40. Tessuti edilizi di valore storico con Piano Particolareggiato Vigente (z.t.o. A – intervento secondo le previsioni del piano particolareggiato della zona A1);**

Gli interventi sulle aree e sugli edifici ricadenti in tali tessuti sono da realizzarsi secondo le indicazioni contenute nel Piano particolareggiato della zona A1 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 29/12/1998 e secondo le schede particolareggiate di variante di cui all'allegato n. 1 del presente Regolamento urbanistico.

**Art. 41. Tessuti edilizi di valore storico (z.t.o A – sub-zone A2, A3, A4, A5 e A6 - intervento diretto secondo NTA ed indicazioni di dettaglio, tav. n. 25 e n. 26)**

Gli interventi sugli edifici compresi in tali unità urbanistico-edilizie sono da realizzarsi secondo le indicazioni contenute nella tavola n. 25 e nelle schede di dettaglio dei comparti e delle Unità Minime di Intervento (elaborati nn. 26.1, 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6 e 26.7) che prevalgono sugli altri elaborati di carattere più generale.

Per le aree non edificate o di pertinenza degli edifici esistenti valgono le indicazioni generali (art. 22 – art. 40) nonché quanto contenuto nella Tav. 25 e nelle schede di dettaglio dei comparti e delle Unità minime di Intervento (elaborati nn. 26.1, 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6 e 26.7).

E' consentita la realizzazione di interventi diretti. Gli interventi definiti nel presente RU potranno essere ulteriormente dettagliati in sede di eventuale predisposizione di Piani di Recupero o Programmi di Riqualificazione; in tale sede potranno altresì essere previsti interventi di miglioramento della viabilità pedonale e carrabile, anche con la previsione di limitati e giustificati interventi di demolizione parziale o totale di edifici esistenti che non abbiano particolare valenza architettonica e ambientale.

La categoria di utilizzazione ammessa è A1.

A condizione che non venga superato il limite massimo del 30% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: B1.1, B2.1, B3.1 e C4, tutte per un limite massimo di 150 mq. di superficie.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Per gli edifici sottoposti a demolizione senza ricostruzione con recupero del sedime, è ammesso il recupero volumetrico in altre zone territoriali omogenee nel rispetto delle quantità massime ammesse nelle stesse. La determinazione del volume compensativo è rimandata ad apposita perizia di stima finalizzata alla determinazione dei valori immobiliari. La perizia di stima sarà redatta dall'agenzia delle entrate ed approvata con provvedimento della Giunta Comunale. L'Amministrazione potrà procedere alle acquisizioni immobiliari esclusivamente nel caso in cui sia garantita l'attuazione unitaria degli standard previsti.



## Sottosezione I – norme RIFERITE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL NUCLEO ANTICO

### Art. 42. Edifici Speciali civili e religiosi

Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate:

- di tipo civico-amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare, giudiziario, le biblioteche, i teatri;
- di tipo religioso (chiese, conventi, ecc.).

**42.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatatura dei solai, tranne che nel caso sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. E' anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente mancanti, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso prevalente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Infine, nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare piccole bucatature dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

**42.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 39.4. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nell'articolo 39.1.5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. E' infine ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 39.1.8.

**42.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando sia i materiali originari



impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 39.3 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Per gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo vanno assicurati il restauro e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

### **Art. 43. Palazzi**

---

Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un originale impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo. Sono talvolta organizzati con una corte interna di grandezza variabile, con almeno un lato porticato, accessibile in qualche caso da un androne carrabile, o da un portone (ricavato all'interno di un muro), su cui si attesta trasversalmente la scala principale che conduce al piano nobile.

**43.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucaure dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). E' infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**46.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 39.4. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati



impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 39.4, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 39.1.8.

**46.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini filologici, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche eventualmente visibili sui fronti degli edifici in questione. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La composizione degli intonaci e la scelta dei colori va determinata sulla base di saggi da effettuarsi sulle superfici murarie al fine di rinvenire le tracce dei trattamenti originari.

Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

#### **Art. 44. Palazzetti di impianto omogeneo**

---

Sono gli edifici - di impianto originario o derivanti dall'accorpamento di unità minori contigue - che riproducono in scala minore il modello descritto nell'articolo precedente. Manca in generale il cortile interno, che può essere sostituito da un cavedio, talvolta accessibile attraverso un androne frontale. Possono avere distribuzione unifamiliare o plurifamiliare.

**44.1** - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione



parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**44.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 39.4. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 39.4, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti, accorpamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nei precedenti artt. 39.1.1, 39.1.2 e 39.1.3;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali contenute nei precedenti artt. 39.1.7 e 39.1.8;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 39.1.81;

**44.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato al precedente art. 39.3.5, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si deve assicurare infine la salvaguardia e il restauro e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

#### **Art. 45. Case con cortile di uso esclusivo**

---

Sono gli edifici residenziali organizzati intorno ad uno spazio centrale di pertinenza, ma non appartenenti alle classi di cui ai due paragrafi precedenti. Possono derivare dalla



disaggregazione, in epoca storica, di un precedente palazzo o palazzetto, dall'accorpamento in epoca storica di più edifici minori o da un apposito impianto di origine settecentesca o ottocentesca.

Gli edifici, privi di una veste architettonica riconoscibile, su due piani o, più raramente, su tre sono caratterizzati da un uso non promiscuo del cortile che fa riferimento ad un'unica unità abitativa (talvolta suddivisa in sotto-unità appartenenti a membri della stessa famiglia, più raramente a famiglie diverse); gli edifici presentano scale di distribuzione ai vari piani in posizione immediatamente accessibile dal cortile; talvolta si riscontra la presenza di portici, loggiati o, più raramente, androni passanti dalla strada al cortile. Qualora l'edificio non racchiuda il cortile su ogni lato, la sua delimitazione è completata da muri di notevole altezza (a volte alti come l'edificio) all'interno dei quali è ritagliato il portone d'ingresso.

**45.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi originari superstiti: murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi saranno effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e materiali tradizionali. Saranno ammesse la buca dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**45.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e, soprattutto, gli spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 39.4. Il trattamento del cortile deve sottolineare la sua integrità mettendo in luce o ripristinando la pavimentazione originaria, in continuazione della pavimentazione stradale pubblica, con il divieto di interporre recinzioni in elevazione.

**45.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. Per i fronti secondari, afferenti a vie accessorie e a spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema delle aperture al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei prospetti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

#### **Art. 46. Case con cortile di uso promiscuo**

---

Sono le aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio centrale di pertinenza, disimpegnate da scale comuni e eventualmente da ballatoi. Derivano dalla disaggregazione, in



epoche diverse, del tipo di cui all'articolo precedente, in conseguenza del frazionamento delle unità abitative.

Gli edifici su due piani o, più raramente, su tre sono caratterizzati dalla presenza di più scale di distribuzione ai vari piani in posizione immediatamente accessibile dal cortile, che svolge funzione di disimpegno primario; talvolta si riscontra la traccia di portici, loggiati o, più raramente, androni passanti dalla strada al cortile, trasformati in seguito all'esigenza di creare l'indipendenza dei diversi accessi. Qualora l'edificio non racchiuda il cortile su ogni lato, la sua delimitazione è completata da muri di notevole altezza (a volte alti come l'edificio) su cui viene ritagliato il portone d'ingresso.

**46.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi originari superstiti: murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi saranno effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**46.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e, soprattutto, gli spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 39.4. Il trattamento del cortile deve mettere in luce o ripristinare la pavimentazione originaria, in continuazione della pavimentazione stradale pubblica. Le recinzioni, che non potranno superare il metro di altezza, saranno realizzate preferibilmente in forme vegetali e/o reversibili.

**46.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* devono attenersi alle medesime prescrizioni di cui al precedente articolo 45, comma 3.

## **Art. 47. Case a schiera**

---

Sono gli alloggi individuali organizzati in più piani da cielo a terra, e addossati fra loro su particelle di terreno di larghezza costante e di profondità variabile. Hanno una facciata principale a filo stradale, mentre possono avere in alcuni casi uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Derivano generalmente da impianti di antichissima origine riferite a uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre sono stati rimaneggiati in epoche successive, che hanno ampiamente differenziato fra loro le singole unità. Hanno in genere un piano, ma ammettono la sopraelevazione a due piani; la scala, disposta longitudinalmente, e talvolta esterna nel caso di alloggi tipo simplex sovrapposti, ha talvolta un breve sviluppo planimetrico per la modesta altezza del piano terreno. Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio, con un locale di maggiore dimensione al piano terreno.

**47.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne





intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Non sarà invece ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti.

**47.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere all'interno degli alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nei precedenti artt. 39.1, 39.2 e 39.3, sia frazionamenti e/o accorpamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 39.1.8.

**47.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e terrà conto, soprattutto nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo gli assi stradali principali, della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

#### **Art. 48. Case singole ad un piano**

---

Sono alloggi individuali organizzati su un solo piano; a ciascuna particella catastale di forma approssimativamente quadrata corrisponde generalmente una serie di stanze di dimensioni ripetute; dall'unione di più stanze deriva l'organizzazione dell'alloggio. Possono presentare una facciata principale a filo stradale, mentre possono avere in casi molto rari uno spazio di pertinenza nel lato posteriore.

**48.1** - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi portanti interni ed esterni. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. È ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti, con l'ausilio di tecniche e materiali tradizionali.

**48.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma ammetteranno anche variazioni nella distribuzione volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e



sottotetti abitabili. Nei casi di uso residenziale, saranno ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi.

**48.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme esistenti, ammettendosi variazioni in ragione delle esigenze distributive ed aereo-illuminanti degli ambienti interni. Saranno anche conservate testimonianze architettoniche, archeologiche e stratificazioni murarie che rivestano un particolare interesse per documentare le vicissitudini costruttive e le fasi di trasformazione degli edifici su cui fossero eventualmente presenti.

#### **Art. 49. Case con alloggi su più piani**

---

Sono alloggi individuali organizzati come nel caso precedente, ma su più piani, con comunicazione interna tra il piano terra e i piani superiori; a ciascuna particella catastale di forma approssimativamente quadrata corrisponde generalmente una stanza di dimensioni ripetute; dall'unione orizzontale o verticale di più stanze, deriva l'organizzazione dell'alloggio. Possono presentare una facciata principale a filo stradale.

**49.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi portanti interni ed esterni, qualora questi si presentino in condizioni di integrità. Saranno ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. E' ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti, con l'ausilio di tecniche e materiali tradizionali.

**49.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma ammetteranno anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e sottotetti abitabili. Nei casi di uso residenziale, saranno ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi.

**49.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme esistenti, ammettendosi variazioni in ragione delle esigenze distributive ed aereo-illuminanti degli ambienti interni. Saranno anche conservate testimonianze architettoniche, archeologiche e stratificazioni murarie che rivestano un particolare interesse per documentare le vicissitudini costruttive e le fasi di trasformazione degli edifici su cui fossero eventualmente presenti.

#### **Art. 50. Case con alloggi sovrapposti**

---

Sono alloggi individuali organizzati come nel caso precedente, su più piani, con alloggi sovrapposti e non comunicanti, tipo "duplex"; a ciascuna particella catastale di forma approssimativamente quadrata corrisponde generalmente una stanza di dimensioni ripetute; dall'unione orizzontale o verticale di più stanze, deriva l'organizzazione dell'alloggio. Il disimpegno delle unità ai piani superiori avviene frequentemente attraverso una scala esterna. Possono presentare una facciata principale a filo stradale.



**50.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi portanti interni ed esterni, qualora questi si presentino in condizioni di integrità. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. E' ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti, con l'ausilio di tecniche e materiali tradizionali.

**50.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma ammetteranno anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e sottotetti abitabili. Modificazioni degli elementi di collegamento verticale esterni saranno ammessi in ragione del loro inserimento nel disegno della facciata. Nei casi di uso residenziale, saranno ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi.

**50.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme esistenti.

#### **Art. 51. Edifici moderni**

---

**51.1** - Sono gli edifici costruiti su terreni già occupati da edifici antichi, che conservano a volte i contorni dell'unità antica ma sostituiscono completamente i precedenti corpi di fabbrica, cambiando la ripartizione fra volumi edificati e spazi liberi di pertinenza. Ovvero edifici moderni costruiti su terreni in origine liberi della città antica, interni alla maglia urbana, riempiendone i vuoti, a contatto o immediatamente a ridosso dell'edificato antico, destinati prevalentemente alle funzioni residenziali, con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificazione extra centro storico.

**51.2** - La modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione edilizia. L'intervento, deve garantire il rispetto della sagoma dell'edificio esistente e degli allineamenti indicati nelle tavole.

**51.3** - La categoria di utilizzazione ammessa è A1.

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: B1.1, B2.1, B3.1 e C4. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Art. 52. Edifici rientranti nelle graduatorie dei finanziamenti di cui alla ex L. 219/81 e succ. mod. e int.**

---

Per tali edifici si applicano le norme di cui alla Legge regionale 22 ottobre 2007, n. 18 "Nuove norme in materia di snellimento e semplificazione delle procedure relative al completamento del processo di ricostruzione edilizia nella Regione Basilicata" in particolare, al fine del sollecito completamento degli interventi di ricostruzione del patrimonio edilizio privato, il



permesso a costruire ed il buono contributo, emessi dal responsabile del competente Ufficio comunale, hanno una validità non superiore a ventiquattro mesi.

Il responsabile del competente Ufficio comunale, con propria disposizione, può concedere proroghe che, cumulativamente, non possono eccedere dodici mesi, tenendo conto della complessità e delle eventuali varianti progettuali apportate, dell'entità delle risorse finanziarie poste a carico dei soggetti interessati, delle condizioni meteorologiche locali, nonché di ogni altra circostanza di forza maggiore.

Per tali edifici, con esclusione di quelli di cui al comma successivo, in caso di incompatibilità delle presenti norme con i progetti di cui alle pratiche edilizie delle graduatorie ex L. 219/81 e succ. mod. e int., restano in vigore le norme dei Piani di Recupero Vigenti per ulteriori due anni e comunque non oltre i termini derivanti dall'applicazione dell'art. 14, comma 3 della L.R. 18/07.

Per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione con recupero del sedime per spazi pubblici le norme di cui al presente RU trovano applicazione immediata.

### **Art. 53. CANTINE – cavità naturali ed antropiche**

---

Per tali strutture è ammessa la manutenzione straordinaria ed il risanamento conservativo, nel rispetto dell'*"atto di indirizzo per la messa in sicurezza dei territori a rischio cavità sotterranee"*, approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato istituzionale il 25 Luglio 2006.

E' fatto obbligo di recuperare tutte le strutture murarie a vista.



## Sezione II - Tessuti edilizi di recente formazione

### **Art. 54. Tessuti edilizi di recente formazione consolidati da mantenere (z.t.o. B – intervento diretto secondo NTA);**

I Tessuti edilizi di recente formazione sono destinati prevalentemente alle residenze.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Opere interne, manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria, modifica delle destinazioni d'uso in quanto compatibili, operazioni di consolidamento, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non alterino i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio e che non comportino incrementi di volume e superficie utile;
- Non è ammesso l'intervento di demolizione.

È consentito, in casi di comprovata deficienza statica delle strutture, l'intervento di demolizione e ricostruzione a condizione che l'edificio ricostruito non modifichi il volume, la sagoma, gli allineamenti preesistenti sul fronte stradale, le distanze tra gli edifici e dai confini dei lotti, le altezze di tutti i prospetti, la pendenza e l'orientamento delle falde. Per il volume, la sagoma e l'altezza sono consentite modifiche esclusivamente in diminuzione, mentre per le distanze dai fabbricati e dai confini del lotto, eventuali modifiche possono avvenire solo in aumento. A servizio delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1 e A3, che debbono connotare l'intero tessuto, nonché entro il 30% di ogni singolo intervento compendio immobiliare, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, B7.1, C1.1, C4.

Le destinazioni C1, C1.2 e C2, se già presenti alla data di adozione del presente Regolamento, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

### **Art. 55. Aree intercluse e/o ai margini del tessuto urbano consolidato destinate ad interventi edilizi di completamento (z.t.o. B - intervento diretto secondo NTA e schede di dettaglio allegate)**

Le aree intercluse e/o ai margini del tessuto urbano consolidato sono aree parzialmente o totalmente inedificate nelle quali si prevedono interventi finalizzati a completare e riqualificare i tessuti edilizi esistenti.

Le destinazioni ammesse sono, salvo quanto specificato in ogni singola scheda di progetto, quelle delle categorie A1 e A3, che debbono connotare l'intero tessuto, nonché, entro il 30% di ogni singolo intervento compendio immobiliare, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4.

Le destinazioni C1, C1.2 e C2, se già presenti alla data di adozione del presente Regolamento, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.



A servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti devono essere riservati appositi spazi per parcheggio nella misura di 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione.

Le sagome degli edifici riportate nelle schede particolareggiate di intervento (Tavv. n. 31) sono vincolanti e all'interno del loro perimetro deve essere contenuta la superficie coperta degli edifici.

Gli interventi per singola tipologia di area, da realizzarsi mediante intervento diretto secondo le indicazioni delle presenti norme e di quelle contenute nelle schede di dettaglio o, ove fatto obbligo, in base alla preventiva redazione di piano attuativo o progetto unitario di iniziativa privata, sono disciplinati dagli articoli seguenti.

### **Art. 55.1. Zona lec 1**

---

L'isolato è costituito da un edificio multipiano, destinato ad attività produttiva e residenza, e da un terreno libero posto ad una quota di 2,00 mt circa inferiore rispetto alla confinante Via Padre Pio. L'altro confine, a est, è costituito dalla linea ferroviaria.

#### **Modalità di intervento:**

- altezza max: 8,50 ml
- iff: 1,50 mc/mq calcolato sull'area di "Nuovo impianto"
- n° dei piani: 2 con quota di imposta del piano terra alla quota attuale di +648,24.

Sagoma massima d'ingombro pari a 30 x 15 mt.

La nuova porzione di edificio dovrà avere una copertura a padiglione e falde inclinate con una pendenza massima pari al 30%; l'altezza della linea di colmo non deve superare i mt. 2,40.

La destinazione d'uso consentita è quella produttiva. E' ammessa la destinazione commerciale ai soli fini della commercializzazione dei prodotti dell'azienda per una superficie massima di 150 mq.

In sede di rilascio del titolo abilitativo saranno calcolate le aree a standard da cedere al pubblico in proporzione alla destinazione delle superfici lorde di pavimento in relazione alle quantità minime previste dal precedente art. 21. Dette aree dovranno essere ubicate in adiacenza alla strada pubblica esistente.

E' ammessa, all'interno della sagoma di max ingombro e nel rispetto degli indici e dei parametri previsti, la realizzazione di un alloggio custode con volume max pari a 450 mc.

### **Art. 55.2. Zona lec 2**

---

L'isolato è costituito da un terreno parzialmente edificato con un edificio a triplice elevazione e da una porzione ineditata parzialmente interessata da una cava di materiale lapideo e dalla presenza di strutture precarie ad un solo piano fuori terra.

#### **Modalità di intervento:**

Si rimanda alle residue previsioni di cui alla "variante al P.R.G. per la zona S.U.6 del Comune di Rionero in Vulture", approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 84/2002.



### **Art. 55.3. Zona lec 3**

L'isolato è costituito da un lotto completamente libero da edificazione attualmente dismesso.

#### **Modalità di intervento:**

Si rimanda alle residue previsioni di cui alla "variante al P.R.G. per la zona S.U.6 del Comune di Rionero in Vulture", approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 84/2002.

### **Art. 55.4. Zona lec 4**

L'isolato è costituito da un edificio ad un solo piano fuoriterza, di recente costruzione, con ossatura in c.a.; attualmente l'immobile è parzialmente ed impropriamente utilizzato come abitazione.

#### **Modalità di intervento:**

E' consentita la sopraelevazione dell'attuale fabbricato; l'edificio dovrà essere completato con un tetto a due falde con colmo parallelo al lato più lungo della sagoma.

#### **Prescrizioni particolari:**

H max. come da schema di progetto

Le falde devono avere una pendenza max del 30%.

La destinazione d'uso consentita è quella produttiva-commerciale al piano terra (esercizio di vicinato) e residenziale al primo piano.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1 e A3.

Sono ammesse anche, entro il 50% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

### **Art. 55.5. Zona lec 5**

L'isolato è caratterizzato da un tessuto urbano discontinuo e frammentario per la presenza di spazi per la maggior parte ineditati; l'interno dell'isolato è composto da edifici di vecchia costruzione fatiscenti ad un solo piano, altri da due piani fuori terra, e da un edificio di recente costruzione e/o ristrutturazione a due piani fuori terra. L'intero isolato che è delimitato da Via S. Antonio e dall'area ospedaliera retrostante ha una superficie di circa 3200 mq. La superficie coperta dalle costruzioni è di 659 mq, con un rapporto di copertura di 0,21 mq/mq. Il volume esistente è di 3247 mc a cui corrisponde un indice di fabbricabilità di 1,01 mc/mq.

#### **Modalità di intervento:**

L'edificazione è subordinata alla redazione di un progetto unitario, a carico dei privati, che dovrà prevedere la demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti con l'esclusione del fabbricato soggetto a ristrutturazione edilizia e la costruzione di due nuove sagome nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq
- altezza massima mt. 10,50
- num. piani: 3





L'accesso ad un eventuale piano interrato o seminterrato dovrà essere realizzato nell'area posteriore compresa tra le sagome di massimo ingombro e l'area ospedaliera.

E' prevista inoltre la cessione bonaria e senza alcun indennizzo delle aree a destinazione pubblica (verde, strade, parcheggi e marciapiedi).

**Prescrizioni particolari:**

Le aree di pertinenza dovranno essere destinate a verde privato (superficie permeabile) in ragione minima del 50% della superficie medesima

Le falde del tetto devono avere una pendenza max del 30%, l'altezza della linea di colmo non deve superare i mt. 2,40.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1 e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

---

**Art. 55.6. Zona Iec 6**

L'ambito urbano considerato, presenta tre edifici fatiscenti che costeggiano Via Maria Luigia Tancredi.

Due di essi sono composti dal solo piano terra mentre quello centrale è composto da due piani fuori terra.

**Modalità di intervento:**

Demolizione e ricostruzione con nuova sagoma.

L'altezza massima dell'edificio è pari a quella del fabbricato adiacente a valle.

**Prescrizioni particolari:**

E' prescritto l'allineamento della linea di gronda a quella del fabbricato adiacente.

La copertura deve essere a due falde con unica linea di colmo parallela a Via Tancredi. Le falde devono avere pendenza non superiore al 30%, l'altezza della linea di colmo non potrà superare i mt. 2.40.

Le aree eccedenti la sagoma massima di ingombro dovranno essere cedute al pubblico e destinate a parcheggio.

E' prescritto inoltre l'allineamento dei solai con il fabbricato adiacente.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.



### **Art. 55.7. Zona lec 7**

Il comparto è costituito da una tipologia edilizia ad un solo piano fuori terra e da numerosi spazi liberi scoperti coltivati e non.

Ad est e ovest è limitato rispettivamente da Via Fornace e da Via Umberto I, mentre Via Emigrati d'Argentina (la più piccola delle arterie presenti) taglia in due l'area collegando Via de Rosa, a valle, con Via ex Nazionale a monte.

#### **Modalità di intervento:**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica, limitato al sub-comparto A, è rivolto a conseguire una migliore vivibilità dell'area sia dal punto di vista della circolazione e sosta dei veicoli sia da quello della più funzionale e sicura fruizione da parte dei pedoni.

Scopo principale è infatti quello di migliorare il collegamento viario trasversale tra Via Fornace e Via Emigrati in Argentina secondo un asse idealmente prolungato a partire dalla giacitura della strada recentemente realizzata a confine del nuovo edificio commerciale costruito al di là di Via Fornace. Al fine di incrementare la dotazione di standard a parcheggi si è previsto di demolire ed arretrare la sagoma insistente sul sub-comparto A in modo da poter riorganizzare gli spazi per la sosta;

**Sub zona A** - Demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con conservazione della sagoma ed allineamento della gronda alla sopraelevazione ammessa all'edificio contiguo.

n. max. piani fuori terra: n. 2 - è prescritto l'allineamento dei solai con il fabbricato adiacente su Via Umberto I.

E' prescritta la cessione gratuita al pubblico delle aree destinate all'allargamento stradale così come individuate nella scheda di progetto.

**Sub zona B** - Demolizione dell'edificio esistente su Via Fornace e ricostruzione secondo la sagoma indicata nella scheda di progetto.

Le quantità volumetriche massime sono determinate applicando l'i.t. 1.5 mc/mq all'intera area del sub comparto, maggiorate, del 100% delle volumetrie residenziali in demolizione e del 90% delle volumetrie non residenziali in demolizione fino al raggiungimento dell'i.f.t. massimo di 1,75 mc/mq. N. max piani fuori terra: 2; H max a monte: 7,00;

E' prescritta la cessione gratuita delle aree ad uso pubblico così come individuate nella scheda di progetto.

#### **Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1 e A3.

Sono ammesse anche, entro il 50% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

**Sub zona A** - Il tetto deve essere a due falde, come l'attuale, con pendenza max pari a quella di progetto della UMI 3, comparto C14, zona A2.

Si prescrive la realizzazione di cornicioni tipo romanella o modanati sui due fronti longitudinali.

**Sub zona B** - Il tetto deve essere a due falde o a padiglione con linea di colmo unica in posizione centrale e parallela al lato lungo. La pendenza delle falde non deve



superare il 30%.

### **Art. 55.8. Zona lec 8**

---

Fascia di terreno per la maggior parte inedificata, delimitata da Via Benevento e Via Ex Nazionale.

#### **Modalità di intervento:**

L'intervento è subordinato alla preventiva redazione di un planovolumetrico nel rispetto delle seguenti indicazioni:

E' consentita la realizzazione di più stecche edilizie composte da un piano interrato su Via Ex Nazionale e da un solo livello fuoriterra su Via Benevento. I corpi edilizi avranno una profondità di 7,00 mt e filo fisso, lungo Via Nazionale, su una linea che lascia libero un marciapiede di misura non inferiore a 3,00 m che non potrà essere occupato dai parcheggi.

La cortina edilizia deve essere interrotta da aree destinate a parcheggio pubblico; deve, inoltre, essere prevista la realizzazione di almeno due collegamenti verticali (scale pubbliche) tra Via Ex nazionale e Via Benevento posizionate come indicato nella scheda di progetto. L'altezza dei tre blocchi edilizi misurata su Via Benevento non deve superare i 3,00 m e le coperture devono essere a due falde uguali con colmo parallelo a Via Benevento e pendenza max pari al 30 %; l'altezza della linea di colmo non deve superare i mt. 2,40. Il progetto unitario, di iniziativa privata, deve inoltre prevedere il ridisegno della scala già esistente nei pressi dell'incrocio con Via Umberto I e la cessione gratuita di tutte le aree da destinare ad uso pubblico.

Gli spazi pubblici devono essere così dimensionati:

- spazi per parcheggi pubblici: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad attività terziaria e commerciale. In nessun caso gli spazi per parcheggi pubblici dovranno avere una dimensione inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento del piano seminterrato su via ex Nazionale.

- larghezza scale: non inferiore a 2,00 m;

#### **Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella terziaria.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria B dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie B1.1, B2.1, oltre che le sottocategorie C1.1, C4.

Sono ammesse anche, al livello di Via Benevento, le destinazioni di cui alla categoria A1 limitatamente ai servizi di pertinenza degli alloggi.

### **Art. 55.9. Zona lec 9**

---

Area di circa 5000 mq adiacente Via Nazionale, in cui sorgono fabbricati a prevalente destinazione residenziale e molti depositi che sviluppano complessivamente una superficie coperta di 1562 mq a cui corrisponde un rapporto di copertura 0,31 mq/mq e un volume di 12.530 mc con un indice di fabbricabilità di 2,50 mc/mq.

#### **Modalità di intervento:**

##### **Sub zona A**



Per gli edifici soggetti alla ristrutturazione edilizia B è prevista la demolizione e ricostruzione con nuova sagoma con volume massimo non superiore al 90% della volumetria esistente da demolire. La nuova sagoma dovrà avere le stesse caratteristiche (altezza, copertura a due falde, numero piani fuori terra) dell'edificio a due piani con copertura a tetto esistente nello stesso sub-comparto, lungo Via Santa Teresa. Per la porzione di edificio soggetta alla ristrutturazione edilizia A è consentita la realizzazione di un tetto a falde uguale a quello del fabbricato adiacente.

**Sub zona B**

Demolizione delle strutture esistenti e costruzione, previa cessione gratuita della superficie destinata a parcheggi pubblici, di un nuovo manufatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: altezza media max = 7,00 su Via Nazionale; altezza max a valle: 10.0 m; tetto a due falde con gronde poste sui lati paralleli alla strada, pendenza massima del 30% e unica linea di colmo centrale. Indice di fabbricabilità 1,50 mc/mq (sull'intera area attualmente in proprietà).

**Sub zona C**

Per gli edifici soggetti alla ristrutturazione edilizia B è prevista la demolizione e ricostruzione con nuova sagoma nel rispetto delle volumetrie esistenti. La nuova sagoma dovrà avere le stesse caratteristiche (altezza, copertura, numero piani fuori terra) del fabbricato adiacente.

**Sub zona D**

Costruzione, previa cessione bonaria e senza altro indennizzo della superficie destinata a parcheggi pubblici, di un nuovo manufatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: altezza media max = 7,00 su Via Nazionale; altezza max a valle: 10.0 m; tetto a due falde con gronde poste sui lati paralleli alla strada, pendenza massima del 30% e unica linea di colmo centrale. Indice di fabbricabilità 1,50 mc/mq (sull'intera area attualmente in proprietà).

**Sub zona E**

Demolizione del manufatto soggetto a ristrutturazione edilizia B e ricostruzione con nuova sagoma con volume massimo non superiore al 90% della volumetria esistente da demolire. Il nuovo fabbricato deve essere realizzato nel rispetto delle seguenti prescrizioni: altezza massima = 7,50, numero piani fuori terra = 2, copertura a padiglione con falde aventi pendenza massima del 30%. La quota d'imposta del fabbricato deve coincidere con quella del fabbricato da demolire.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, B7.1, C1, C4.

---

**Art. 55.10. Zona lec 10**

Il comparto ricomprende ampie zone ancora inedificate e, sulla testata est, un lotto edificato con destinazione artigianale (lavorazione e vendita pietre e marmi).

**Modalità di intervento:**

**LOTTO A**

Volume max realizzabile: Le quantità volumetriche massime sono determinate applicando l'i.f.t. 1,50 mc/mq all'area del sub comparto A maggiorate, del 100% delle volumetrie residenziali in demolizione e del 90% delle volumetrie non residenziali in demolizione fino al raggiungimento dell'i.f.t. massimo di 1,75 mc/mq.

Altezza massima: 10,00 m.



Numero max piani fuori terra: 3

Distanza minima dal confine con il lotto B: 5,00 m

Distanza minima dal confine già edificato e, quindi, dal fabbricato sul confine: 12,00 m

Distanza minima da Via Monticchio: 9,00 m - 7,50 m (v. grafico).

**LOTTO B**

I.F.T.: 1,50 mc./mq.

Volume max realizzabile: 5022 mc

Altezza massima: 12,00 m rispetto alla strada di progetto(v. sezione A)

Numero max piani fuori terra: 3 + eventuale piano seminterrato.

Distanza minima da confine con il lotto B: 7,00 m

Distanza minima dal confine con il parcheggio P2: 5,00 m

Distanza minima dal confine con la strada di progetto: 3,00 m.

**LOTTO C**

I.F.T.: 1,50 mc./mq.

Volume max realizzabile: 1200 mc

Altezza massima: 10,00 m

Numero max piani fuori terra: 3

Distanza dai confini privati: 10,00 m o in aderenza

Distanza minima dal confine con il parcheggio P4: 2,20 m.

**LOTTO D**

I.F.T.: 1,50 mc./mq.

Volume max realizzabile: 1608 mc

Altezza massima: 10,00 m

Numero max piani fuori terra: 3

Distanza minima da Via Monticchio: 5,00 m

Distanza minima dal confine est: 5,00 m

Distanza minima dal confine sud: 3,00 m.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, B7.1, C1, C4.

Le falde dei tetti devono avere perpendenza non superiore al 30% e la linea di colmo deve avere altezza massima di mt. 2,40.

**LOTTO A**

Il fabbricato può essere costruito in aderenza con il confine della V1 e, in tal caso, è consentita l'apertura di vedute. Non sono consentiti sporti o aggetti la cui proiezione ricada, anche parzialmente, all'esterno del lotto A.

**LOTTO B**

Il fabbricato può essere costruito in aderenza con il confine della V1 e, in tal caso, è consentita l'apertura di vedute. Non sono consentiti sporti o aggetti la cui proiezione ricada, anche parzialmente, all'esterno del lotto B.

Il tetto deve essere a due falde o a padiglione con linea di colmo in posizione intermedia e parallela alla strada di progetto.

**LOTTO C**



Il tetto deve essere a due falde o a padiglione con linea di colmo in posizione intermedia e parallela al filo fisso.

**LOTTO D**

Il fabbricato può essere costruito in aderenza con il confine della V2 e, in tal caso, è consentita l'apertura di vedute. Non sono consentiti sporti o aggetti la cui proiezione ricada, anche parzialmente, all'esterno del lotto D.

Il tetto deve essere a due falde o a padiglione con linea di colmo in posizione intermedia e parallela al filo fisso.

**Art. 55.11. Zona lec 11**

---

Il comparto ricomprende limitate zone ancora inedificate e, sulla testata est, un lotto edificato con destinazione artigianale.

**Modalità di intervento:**

Area con pianificazione attuativa di dettaglio in corso di redazione da parte dell'ufficio tecnico.

Sono confermate le previsioni del PRG Vigente.

**Art. 55.12. Zona lec 12**

---

Si tratta di un' area composta da due edifici, con una consistenza edilizia che varia dai due ai tre piani fuori terra. All'interno dell' area sono presenti due lotti ancora inedificati.

**Modalità di intervento:**

E' consentita la realizzazione di tre nuovi edifici con filo fisso su strada.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati dovrà essere uguale a mt. 7,50 sul fronte strada secondaria e a 10,50 su via Amendola. E' consentita la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato con altezza superiore a 3,00 m. Le coperture devono essere a due falde con pendenza max pari al 30% e unica linea di colmo in posizione centrale .

L'indice di fabbricabilità non deve superare 1,5 mc/mq; In ogni caso i fabbricati realizzabili non potranno superare ingombro e altezza massima indicate.

L'edificazione è consentita separatamente per i sub comparti A, B e C, previa cessione bonaria e senza altro indennizzo delle superfici destinate ad uso pubblico.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

**Art. 55.13. Zona lec 13**

---

Area costituita da un lotto ancora del tutto inedificato.

**Modalità di intervento:**



E' consentita la realizzazione di un nuovo edificio posto a 10,00 mt da quello esistente.

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

Altezza massima: 7,50 m su Via del Popolo e 10,50 sul fronte opposto;

Le falde del tetto devono avere pendenza non superiore al 30%; l'altezza della linea di colmo non potrà superare i mt. 2,40.

**Prescrizioni particolari:**

La copertura dovrà essere a padiglione (quattro falde) con pendenza max pari al 30%. La gronda dovrà essere realizzata con un cornicione modanato.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1 e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

**Art. 55.14. Zona lec 14**

---

L'isolato è composto da due edifici ad un solo livello e da un edificio in fase di realizzazione con due piani fuori terra.

Si tratta di casette asismiche a schiera molto presenti nel tessuto edilizio di Rionero.

**Modalità di intervento:**

E' consentita la ristrutturazione edilizia nel rispetto dell'ingombro planimetrico esistente.

L'altezza massima del nuovo edificio non potrà superare i mt 7,20 alla linea di gronda.

**Prescrizioni particolari:**

La copertura a due falde, sarà uguale per l'intero edificio ed avrà gli stessi elementi di finitura e la stessa pendenza che non potrà essere superiore al 30% con altezza massima al colmo di mt. 1,40.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1 e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

**Art. 55.15. Zona lec 15**

---

L'isolato è costituito da due edifici con due piani fuori terra, da un edificio con due piani più il sottotetto e da un edificio con un solo piano.

**Modalità di intervento:**

Demolizione senza ricostruzione dell'edificio d'angolo per ottenere il miglioramento dell'incrocio stradale; le aree vengono acquisite dall'Amministrazione e da essa sistemate con apposito progetto di Opera Pubblica.



Manutenzione ordinaria e straordinaria (con conservazione della pendenza e giacitura delle falde) per l'edificio più alto della cortina edilizia e ristrutturazione edilizia per la restante parte della stecca in questa direzione.

Sopraelevazione per l'edificio più basso della cortina edilizia che potrà allinearsi alla gronda dell'edificio più basso dei due tra cui è intercluso; l'edificio sopraelevato avrà copertura a due falde inclinate sui due fronti liberi e pendenza max pari a quella esistente sull'edificio cui esso si allinea.

All'interno dell'area di nuovo impianto, al fine di completare la cortina edilizia su Via Fiera, è possibile realizzare un nuovo edificio avente sagoma di ingombro massimo così come indicato nella scheda di progetto e altezza massima come indicato nel profilo di progetto.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

---

**Art. 55.16. Zona lec 16**

L'ambito urbano considerato presenta una tipologia edilizia molto povera, con ingombri volumetrici ridotti.

Si tratta di edifici in parte ristrutturati di recente e altri che presentano segni di degrado.

L'aspetto complessivo di questa parte di abitato sicuramente è una delle tante immagini che si ritrovano in alcuni ambiti del centro storico della città.

**Modalità di intervento:**

Per gli edifici ad un solo piano fuori terra, soggetti a ristrutturazione edilizia, è consentita la sopraelevazione di un altro piano fino al raggiungimento dell'altezza massima di gronda su strada pari a 7,20 ml. Le coperture degli edifici da sopraelevare dovranno essere realizzate con tetti a una o due falde di cui una inclinata su strada, e l'altezza del colmo, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano all'intradosso della copertura, non potrà superare i 2,40 m.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

---

**Art. 55.17. Zona lec 17**

Si tratta di un insieme di edifici con tipologia edilizia mista, delimitati da Via Roma e dalla rete ferroviaria.

Gli edifici che compongono l'isolato sono caratterizzati da diverse altezze e ingombri volumetrici.

All'estremità dell'isolato è situata una fascia di terreno per la maggior parte ineditata.

**Modalità di intervento:**





Per l'edificio A, soggetto a ristrutturazione edilizia, è consentita la realizzazione di una copertura a due falde complanari a quelle dell'edificio adiacente. Non è consentita la realizzazione di abbaini su Via Roma.

Per l'edificio B, soggetto a ristrutturazione edilizia, è consentita l'incremento di altezza fino a 7,00 m. La copertura deve essere a due falde con linea di colmo in posizione centrale parallela a Via Roma. Le falde devono avere pendenza non superiore al 30%, l'altezza della linea di colmo non deve superare i 2,40 m.

Per l'area soggetta a ristrutturazione urbanistica si rimanda alla scheda di progetto.

**Prescrizioni particolari:**

È consentita la realizzazione di un nuovo edificio all'interno della sagoma di massimo ingombro dei compagni e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- filo fisso su Via Roma a distanza di 7,70 mt dall'attuale filo del marciapiede, in modo da avere un marciapiede pubblico di 1,50 m adiacente Via Roma, un parcheggio con profondità di 5,50 mt e un marciapiede privato a servizio del fabbricato di 1,20 m;
- distanza non inferiore a 7,00 m dal fabbricato tra l'area in oggetto e la linea ferroviaria;
- distanza non inferiore a 3,00 m dal confine con la stradina pedonale da cui si accede al fabbricato tra l'area in oggetto e la linea ferroviaria;
- altezza massima uguale a 7,50 m con copertura a due falde con gronde sui lati luce; le falde devono avere pendenza non superiore al 30%, l'altezza della linea di colmo non deve superare i 2,40 m.
- indice di fabbricabilità 1,5 mc/mq.
- non è consentita la realizzazione di rampe di accesso ad eventuali piani interrati o seminterrati che invadano anche parzialmente le aree da cedere.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 50% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie *B1, B2.1, B3, C1, C4*.

---

**Art. 55.18. Zona lec 18**

L'isolato è costituito da una tipologia edilizia abbastanza degradata, delimitato da Via Roma e dalla rete ferroviaria.

Si tratta di edifici che presentano due livelli fuori terra e un edificio ad un solo livello.

**Modalità di intervento:**

Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione della parte di edificio indicata con la lettera A che potrà raggiungere l'altezza dell'edificio D su Via Roma. La copertura dovrà essere a due falde con la stessa giacitura e pendenza di quelle dell'edificio D confinante. Su Via Roma dovrà essere realizzato un cornicione modanato o tipo romanella. Per tale edificio è prescritto l'allineamento dei solai con quelli dell'edificio D adiacente lungo Via Roma.

Per la parte di edificio indicata con la lettera B si prescrive il mantenimento di tutti gli elementi lapidei esistenti in facciata nonché la conservazione del numero e dimensioni delle aperture.

Il tetto della porzione B2 deve conservare giacitura e pendenze delle falde esistenti; la copertura delle falde deve essere realizzata con coppi antichizzati.

Per la porzione B1 è consentito l'allineamento del cornicione a quello della porzione B2 in modo da ottenere un'unica linea di gronda sul prospetto verso la ferrovia.

I cornicioni delle porzioni B1 e B2 dovranno essere del tipo romanella a tre filari di coppi.



Per l'edificio indicato con la lettera C è prevista la ristrutturazione edilizia con arretramento e sopraelevazione.

#### **Art. 55.19. Zona lec 19**

---

L'isolato è ubicato tra la S.P. ex S.S. 93 e Via Extramurale Galliano, costituito da aree prevalentemente inedificate parzialmente utilizzate ai fini agricoli (orti).

##### **Modalità di intervento:**

E' consentita la realizzazione di un nuovo edificio con filo fisso su strada previa cessione di tutti gli spazi indicati nella scheda di progetto che saranno destinati ad attrezzature pubbliche.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

i.f.t.: 0,7 mc/mq;

h max su Via Extramurale Galliano: 9,50 m.

##### **Prescrizioni particolari:**

L'edificio deve avere una copertura a padiglione (quattro falde) con pendenza max del 30%; la gronda deve realizzarsi con un cornicione del tipo modanato con sporgenza max, rispetto al filo delle facciate, di 50 cm.

L'edificio potrà, nell'ambito della sagoma max d'ingombro, essere dotato di interrato ad uso garage.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

L'Amministrazione, attraverso apposito Progetto di Opera Pubblica, darà corso alla sistemazione degli spazi pubblici contestualmente all'avvio dell'iniziativa privata di edificazione. A tal proposito si prescrive l'obbligo della conservazione integrale della tipologia e consistenza del terrazzo artificiale in muratura vulcanica. Tutta l'area, vista nella sua individualità, dovrà svolgere la specifica funzione di verde pubblico, e, in una visione più ampia, dovrà considerarsi come cerniera tra tutte le aree a valle (parco delle cantine, scuole pubbliche, ecc.) e quelle residenziali a monte. A tal proposito l'area manterrà un prevalente carattere inedificato e potrà essere integrata da una struttura ad un solo piano fuori terra che non occupino più del 0,5% dell'intera superficie disponibile.

Il grande parcheggio pubblico individuato lungo Via Amendola dovrà essere opportunamente collegato, con appositi percorsi pedonali di cui uno, come indicato nella presente scheda, posizionato in tangenza dell'edificio dell'ANAS, alle aree a valle (Scuole, Parco delle Cantine, ecc.).

#### **Art. 55.20. Zona lec 20**

---

Si tratta di un insieme di edifici con tipologia edilizia mista, delimitati da Via Estramurale Galliano e Via Macello.

Gli edifici che compongono l'isolato sono caratterizzati da diverse altezze e ingombri volumetrici.

##### **Modalità di intervento:**



Per la parte di isolato contrassegnata con la modalità di ristrutturazione edilizia, è concessa la sopraelevazione con allineamento della gronda a quella dell'edificio esistente che conclude l'isolato verso Via Amendola.

Lo stesso livello della gronda realizzato su Via Estramurale Galliano si deve mantenere sul lato opposto dell'edificio; la copertura deve essere a due falde inclinate sui due lati corti (su strada) e deve avere pendenza max del 30%. La gronda, sui due fronti, deve realizzarsi con un cornicione modanato o tipo romanella.

Per tutti gli edifici dell'isolato è prescritta l'eliminazione delle verande prospettanti su Via Macello.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1 e A3.

#### **Art. 55.21. Zona lec 21**

---

Terreno parzialmente interessato da manufatti prefabbricati e da tettoie precarie, ubicato a ridosso dell'edificio scolastico e delimitata ad est da Via Macello.

##### **Modalità di intervento:**

E' consentita la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente; è altresì consentito edificare ulteriore volumetria risultante dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,70 mc/mq all'intera area di proprietà.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

Altezza max, pari a 16,50 m.

##### **Prescrizioni particolari:**

L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione delle aree indicate nella Scheda Progetto che saranno destinate ad attrezzature pubbliche, all'allagamento di Via Macello.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.22. Zona lec 22**

---

L'ambito urbano è composto da un edilizia minuta, la cui consistenza varia da un piano a tre piani fuori terra.

La maggior parte degli edifici sono stati ristrutturati dopo il sisma del 1980.

##### **Modalità di intervento:**

Per l'edificio 1 è consentito la copertura della terrazza prolungando la falda esistente senza variarne la pendenza e realizzando un cornicione tipo romanella o modanato con sporgenza max di 0,40 m. Le chiusure verticali devono essere realizzate in continuità alla parete sottostanti e le aperture devono essere allineate a quelle sottostanti.

Per gli edifici dal n.4 al n.8 è consentita la ristrutturazione edilizia con incremento dell'altezza della linea di gronda che su Via Umberto I° non deve superare i 7,20.



Le nuove coperture degli edifici da sopraelevare devono essere del tipo a falde inclinate con una pendenza max del 30%, tutte le altre coperture devono conservarsi nella giacitura e pendenze esistenti.

Per tutti gli edifici è prescritta la costruzione di cornicioni modanati o tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

### **Art. 55.23. Zona lec 23**

---

L'isolato è composto da una edilizia minuta con una consistenza edilizia di un piano o di due piani fuori terra.

#### **Modalità di intervento:**

Per gli edifici 3, 6, 7 e 8 è consentita la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda su Via Umberto I° pari a 7,20 m. Le coperture degli edifici da sopraelevare devono essere del tipo a falde inclinate con una pendenza max del 30%.

Per l'edificio 4 è consentita la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda su Via Umberto I° che deve allinearsi con quella più bassa (quota terrazzo) dell'edificio 5. La copertura dell'edificio da sopraelevare deve essere del tipo a falde inclinate con una pendenza max del 30%.

Per l'edificio 10 è consentita la sopraelevazione di un piano fino ad un'altezza della linea di gronda che su Via Trento deve essere pari a 7,20 m. La copertura deve essere a padiglione con falde aventi pendenza max del 30%.

Per l'edificio 11 è consentito l'aumento di altezza, senza modificare il numero di piani fuori terra pari a 2. L'altezza deve essere pari a 7,20. Il tetto deve essere ad una falda complanare a quella di progetto dell'adiacente edificio 10.

Le aree scoperte sono inedificabili e vincolate a verde privato.

Per tutti gli edifici è prescritta la costruzione di cornicioni modanati o tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

### **Art. 55.24. Zona lec 24**

---

L'isolato è composto da edilizia minuta la cui consistenza edilizia è di un piano o di due piani fuori terra.

La maggior parte degli edifici sono stati ristrutturati negli ultimi anni.

#### **Modalità di intervento:**

Per gli edifici 1 e 2 è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza della linea di gronda pari a 7,20 su Via Gramsci. L'intervento deve essere unitario per i due edifici;

la copertura deve essere a padiglione su strada con falde aventi pendenza massima del 30%.



Per l'edificio 6 è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza della linea di gronda pari a 7,20 su Via Trento. La copertura deve essere a padiglione come quella esistente con pendenza delle falde non superiore al 30%.

Per l'edificio 7 è prescritta la demolizione della veranda su Via Gramsci.

Per tutti gli edifici è prescritta la costruzione di cornicioni modanati o tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.25. Zona lec 25**

---

L'isolato è composto da edifici di recente costruzione e da altri realizzati agli inizi del novecento. La consistenza edilizia varia da un piano a quattro piani fuori terra.

##### **Modalità di intervento:**

Per gli edifici 3 e 5 è consentita la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda pari a 7,20 m.

Le coperture degli edifici da sopraelevare devono essere del tipo a due falde con una pendenza max del 30% e unica linea di colmo parallela a Vico I° Viale dei Martiri per l'edificio n. 3 e a Via Trento per l'edificio n.5.

Per l'edificio n.7 è prevista la demolizione e ricostruzione con nuova sagoma.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in allineamento all'adiacente edificio n.8, in modo da sembrare un unico corpo di fabbrica. Si prescrive, pertanto, l'allineamento dei solai e delle aperture, delle gronde e del colmo.

Per tutti gli edifici è prescritta la costruzione di cornicioni modanati o tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.26. Zona lec 26**

---

L'isolato è composto da edifici di recente costruzione e/o ristrutturazione altri hanno lavori in corso.

La consistenza edilizia varia da un piano a tre piani fuori terra.

##### **Modalità di intervento:**

Per l'edificio n. 2 è consentita la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda pari a max 7,20 m.

La copertura dell'edificio da sopraelevare deve essere del tipo a falde inclinate con una pendenza max del 30%.

Si prescrive la costruzione di cornicioni modanati o del tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.



Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.27. Zona lec 27**

---

L'isolato è composto da un unico edificio ad un piano fuori terra, adibito a scuola materna.

##### **Modalità di intervento:**

Demolizione senza ricostruzione e sistemazione delle aree per parcheggi e attrezzature a cura e spesa dell'Amministrazione.

#### **Art. 55.28. Zona lec 28**

---

L'isolato è composto da fabbricati di edilizia residenziale realizzati dagli anni 40 in poi. La consistenza edilizia degli edifici varia dal solo piano terra a edifici con tre piani fuori terra di più recente costruzione.

All'interno dell'isolato sono presenti piccoli giardini e spazi condominiali.

##### **Modalità di intervento:**

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è consentita la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda pari a max 7,20 m.

Il tetto dell'edificio n.2 deve essere a due falde con linea di colmo centrale parallela a Via dei Martiri. La pendenza delle falde deve essere uguale a quella dell'adiacente edificio n.1.

Il tetto dell'edificio n.4 deve essere a mezzo padiglione con gronda lungo tutti i lati liberi. Le falde devono avere pendenza non superiore al 30%.

Il tetto dell'edificio n.7 deve essere uguale a quello esistente.

Le falde dell'edificio n.6 devono avere pendenza massima del 30%.

Per tutti gli edifici si prescrive la realizzazione di cornicioni modanati o tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.29. Zona lec 29**

---

L'isolato è composto da un'area a giardino antistante a due blocchi di edifici adibiti a servizi, con una consistenza edilizia di un solo piano fuori terra per un edificio e tre piani fuori terra per l'altro.

##### **Modalità di intervento:**

E' consentita la realizzazione di un nuovo edificio in aderenza a quello esistente, con altezza massima pari a 9,00 m.

Manutenzione ordinaria e straordinaria per l'edificio esistente e conservazione degli spazi liberi scoperti.

La destinazione d'uso consentita è quella terziaria.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria B dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie B4.7.

##### **Prescrizioni particolari:**



La copertura del nuovo corpo di fabbrica dovrà essere a padiglione con falde inclinate al 30% max.

### **Art. 55.30. Zona lec 30**

---

L'isolato è costituito da un'area ineditata degradata.

#### **Modalità di intervento:**

E' consentita la realizzazione di una nuova sagoma a sud del lotto previa cessione senza indennizzo di tutte le aree da destinarsi a parcheggio e marciapiedi che verranno sistemate a cura e spese dell'Amministrazione. Si prevede la realizzazione di un collegamento pedonale che raccorda le quote di via Potenza e di Via di Mezzo.

L'edificazione deve seguire i seguenti parametri e indici:

- altezza max: 10,00 m
- ift: 1,5 mc/mq.

#### **Prescrizioni particolari:**

Il nuovo edificio dovrà avere una copertura a padiglione e falde inclinate con una pendenza massima pari al 30%; la linea di colmo dovrà avere altezza massima di mt. 2,40. La copertura dovrà, inoltre, avere un coronamento realizzato con cornicione modanato.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 50% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

### **Art. 55.31. Zona lec 31**

---

L'isolato è costituito da una stecca edilizia multipiano e, sulla testata, da una stazione di vendita carburanti.

#### **Modalità di intervento:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria per il fabbricato.

L'area è disciplinata dall'art.60 delle N.T.A.

### **Art. 55.32. Zona lec 32**

---

L'isolato è composto da fabbricati con una consistenza edilizia che varia da un solo piano fuori terra ad edifici con tre e quattro piani fuori terra di più recente costruzione. All'interno dell'isolato sono presenti spazi condominiali e dei piccoli giardini.

#### **Modalità di intervento:**

Per gli edifici 3 e 11 è consentita la ristrutturazione edilizia senza modificare la sagoma, le altezze, la pendenza e la giacitura delle falde.

Per l'edificio 9 è consentita la sopraelevazione di due piani con allineamento alla gronda dell'edificio adiacente più basso. Per detto edificio è consentito l'ampliamento della superficie nella parte posteriore fino alla concorrenza del volume spettante a seguito di cessione di immobile da effettuarsi nella zona V4-V5. Detto ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza ai fabbricati 8, 9 e 10.





Per l'edificio 11 è consentita la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda pari a 7,20 m.

Ristrutturazione edilizia nell'ambito della sagoma esistente: è consentita, per tutti gli edifici ad un solo piano fuoriterza, la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda pari a max 7,20m.

Le coperture degli edifici da sopraelevare devono essere del tipo a falde inclinate con una pendenza max del 30%, tutte le altre coperture devono conservarsi nella giacitura e pendenze esistenti.

Si prescrive la costruzione di cornicioni modanati o del tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

---

#### **Art. 55.33. Zona lec 33**

L'isolato è composto da fabbricati con una consistenza edilizia che varia da un solo piano fuori terra ad edifici con tre piani fuori terra di più recente costruzione. All'interno dell'isolato sono presenti dei vuoti utilizzati a spazi condominiali e a piccoli giardini.

##### **Modalità di intervento:**

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è consentita la sopraelevazione di un piano fino ad un'altezza della linea di gronda pari a max 7,20 m.

Le coperture degli edifici da sopraelevare devono essere del tipo a falde inclinate con una pendenza max del 30%,.

Si prescrive la costruzione di cornicioni modanati o del tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

---

#### **Art. 55.34. Zona lec 34**

L'isolato è composto da fabbricati con una consistenza edilizia che varia da un solo piano fuori terra ad edifici con tre piani fuori terra di più recente costruzione. All'interno dell'isolato sono presenti dei vuoti utilizzati a spazi condominiali e a piccoli giardini.

##### **Modalità di intervento:**

Per gli edifici 1 e 2 è consentita, mediante intervento unitario, la sopraelevazione di un primo piano fino ad un'altezza della linea di gronda pari a 7,20 m. L'intervento deve avere come prodotto un organismo architettonico unitario avente unica copertura a padiglione o, in



alternativa, a due falde con unica linea di colmo centrale parallela a Via Rosselli. La pendenza delle falde non deve superare il 30%.

Per l'edificio n.7 è consentita la sopraelevazione di un primo piano con allineamento della linea di gronda a quella inferiore e su strada dell'adiacente edificio n.6. La copertura deve essere a due falde con linea di colmo centrale e pendenza uguale a quella della falda su strada dell'adiacente edificio n.6. E' prescritta la realizzazione di un cornicione uguale ed in continuità a quello dell'adiacente edificio n.6. E', altresì, prescritto l'allineamento di tutti i solai e delle aperture a quelle dell'adiacente edificio n.6. E' consentita la realizzazione di due balconi aventi le stesse caratteristiche (sporgenza, larghezza, spessore, ecc.) di quelli dell'edificio n.6.

Per tutti gli edifici si prescrive la costruzione di cornicioni modanati o del tipo romanella.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

### **Art. 55.35. Zona lec 35**

---

Fascia di terreno per la maggior parte ineditata, al cui interno sono presenti un capannone, alcuni box auto e un piccolo edificio rurale in muratura.

#### **Modalità di intervento:**

##### **Sub comparto A**

Demolizione del manufatto soggetto a ristrutturazione edilizia B e ricostruzione con nuova sagoma con volume massimo non superiore al 90% della volumetria esistente da demolire. Il nuovo fabbricato deve essere realizzato nel rispetto delle seguenti prescrizioni: altezza massima = 12,50 m., numero piani fuori terra = n.4, copertura a padiglione con falde aventi pendenza massima del 30%.

L'edificazione è subordinata alla cessione bonaria dell'area a standard che l'Amministrazione provvederà a sistemare a parcheggio pubblico.

##### **Sub comparto B**

Per la fascia di terreno ineditato è consentita la realizzazione di un nuovo edificio multipiano in posizione individuata dalla successiva scheda progetto. L'edificazione è subordinata alla cessione bonaria dell'area a standard che l'Amministrazione provvederà a sistemare a parcheggio pubblico.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- altezza max: 12,50 m.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq.

#### **Prescrizioni particolari:**

E' prescritto l'intervento unitario per i distinti comparti A e B.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.



Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.36. Zona lec 36**

---

L'isolato è costituito da un unico edificio a due piani fuoriterza, con seminterrato, privo di copertura e da un'area libera degradata.

##### **Modalità di intervento:**

E' consentita la sopraelevazione di un piano nell'ambito della sagoma esistente.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

##### **Prescrizioni particolari:**

La copertura dovrà essere a due falde o a padiglione a quattro falde con pendenza max del 30 %; la gronda dovrà impostarsi alla quota strettamente necessaria per la realizzazione della copertura e comunque non superiore a 40 cm dall'estradosso del solaio di calpestio di sottotetto; il colmo non dovrà superare la quota di 2,40 m rispetto alla linea di gronda.

Il cornicione di coronamento dovrà essere del tipo modanato.

L'edificazione è subordinata alla cessione bonaria e senza altro indennizzo dell'area da destinare ad uso pubblico (verde attrezzato e marciapiedi) all'incrocio tra Via Potenza e Via C. Marx.

#### **Art. 55.37. Zona lec 37**

---

L'ambito urbano così definito è composto da un edificio con tre piani fuori terra e da un'area parzialmente occupata da capannoni destinati a depositi per materiali edilizi ed attività commerciali. Una porzione dell'ambito interessato rientra all'interno dell'area perimetrata come V4 dal PRG vigente.

##### **Modalità di intervento:**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica riguarda i comparti A e B ed è rivolto a conseguire una migliore vivibilità dell'area sia dal punto di vista della circolazione e sosta dei veicoli sia da quello della più funzionale e sicura fruizione da parte dei pedoni. A tale scopo è stato previsto un collegamento veicolare e pedonale tra Via Bari/Ugo La Malfa e Via Carlo Marx.

Il comparto A è costituito dai sub comparti A1, A2 e A3.

- Volume max. = somma dei max volumi consentiti nei sub comparti A1, A2 e A3;
- Altezza max = mt. 10,50;
- Distanza dai confini: non inferiore a 5,00 m;
- Rapporto di copertura: 0,35 mq/mq;



Sub comparto A1 - E' prevista la demolizione del capannone e delle strutture precarie esistenti e la ricostruzione nel rispetto di quanto indicato nella scheda di progetto.

Le quantità volumetriche massime sono determinate applicando l'i.t. 1.5 mc/mq all'intera area del sub comparto, maggiorate, del 100% delle volumetrie residenziali in demolizione e del 90% delle volumetrie non residenziali in demolizione fino al raggiungimento dell'i.f.t. massimo di 1,75 mc/mq..

Sub comparto A2 - Le quantità volumetriche massime sono determinate applicando l'i.t. 2 mc/mq.

Sub comparto A3 - L'area attualmente è normata dal P.P. V4-V5. La cubatura ammessa dal predetto piano può essere accorpata all'interno della presente scheda secondo le indicazioni della scheda di progetto.

Il comparto B è costituito dai sub comparti B1 e B2.

- Volume max. = somma dei max volumi consentiti nei sub comparti B1 e B2;
- Altezza max = mt. 10,50;
- Distanza dai confini: non inferiore a 5,00 m; è consentita l'edificazione in aderenza lungo il confine con la strada di progetto (v. scheda progetto);
- Rapporto di copertura: 0,35 mq/mq.

Sub comparto B1 - Demolizione degli immobili destinati ad attività commerciale e deposito esistenti e ricostruzione secondo la sagoma indicata nella scheda di progetto.

Le quantità volumetriche massime sono determinate applicando l'i.t. 2 mc/mq all'intera area del sub comparto, maggiorate, del 100% delle volumetrie residenziali in demolizione e del 90% delle volumetrie non residenziali in demolizione fino al raggiungimento dell'i.f.t. massimo di 2,50 mc/mq..

Sub comparto B2 - L'area attualmente è normata dal P.P. V4-V5. La cubatura ammessa dal predetto piano può essere accorpata all'interno della presente scheda secondo le indicazioni della scheda di progetto.

#### **Prescrizioni particolari:**

E' prescritto l'intervento unitario per i distinti comparti A e B.

Le aree di pertinenza dovranno essere destinate a verde privato (superficie permeabile) in ragione minima del 50% della superficie medesima.

Le falde del tetto devono avere una pendenza max del 30%, l'altezza della linea di colmo non deve superare i mt. 2,40.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

---

#### **Art. 55.38. Zona lec 38**

L' isolato è composto da edifici la cui consistenza edilizia varia da uno a tre piani fuori terra.



**Modalità di intervento:**

**Sub zona A**

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Sub zona B**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica, riguarda il sub-comparto B, è rivolto a conseguire una migliore vivibilità dell'area sia dal punto di vista della circolazione e sosta dei veicoli sia da quello della più funzionale e sicura fruizione da parte dei pedoni.

Valgono le prescrizioni di cui al Piano Planovolumetrico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 15 novembre 2007.

---

**Art. 55.39. Zona lec 39**

Si tratta di un edificio ad un piano fuori terra da poco ristrutturato adibito ad attività commerciale.

**Modalità di intervento:**

E' prevista la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione con una nuova sagoma. Il nuovo edificio deve avere altezza massima pari a 7,50 mt.

L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita e senza alcun indennizzo delle aree a destinazione pubblica (parcheggi, marciapiedi e viabilità).

**Prescrizioni particolari:**

La copertura deve essere a due falde con unica linea di colmo parallela a Via Brindisi e pendenza massima pari al 30%; l'altezza della linea di colmo non deve superare i mt. 2,40.

---

**Art. 55.40. Zona lec 40**

Il comparto è costituito da un edificio ad un solo piano fuoriterza adibito a sede di banca.

**Modalità di intervento:**

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è volto alla realizzazione di una più funzionale via di accesso al Piazzale Foggia.

L'area, acquisita dall'Amministrazione, verrà sistemata da questa a proprie spese e secondo un apposito progetto di opera pubblica.

---

**Art. 55.41. Zona lec 41**

Si tratta di un' area occupata da una corpo di fabbrica destinato ad autorimessa.

**Modalità di intervento:**

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è volto a conseguire un miglioramento della viabilità pedonale si via Brindisi.

E' consentita la realizzazione di un tetto imposta a + 30 cm rispetto alla quota del solaio attuale, pendenza delle falde non superiore al 30% e altezza max della linea di colmo di 2,40 m.



#### **Art. 55.42. Zona lec 42**

---

Si tratta di due aree residue intercluse, libere da edificazione.

**Modalità di intervento:**

E' consentita la realizzazione di due nuovi edifici con filo fisso su strada.

Indice di fabbricabilità fondiaria 2,00 mc/mq.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati non dovrà essere alle altezze indicate nel profilo 1-1 di progetto.

Le coperture devono essere a padiglione o a due falde su strada con pendenza max pari al 30% e altezza della linea di colmo non superiore a mt. 2,40.

L'edificazione è consentita separatamente per i sub comparti A, e C, previa cessione bonaria e senza altro indennizzo delle superfici destinate ad uso pubblico.

#### **Art. 55.43. Zona lec 43**

---

Si tratta di un' area occupata da una costruzione completamente interrata.

**Modalità di intervento:**

E' consentita, previa cessione gratuita delle aree ad uso pubblico, la realizzazione di un nuovo edificio nella posizione individuata dalla scheda progetto; l'altezza del fabbricato non dovrà superare 8,20 m.

Indice di fabbricabilità fondiaria 2,00 mc/mq.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.44. Zona lec 44**

---

L' isolato è delimitato da Via Brindisi e dalla zona V4, si tratta di un aggregato di edifici disposti disordinatamente e con casualità. La consistenza edilizia è di un piano e di due piani fuori terra, gli edifici più a valle di Via Brindisi sono realizzati con strutture precarie e hanno un utilizzo diverso da quello residenziale.

**Modalità di intervento:**

E' consentita la ristrutturazione urbanistica finalizzata all'allargamento della sede stradale di Via Brindisi e al miglioramento della dotazione di parcheggi.

L'edificazione deve avvenire sul fronte di Via Brindisi secondo le modalità indicate nella successiva scheda progetto.

Gli indici da rispettare sono i seguenti:



- in aggiunta ai volumi legittimi esistenti indice di fabbricabilità fondiaria 2,00 mc/mq;
- altezza massima su Via Brindisi pari a 13,00 m.

La copertura deve essere a padiglione e le falde inclinate devono avere pendenza max pari al 30%; in ogni caso il colmo non deve superare i 2,20 m rispetto alla linea della gronda.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

**Art. 55.45. Zona lec 45**

---

L'intera area è costituita da un capannone attualmente in disuso che originariamente era utilizzato come distilleria.

**Modalità di intervento:**

E' consentita la ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri:

- I.f.t. = 1,1 mc/mq;
- Distanza dai confini: non inferiore a quanto indicato nella scheda di progetto;
- H. max = 9.50 m;

La sagoma riportata nella scheda di progetto è indicativa e può essere divisa in più sagome, poste, in tal caso, a distanza minima pari a 10,0 m tra le stesse.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

**Art. 55.46. Zona lec 46**

---

La scheda individua un aggregato disomogeneo di edilizia minore costituita da edifici ad un solo piano fuoriterza e da terreni liberi di pertinenza. La consistenza e lo stato di conservazione dei manufatti risultano bassi anche dal punto di vista estetico.

**Modalità di intervento:**

E' consentita la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti in nuova sagoma con un incremento della volumetrica pari al 40% dell'esistente.

L'attività edilizia consentita dovrà avvenire previa cessione delle aree private necessarie alla realizzazione della citata nuova viabilità urbana e dei parcheggi pubblici.





L'edificazione, oltrechè secondo le indicazioni planimetriche della scheda progetto, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- volume realizzabile: esistente maggiorato del 40%;
- altezza max, misurata sul fronte di Via Potenza, : 9,50 m;
- la copertura deve essere a padiglione (quattro falde) con pendenza max del 30%; l'edificio deve concludersi con una gronda modanata o tipo romanella con sporgenza max pari a 50 cm.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

---

**Art. 55.47. Zona lec 47**

L'ambito urbano è costituito da tre edifici con una consistenza edilizia di uno e due piani fuori terra. All'interno dell'area sono presenti degli spazi liberi di pertinenza degli edifici.

**Modalità di intervento:**

Per il comparto A è consentita la sopraelevazione di un primo piano per un'altezza massima alla linea di gronda di 7,20 m. Le falde del tetto potranno avere una pendenza massima del 30% e un'altezza alla linea di colmo di 2,40 m dalla quota del solaio di sottotetto.

Per il comparto B è consentito il completamento del fabbricato esistente, proponendo anche incrementi di volumetrie fino alla realizzazione complessiva dell'indice fondiario di 2,00 mc/mq.

**Prescrizioni particolari:**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

---

**Art. 55.48. Zona lec 48**

Si tratta di un' area libera da edificazione.

**Modalità di intervento:**

E' consentita la costruzione di un nuovo edificio previa cessione gratuita all'Amministrazione della fascia di terreno prospiciente Via Brindisi per consentire la realizzazione di un marciapiede e di un ampio parcheggio pubblico.

L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:



- indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq; ove il terreno risultasse già asservito ad edificazioni l'indice si riduce a 0.3 mc/mq.
- altezza massima 10,5 m;
- accesso da Via Rocco Girasole. Non sono consentiti accessi, veicolari e pedonali, dall'area da adibire a parcheggio pubblico.
- distanze dai confini: non inferiori a quanto riportato nella scheda grafica;

**Prescrizioni particolari:**

Il fabbricato potrà essere realizzato in aderenza al fabbricato esistente lungo il confine opposto a Via Rocco Girasole o ad almeno 10 m dallo stesso.

La copertura deve essere a due o a quattro falde con unica linea di colmo in posizione centrale parallela al lato lungo; le falde devono avere pendenza max pari al 30%; l'altezza della linea di colmo non deve superare i mt. 2,40.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie *B1, B2.1, B3, C1, C4*.

---

**Art. 55.49. Zona lec 49**

Si tratta di due edifici; uno, lungo la Via Adriano Olivetti, è di recente costruzione e/o ristrutturazione ed è composto da tre piani fuori terra, l'altro, posto lungo Via Rocco Girasole è, ancora, in fase di costruzione.

**Modalità di intervento:**

E' consentito il completamento del fabbricato a rustico su Via Rocco Girasole con un piano aggiuntivo rispetto all'esistente.

Il max dislivello tra la quota del solaio esistente e la linea di gronda non può superare i mt 3.50

**Prescrizioni particolari:**

Il tetto deve essere padiglione con falde aventi pendenza max del 30%; l'altezza della linea di colmo non deve superare i 2,40 mt dalla quota del solaio di sottotetto.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

---

**Art. 55.50. Zona lec 50**

L'isolato è costituito da un edificio parzialmente edificato composto da un piano seminterrato e da una porzione di piano terra.

**Modalità di intervento:**

Per l'edificio 1a è consentita la realizzazione di una copertura a due falde con unica linea di colmo, centrale e parallela alla strada, imposta a quota +0.50 dal solaio esistente



Per l'area 1b è consentita la realizzazione di un edificio speculare all'1a.

**Prescrizioni particolari:**

Le falde del tetto possono avere pendenza massima del 30%

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 50% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

**Art. 55.51. Zona lec 51**

---

L'isolato è costituito da un fabbricato di recente costruzione adibito a Bar/Ristorante, da un impianto di distribuzione di carburante e da terreni liberi di pertinenza.

**Modalità di intervento:**

Sub comparto A - Al fine di ampliare l'attività esistente e' consentita la realizzazione di una nuova sagoma in aderenza e/o in sopraelevazione del fabbricato esistente.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- altezza max: 10,50 m;
- iff: 1,00 mc/mq calcolato sull'intero sub-comparto A.

La destinazione d'uso consentita è quella produttiva/commerciale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria B dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie B2, B3, B7, C1 e C4.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio custode con volume max pari a 450 mc.

Sub comparto B - Manutenzione Ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.

È, altresì, prevista la demolizione del manufatto esistente attualmente in disuso, e la sistemazione della relativa area di pertinenza, da asservire al sub comparto A.

**Art. 55.52. Zona lec 52**

---

Sull'isolato, posto lungo Via di Mezzo, alle spalle dell'impianto di carburanti Agip, sono in corso di costruzione edifici residenziali.

Sul lotto potrà essere localizzata la residua volumetria derivante dall'applicazione della norma prevista dalla scheda n. 7 della "Variante al P.R.G. per le zone omogenee di tipo B" approvata con D.P.G.R. n. 383/00 ed in conformità al Planovolumetrico approvato con provvedimento comunale n. 22312 del 16 dicembre 2005.

**Art. 55.53. Zona lec 53**

---

Trattasi di un'area parzialmente occupata da manufatti a semplice elevazione destinati a residenza e ad attività commerciale.

Al fine di ampliare la sede stradale e di migliorare la qualità dell'esistente, e' consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione con incremento di volume.



L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- altezza max: 7,50 m;
- iff: 1,50 mc/mq .

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 50% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 55.54. Zona lec 54**

---

Nell'area collocata lungo Via Potenza, era allocato un impianto di distribuzione di carburanti. Di detto impianto è rimasto solo la struttura prefabbricata adibita a bar.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- altezza max: 7,50 m;
- iff: 0,7 mc/mq;

Il fabbricato deve essere realizzato lungo il confine con il terreno ad est e a 5,00 m dalla strada pubblica

La destinazione d'uso consentita è quella produttiva/commerciale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria B dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie B2, B3, B7, C1 e C4.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio custode con volume max pari al 50% di quello di progetto

#### **Art. 55.55. Zona lec 55**

---

L'area è collocata ai margini della strada S.P. ex S.S. 93 in prossimità dell'area scolastica. Attualmente è occupata da un edificio destinato a deposito di prodotti agricoli. Essa è classificata dal P.R.G. vigente parzialmente come zona di conservazione di sagoma e volume e come strada e verde pubblico.

Data la particolare posizione del lotto e l'assoluta carenza di standard pubblici a servizio dell'area scolastica si è previsto l'utilizzazione della porzione di area attigua alla S.P. a parcheggio pubblico.

Per l'edificio esistente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di sagoma e volume. E', altresì, ammessa, previa cessione bonaria dell'area da destinare a parcheggio pubblico, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di max due sagome nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lft: 1,75 mc/mq (calcolato sull'area in proprietà)
- Q = 25% (calcolato sul lotto residuo)
- Numero piani f.t.: max 3
- H max: 10,00 m
- Distanza dai confini: min. mt. 6,00
- Distanza tra fabbricati: min. mt 12



- Copertura a falde con pendenza non superiore al 30% e altezza della linea di colmo non superiore a mt 2,40, misurata dalla quota del solaio di sottotetto

La quota d'imposta dei nuovi fabbricati non potrà essere superiore a quella attuale del fabbricato esistente.

L'accesso al lotto deve avvenire dal Via Di Mezzo.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

### **Art. 55.56. Zona lec 56**

---

Trattasi di un'area agricola ai margini dell'abitato, lungo Via Puccini, distinta catastalmente al foglio n.20, p.lle nn. 119, 236, 328, 564 e 895.

#### **Modalità di intervento:**

All'interno del comparto, costituito dalle p.lle catastali nn. 119, 326, 328, 564 e 895, tutte del foglio n.20, è individuato un lotto compensativo esclusivamente finalizzato al trasferimento dei diritti volumetrici rivenienti dalla cessione di immobili di proprietà posti nel comparto 102, in luogo dell'esproprio per pubblica utilità.

L'esatto ammontare del diritto volumetrico sarà determinato con apposita transazione urbanistica.

In caso di mancato accordo si procederà nelle forme ordinarie previste per l'esproprio per pubblica utilità, cui non seguirà la formazione e conseguente attuazione del lotto compensativo di cui sopra.

La volumetria massima da insediare non potrà essere comunque superiore a 2600 mc.

Le aree esterne al lotto compensativo dovranno essere cedute all'A.C.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- altezza max: 7,50 ml
- volumetria max insediabile: 2600 mc
- n° max dei piani f.t.: 2;
- rapporto di copertura: 30% del lotto compensativo

#### **Prescrizioni particolari:**

Distanza dai confini:

- 10 mt. dal confine A; 5 mt. dal confine B; 6 mt. dal confine C e 7.5 mt dal confine D.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria A dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie A1e A3.

Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.



### **Art. 55.57. Zona lec 57**

Il comparto è costituito da un edificio con relativa area di pertinenza accessibile da Via Galliano. Il fabbricato si compone di due piani fuori terra ed è adibito a sede del Corpo Forestale dello Stato.

#### **Modalità di intervento:**

Nell'area di nuovo impianto è consentita la realizzazione di un parcheggio completamente interrato in ogni punto rispetto alle quote esistenti dell'area di pertinenza. È consentita la realizzazione di una tettoia, anche costituente volume, a protezione dell'eventuale scala di collegamento del piazzale esterno con il parcheggio.

L'accesso all'interrato potrà avvenire da Via Galliano con una rampa che dovrà essere realizzata completamente all'interno dell'area di pertinenza.

### **Art. 55.58. Zona lec 58**

Area inedificata destinata in parte a parcheggio pubblico e per il resto ad area pertinenza di edifici residenziali privati.

#### **Modalità di intervento:**

Nell'area di nuovo impianto è ammessa la realizzazione di una sagoma nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- distanza dai fabbricati non inferiore a 10 m;
- altezza massima non superiore a 7,00 m
- numero complessivo dei piani = 2;
- copertura a falde o a padiglione con pendenza max del 30% e altezza alla linea di colmo non superiore a 2,00 mt.
- quota di imposta del fabbricato: Q. +615,00

Con la richiesta del titolo abilitativo, il richiedente, a proprie cura e spese, dovrà presentare apposito progetto esecutivo di sistemazione dell'intero comparto, nel rispetto delle indicazioni del piano particolareggiato per la destinazione a parcheggio dell'area pubblica. Deve essere, inoltre, previsto, all'interno della porzione della particella n.1528 del foglio 18, ricadente nel comparto, la sistemazione a verde attrezzato di una superficie di circa 250 mq che dovrà essere ceduta gratuitamente al comune. Lungo il confine opposto a Via Franco Pinna è ammessa la realizzazione di un passo carrabile avente larghezza non superiore a mt. 5,00.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione bonaria e senza indennizzo delle particelle catastali n. 27, 152 e 420 del foglio 19 e di una porzione della particella n. 1528 del foglio 18 ricadente nel comparto e con superficie di circa 250 mq da destinare a verde pubblico.

La destinazione d'uso consentita è quella produttiva/commerciale.

Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria B dell'art. 19 della NTA limitatamente alle sottocategorie B2, B3, B7, C1 e C4.

Non è ammessa la destinazione residenziale.



### **Art. 55.59. Zona lec 59**

Fabbricato a semplice elevazione destinato ad attività commerciale (bar) con annesso spazio di pertinenza delimitato da un muro alto circa 0,60 m

#### **Modalità di intervento:**

Nell'area di nuovo impianto è consentita la realizzazione di una struttura temporanea avente le seguenti caratteristiche:

- deve essere realizzata con elementi facilmente rimovibili;
- la struttura portante deve essere realizzata in acciaio o in legno. Non è consentito l'uso del cemento armato o della muratura;
- le eventuali chiusure perimetrali devono essere realizzate con ampie vetrate; nella parte inferiore è consentito l'uso di elementi (es. pannelli di legno) facilmente rimovibili mentre è vietato l'uso della muratura in opera;
- la struttura, nel suo complesso, non potrà eccedere l'area indicata come nuovo impianto;

la copertura dovrà essere ad unica falda con altezza max alla gronda pari a 3,00 mt e pendenza non superiore al 12%. L'altezza minima delle sporgenze dal piano strada non può essere inferiore a 2,50 m.

L'autorizzazione non potrà avere validità superiore a 12 mesi e potrà essere rinnovata.

Nella richiesta di rinnovo, oltre alla documentazione tecnica e amministrativa necessaria, dovrà essere presentata anche idonea documentazione fotografica. Qualora non risultino rispettate le indicazioni di cui ai punti precedenti la richiesta di rinnovo non potrà essere accolta e il soggetto richiedente dovrà provvedere alla rimozione e rimessa in pristino.

A garanzia dell'adempimento di rimozione e rimessa in pristino, il soggetto autorizzato dovrà stipulare idonea polizza assicurativa.

Per esigenze di pubblico interesse, può sempre disporsi, con provvedimento motivato, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata della struttura temporanea.

### **Art. 55.60. Zona lec 60**

Cavità antropica di circa 140 mq, sottostante strada pubblica, ad uso ristorativo con antistante spazio pubblico.

#### **Modalità di intervento:**

Nell'area di nuovo impianto è consentita la realizzazione di una struttura temporanea avente le seguenti caratteristiche:

- deve essere realizzata con elementi facilmente rimovibili;
- la struttura portante deve essere realizzata in acciaio o in legno. Non è consentito l'uso del cemento armato o della muratura;
- le eventuali chiusure perimetrali devono essere realizzate con ampie vetrate; nella parte inferiore è consentito l'uso di elementi (es. pannelli di legno) facilmente rimovibili mentre è vietato l'uso della muratura in opera;





- la struttura, nel suo complesso, non potrà eccedere l'area indicata come nuovo impianto;
- la copertura dovrà essere ad unica falda con altezza max alla gronda pari a 3,00 mt e pendenza non superiore al 15%. L'altezza minima delle sporgenze dal piano strada non può essere inferiore a 2,50 m.

L'autorizzazione non potrà avere validità superiore a 12 mesi e potrà essere rinnovata.

Nella richiesta di rinnovo, oltre alla documentazione tecnica e amministrativa necessaria, dovrà essere presentata anche idonea documentazione fotografica. Qualora non risultino rispettate le indicazioni di cui ai punti precedenti la richiesta di rinnovo non potrà essere accolta e il soggetto richiedente dovrà provvedere alla rimozione e rimessa in pristino.

A garanzia dell'adempimento di rimozione e rimessa in pristino, il soggetto autorizzato dovrà stipulare idonea polizza assicurativa.

Per esigenze di pubblico interesse, può sempre disporsi, con provvedimento motivato, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata della struttura temporanea.

#### **Art. 55.61. Zona lec 61**

---

Area scoperta di pertinenza di un'attività commerciale.

##### **Modalità di intervento:**

Nell'area di nuovo impianto è consentita la realizzazione di una struttura temporanea avente le seguenti caratteristiche:

- deve essere realizzata con elementi facilmente rimovibili;
- la struttura portante deve essere realizzata in acciaio o in legno. Non è consentito l'uso del cemento armato o della muratura;
- le eventuali chiusure perimetrali devono essere realizzate con ampie vetrate; nella parte inferiore è consentito l'uso di elementi (es. pannelli di legno) facilmente rimovibili mentre è vietato l'uso della muratura in opera;
- la struttura, nel suo complesso, non potrà eccedere l'area indicata come nuovo impianto;
- la copertura dovrà essere ad unica falda con altezza max al colmo pari a 3,00 mt e pendenza verso la strada non superiore al 5%. Non sono ammesse sporgenze oltre il filo del fabbricato esistente. L'altezza minima delle sporgenze non deve essere inferiore a 2,50 m.

L'autorizzazione non potrà avere validità superiore a 12 mesi e potrà essere rinnovata.

Nella richiesta di rinnovo, oltre alla documentazione tecnica e amministrativa necessaria, dovrà essere presentata anche idonea documentazione fotografica. Qualora non risultino rispettate le indicazioni di cui ai punti precedenti la richiesta di rinnovo non potrà essere accolta e il soggetto richiedente dovrà provvedere alla rimozione e rimessa in pristino.

A garanzia dell'adempimento di rimozione e rimessa in pristino, il soggetto autorizzato dovrà stipulare idonea polizza assicurativa.



Per esigenze di pubblico interesse, può sempre disporsi, con provvedimento motivato, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata della struttura temporanea.

#### **Art. 55.62. Zona lec 62**

L'appezzamento di terreno, costituito dalle particelle catastali nn.144, 631 (ex 282) e 632 (ex 282), tutte del foglio 2, è sito alla C.da Paduli nella fraz. Monticchio Bagni tra la s.s. n.401 e il Vallone dei Greggi, a circa 250 m dallo stabilimento delle acque minerali "Gaudianello". Sull'area insistono un fabbricato a duplice elevazione il cui piano terreno è adibito a ristorante e un fabbricato interrato rispetto alla strada statale e fuori terra nella parte opposta a detta strada.

##### **Modalità di intervento:**

E' consentita il completamento del fabbricato interrato rispetto allo strada statale con la realizzazione di un unico piano fuori terra avente altezza alla linea di gronda non superiore a mt. 4 misurata dalla quota superiore del solaio esistente.

Nell'area di nuovo impianto è consentita la realizzazione di un collegamento tra i due fabbricati mediante una struttura ad unico piano avente altezza alla linea di gronda non superiore a mt. 4.

Nella parte fronteggiante la strada pubblica è consentita la realizzazione di sporgenze, mediante elementi a sbalzo, non superiori a 3,00 m

Per l'edificio esistente a duplice elevazione è consentita la ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

La destinazione d'uso consentita per le nuove strutture è quella ristorativa/alberghiera.

#### **Art. 56. Aree complesse da riqualificare mediante interventi di ristrutturazione urbanistica (z.t.o. B - interventi diretti o subordinati alla approvazione di Piano attuativo di iniziativa privata, conformemente a quanto indicato nelle NTA)**

Sono state individuate due aree complesse da riqualificare mediante interventi di ristrutturazione urbanistica: ac1 e ac2.

La **ac1** è la zone delle casette realizzate nei pressi nella stazione ferroviaria, dopo il terremoto che ha colpito l'area del Vulture nel 1930. Tale zona è caratterizzata da una viabilità molto stretta e priva di parcheggi. Ai margini dell'area ci sono molti manufatti precari

Il tale zona è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica, previa redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblico/privata che interessi tutta l'area, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 2,00 mc/mq;
- Altezza massima = 6,50 m;
- Parcheggi residenziali nella misura minima di 2,50 mq/ab; parcheggi per attività commerciali nella misura minima di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda;



- Verde pubblico attrezzato per le residenze nella misura minima di 2,00 mq/ab in una o, al massimo in due aree separate e 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda per le attività commerciali;

In assenza del Piano Attuativo sono permessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono consentite modifiche della destinazione d'uso dei fabbricati.

L'area **ac2** (quartiere San Francesco) è posta ai margini dell'abitato, tra Via Monte Grappa e il campo sportivo. Nell'area è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica che nell'ambito della conservazione degli edifici esistenti destinati alla residenza, dovrà prevedere la sistemazione delle aree libere e l'ubicazione di nuovi volumi da destinare a garage nella misura massima di 100 mc per ogni nucleo familiare residente che ne sia sprovvisto alla data di adozione del RU. La nuova cubatura di progetto potrà essere parzialmente interrata e non dovrà superare i 3,00 m di altezza. La nuova cubatura potrà essere realizzata a condizione che vengano demoliti i corpi di fabbrica esistenti a meno di quelli che possono essere inseriti nel progetto complessivo di sistemazione. Il Piano Attuativo dovrà prevedere, ove possibile, l'arretramento dei nuovi manufatti rispetto al filo stradale e la destinazione pubblica degli spazi recuperati che dovranno essere ceduti gratuitamente dai proprietari. In assenza del piano attuativo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



### **Sezione III - Aree destinate ad interventi di edilizia di nuovo impianto**

#### **Art. 57. Aree destinate ad interventi di edilizia di nuovo impianto a completamento di Piani attuativi vigenti (z.t.o. B e C - interventi di completamento secondo le previsioni dei piani attuativi vigenti)**

Sono le aree del tessuto periferico in corso di attuazione in base a strumento attuativo pubblico o privato in vigore alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

Per queste aree le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, entro il 30% del volume edificabile nei singoli interventi e/o compendi immobiliari, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4.

Le destinazioni C1, C1.2 e C2, se già presenti alla data di adozione del presente Regolamento, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

Per le destinazioni e per le parti eventualmente non ancora realizzate alla data di adozione del presente Regolamento si farà riferimento ai piani attuativi originali, e/o alle varianti successive, in vigore alla data di adozione del presente Regolamento, fino al termine temporale di validità degli stessi da prorogarsi per un periodo ulteriore di cinque anni. Decorso tale termine le parti non realizzate assumeranno automaticamente la destinazione urbanistica a verde o a parcheggio.

Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, ecc., di proprietà pubblica o privata, individuati o meno nelle tavole di uso del suolo, devono essere mantenuti e non possono essere compromessi o dilapidati neanche parzialmente.

#### **Art. 57.1. Zona CPAV 1**

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato C3-C5-C6-SQ1 approvato con Del. Di C.C. n. 5 del 9/02/1998 (edilizia privata) e con Del. G.C. n. 12 del 13/02/1998 (edilizia pubblica) successivamente variato con Del. di C. C. n. 31 del 27/06/2001 e Delibera del Commissario Straordinario n. 103 del 28/04/2006;

#### **Art. 57.2. Zona CPAV2**

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato C7 approvato con Delibere di Consiglio Comunale n. 9 e 10 del 29/02/2000 (edilizia privata ed edilizia pubblica).

#### **Art. 57.3. Zona CPAV3**

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato V4-V5 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 251 del 21/07/1998 e successivamente variato con Delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 26/10/2005;



Con Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 5 settembre 2008 è stato prescritto *“di inserire nell’emanando Regolamento Urbanistico il riconoscimento di un credito volumetrico pari ai richiesti 2000 mc. in favore del Sig. Libutti Antonio, per l’occupazione usurpativa di cui sopra (cfr. Delibera di Giunta n. 196/08), precisando la natura transattiva oltre che compensativa, del detto riconoscimento e specificando ulteriormente, proprio per la natura conciliativa della presente delibera, che la volumetria di cui sopra sarà utilizzabile, solo previa dichiarazione di non aver nulla altro a pretendere da parte del Sig. Libutti Antonio.”*

Pertanto le NTA del Vigente P.P. ex “V4-V5” si intendono integrate con il seguente capoverso:

- all’interno del comparto C14 (Scheda di intervento n. 9) è possibile localizzare una quantità volumetrica aggiuntiva pari a 2.000 mq.  
Detta quantità può essere localizzata all’interno di una nuova sagoma edilizia che dovrà rispettare i seguenti limiti:
  - H. max mt. 13
  - Distanza minima dai confini 5 mt.
  - Distanza dagli edifici 10 mt

Il rapporto di copertura del lotto non potrà comunque superare il 60%.

#### **Art. 57.4. Zona CPAV4**

---

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato della zona 167 approvato con Del. C.C. n. 124 e 125 del 6/08/1997 successivamente variato con delibere di Consiglio Comunale n. 66 del 21/09/2004.

#### **Art. 57.5. Zona CPAV5**

---

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato della zona C10 approvato con Del. C.C. n. 62 e 63 del 29/07/1998 e successivamente variato con Del. C.C. n. 9/01, 20/04, 57/05.

#### **Art. 57.6. Zona CPAV6**

---

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione della zona C11-V8-V9 approvato con Del. C.C. 29/06 e successivamente modificato, ai fini della individuazione pubblica dei sub-comparti, con Delibera di G. C. n. 246/01 e succ. di C.C. n.

#### **Art. 57.7. Zona CPAV7**

---

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato della zona C13-V11-V12 approvato con Del. C.C. n. 39/07.

#### **Art. 57.8. Zona CPAV8**

---

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato della zona B “I Caduti” approvato con Del. C.C. n. 12/07.



La Norma di cui all'art. 12 delle NTA del Piano Particolareggiato Vigente non si applica ai casi di mera manutenzione e/o ristrutturazione che non comportano incrementi volumetrici.

La stessa norma è integrata dal seguente capoverso:

- Per la UMI 45 è consentita la ristrutturazione edilizia con sopraelevazione di un solo piano degli edifici esistenti. La copertura degli edifici dovrà essere a padiglione e conservare gli attuali elementi di rifinitura (cornicioni, romanelle, altezza al colmo, pendenza delle falde, ecc..).  
L'intervento è subordinato alla redazione di un Piano Operativo di iniziativa pubblica nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - H. max +3.20 rispetto all'esistente ;
  - Parcheggi pubblici 1,5 mq ogni 10 mc. di volume totale
  - Conservazione e recupero degli attuali spazi pubblici (L.go con fontana Pubblica)

---

#### **Art. 57.9. Zona CPAV9**

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato della zona c14 approvato con Del. C.C. n. 123/97.

---

#### **Art. 57.10. Zona CPAV10**

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato delle frazioni di Monticchio Bagni, San Vito e Sgarroni , approvato con Del. C.C. n. 203/98.

---

#### **Art. 57.11. Zona CPAV11**

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato di Monticchio Intercomunale di Monticchio Laghi approvato con D.P.G.R. n. 75/06.

---

#### **Art. 57.12. Zona CPAV12**

Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano territoriale paesistico di area vasta approvato con Legge Regionale n. 3/90.

---

#### **Art. 57.13. Zona CPAVPPC4**

Gli interventi sono subordinati alla redazione di una Variante al Piano Particolareggiato della zona C4 approvato con Del. C.C. n. 76/94.

La Variante potrà prevedere, oltre all'edilizia residenziale pubblica, lotti destinati a standard anche superiori e un lotto commerciale della dimensione massima di 4.500 mq. all'interno del quale sia possibile realizzare una superficie lorda commerciale non superiore a 2.000 mq. (su due livelli).

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere le seguenti quantità di standard pubblici:

- Per gli edifici residenziali:



- parcheggi 2.5 mq ogni 100 mc di volume totale;
- Verde di quartiere 4.5 mq ogni 100 mc di volume totale;
- Per gli edifici commerciali:
  - parcheggi 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda totale;
  - Verde 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda totale;

Le quantità di verde pubblico potranno essere realizzate all'interno di un'unica area.

**Art. 58. Aree destinate ad interventi di edilizia prevalentemente di nuovo impianto (distretti urbani perequativi) (z.t.o. C - interventi prevalentemente di nuovo impianto mediante intervento diretto o subordinati alla approvazione di Piano Operativo e di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo le NTA e sulla base delle indicazioni non prescrittive degli stralci di dettaglio)**

Le aree destinate alla nuova edilizia residenziale, che andranno a soddisfare i fabbisogni sia di edilizia pubblica che privata, sono state individuate riconfermando l'articolato impianto perequativo previsto dal Piano Regolatore Vigente, il quale, come si evince dalle tavole attuazione del bilancio urbanistico (Tavv. 10), ha messo in atto un complesso sistema di relazione tra le cessioni di aree da parte dei cittadini in cambio di diritti edificatori, attualmente in corso di attuazione e difficilmente scomponibile.

L'impianto che si viene a creare completa un tessuto integrativo, senza soluzione di continuità, con il tessuto esistente e quello in fase di completamento.

Nelle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale, salvo quanto diversamente indicato nelle schede dei singoli distretti, le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, entro il 30% del volume edificabile nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4.

Le aree eventualmente già asservite per precedenti costruzioni devono essere escluse dal computo delle volumetrie massime ammissibili nella misura derivante dal rapporto tra il volume esistente edificato ed il nuovo indice territoriale previsto, così come determinato dal Piano esecutivo.

Le nuove aree per interventi di edilizia residenziale sono state ubicate in 11 zone individuate come Distretti Urbani in cui applicare i principi della perequazione urbanistica:

Le norme di cui al presente art.58 si applicano a tutti i distretti perequativi e non sono prevalenti in caso di discordanza con quanto indicato negli elaborati grafici o nei sottoarticoli relativi ai singoli distretti.

I lotti edificabili compresi nei D.P. possono essere suddivisi, in due o più unità minime d'intervento intendendo per tali le unità immobiliari autonome sia funzionalmente che strutturalmente. Nel caso in cui il lotto venga suddiviso, l'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto unitario, sottoscritto da tutti gli aventi diritto nel lotto originario, in cui siano definite, in maniera puntuale, tutte le caratteristiche architettoniche



dell'intervento. Dopo l'approvazione del progetto unitario, sarà possibile approvare i progetti delle singole unità minime d'intervento.

La disposizione planimetrica dei lotti edificabili e dei relativi corpi di fabbrica, indicata nelle tavole grafiche, è da intendersi vincolante salvo diverse specificazioni contenute negli articoli relativi ai singoli distretti.

Salvo diverse indicazioni contenute negli articoli relativi ai singoli distretti, le sagome degli edifici riportate nelle tavole grafiche sono vincolanti e all'interno del loro perimetro deve essere contenuta la superficie coperta degli edifici.

Non potrà essere autorizzata alcuna costruzione, né sistemazione dei lotti, se non sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

La minima distanza tra due fabbricati, non aderenti, non potrà essere inferiore a 10 m. La distanza dei fabbricati dai confini dei lotti non potrà essere inferiore ai m. 5,00. Eventuali distanze inferiori sono consentite solo se esplicitamente indicate nelle tavole grafiche o negli articoli relativi ai singoli distretti.

I fili fissi individuati nelle tavole grafiche sono vincolanti.

Le altezze dei fabbricati e il numero di piani fuori terra come indicati nei profili regolatori non possono subire variazioni in aumento.

Le coperture degli edifici ricadenti in un unico comparto devono avere la linea di gronda e la linea di colmo unitarie e poste esattamente sugli stessi piani di riferimento.

Le coperture indicate nelle tavole grafiche, se non richiamate negli articoli relativi ai singoli distretti, non sono vincolanti. Le coperture possono essere:

- piane, praticabili e non,
- ad una falda con altezza massima di mt. 1,50 dal piano di calpestio del sottotetto;
- a due falde
- a padiglione.

Non sono consentite falde composte con più linee di diversa inclinazione.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei requisiti minimi abitativi previsti dal regolamento edilizio.

Per le aperture sono vietate le ornate di marmo.

Per le facciate esterne sono vietati i rivestimenti in gres, ceramica, maiolica o similari.

I cornicioni non possono avere sporgenza superiore a 0,50 cm

All'interno dei lotti, così come individuati nelle tavole grafiche, dovranno essere uniformati elementi costruttivi, tecnici e di finitura, con particolare riferimento al trattamento delle superfici parietali esterne, agli elementi non strutturali della copertura, agli infissi e serramenti, ai sistemi di oscuramento delle finestre (tipo e colore).





Per gli spazi aperti c'è il vincolo assoluto di inedificabilità; è consentita, esclusivamente, la realizzazione di gazebo completamente aperti o pergolati con strutture in legno o in ferro, aventi altezza non superiore a 2,70 m; la loro superficie non potrà eccedere il 15% della superficie coperta.

Gli accessi ai lotti sui fronti di affaccio possono essere stabiliti in fase di progettazione esecutiva dei singoli interventi. La loro larghezza massima non potrà superare i mt. 3,00. Il numero di accessi carrabili non potrà essere maggiore del numero di sagome individuate nelle tavole grafiche e di due per ciascuna strada. Un numero maggiore è consentito solo per le tipologie a schiera; in questo caso il numero di accessi non potrà superare il numero di fabbricati indipendenti.

### **Art. 58.1. Distretto Urbano n.1 (DP 1)**

---

L'operazione è volta a conferire un'identità urbana all'area compresa tra il limite nord dell'Ambito Urbano e l'adiacente zone destinata ad attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

L'area è stata suddivisa in due sub-distretti DP1a e DP1b.

Per il sub distretto **DP1a**, l'intervento si attua mediante un permesso di costruire convenzionato, riferito all'area individuata nella scheda grafica, che garantisca la realizzazione delle opere e la cessione delle aree richieste così come individuate negli elaborati grafici.

L'edificio andrà realizzato nel rispetto degli allineamenti e secondo i parametri individuati dalla scheda grafica e elencati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **H = 10,00 m**
- **It = 0.7 mc/mq.**
- **Q = 50 %**

Nella Tav. 32.1.2 sono indicati planimetricamente i parametri di ingombro massimo e di distanza dai confini.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

Per il sub distretto **DP1b**, l'intervento si attua secondo le tre seguenti modalità:

1. Ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume e della superficie coperta.
2. Ristrutturazione edilizia e possibilità di nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario 0,70/mq/mc senza cessione di aree.
3. Ristrutturazione edilizia e possibilità di nuova edificazione nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario 0,70/mq/mc con cessione di aree.

Nelle aree di cui al precedente punto 1, per gli edifici esistenti, è ammessa la ristrutturazione edilizia a condizione che non alteri i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio. E' ammessa inoltre la demolizione e ricostruzione a parità di volume e di superfici utili esclusivamente nel caso in cui gli edifici vengano traslati ad una distanza minima dai confini del lotto pari a 5 m.

Nelle aree di cui al precedente punto 2, per gli edifici esistenti, è ammessa la ristrutturazione edilizia a condizione che non alteri i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio. E' ammessa inoltre la costruzione di nuove volumetrie fino al raggiungimento del complessivo



dell'indice fondiario pari a 0,7 mc/mq. Non è prevista la cessione di aree pubbliche pertanto si applicherà, per le nuove volumetrie ed in una unica soluzione anche in caso di edificazione parziale, il principio di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A.. L'edificazione dovrà rispettare inoltre i seguenti parametri:

- **H = 10,00 m**
- **It = 0.7 mc/mq.**
- **Q = 30 %**
- **Distanza dai confini = min. 5 m**
- **Distanza tra fabbricati = min. 10 m**

Nelle aree di cui al precedente punto 3, per gli edifici esistenti, è ammessa la ristrutturazione edilizia a condizione che non alteri i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio. E' ammessa inoltre la costruzione di nuove volumetrie fino al raggiungimento del complessivo dell'indice fondiario pari a 0,7 mc/mq..

La cessione delle aree pubbliche derivante dall'utilizzazione delle nuove volumetrie, dovrà avvenire nel rispetto dei principi di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A ed in una unica soluzione, anche nel caso di parziale utilizzazione della volumetria realizzabile.

L'edificazione dovrà rispettare inoltre i seguenti parametri:

- **H = 10,00 m**
- **It = 0.7 mc/mq.**
- **Q = 30 %**
- **Distanza dai confini = min. 5 m**
- **Distanza dalla strada Provinciale = min 15 m**
- **Distanza dalla strada comunale a monte= min. 10 mt**
- **Distanza tra fabbricati = min. 10 m**
- **La costruzione dovrà distare almeno 20 mt. dalla fontana pubblica denominata "Fontanino di Barile"**
- **Cessione di aree pubbliche aggiuntive rispetto a quelle graficamente indicate posizionate per 5 mt a monte e 10 mt sui due lati, intorno alla fontana pubblica.**

#### Elenco Catastale e composizione dei lotti:

Particella	Foglio	Sub-distretto	Superficie (mq)		Totale	Volume			Lotto			
			catastale	nel D.P.		esist.	da real.	totale	Num.	Sup.	% rest	
1363	14	DP1A	504	104								
1245	14	DP1A	2598	792								
500	14	DP1A	1516	731								
709	14	DP1A	840	694								
708	14	DP1A	720	368								
993	14	DP1A		8								
995	14	DP1A		100								
285	14	DP1A	3941	416								
		TOTALE LOTTO		3213	3213	-	2.249,1	2.249,1	Nuovo impianto	1075	33,46%	
	14	DP1A		351	351	600,0	-	600,0	Lotto esistente	351		
		TOTALE DP1A		3564	3564	600,0	2.249,1	2.849,1		1426		
	14	DP1B		1875	1875	2.600,0	-	2.600,0	Lotto saturo	1875		
	14	DP1B		2023	2023	1.100,0	316,1	1.416,1	Lotto di compl. senza cessione	2023		
	14	DP1B		5287	5287	2.500,0	1.200,9	3.700,9	Lotto di compl. con cessione	5287		
		TOTALE DP1B		9185	9185	6.200,0	1.517,0	7.717,0		10962		
		TOTALE DP1		12398	12398	6.200,0	3.766,1	9.966,1		12037		

#### **Art. 58.2. Distretto Urbano n .2 (DP 2)**



Il Distretto Urbano n.2 comprende l'area ad est dell'abitato, in prossimità dell'ospedale, delimitata da Via Padre Pio, Via Fiera e dalla linea ferroviaria.

L'area è caratterizzata da un dislivello costante che degrada verso la ferrovia.

L'attuazione degli interventi ha lo scopo di creare sufficienti aree da destinare a standard pubblici che vanno a soddisfare un deficit esistente derivante dalla vicina localizzazione delle attrezzature sanitarie ed attrezzature di interesse comune oltre che creare un nuovo lotto per l'ampliamento dell'area ospedaliera.

#### Elenco Catastale

Foglio	P.IIa	Intestatario	Sup. (mq)	Sup. p.p. (mq)
15	184	Demanio dello Stato	158	158
15	82	Grieco Rubino	2351	2351
15	364	Grieco Pietro - Grieco Rubino	1703	1703
15	80	Grieco Pietro	649	649
15	321	Grieco Clara Giuliana	1839	1839
15	183	Grieco Luigi, Grieco Antonio, Grieco Vincenzo, Grieco Rubino	1143	1143
15	79	Grieco Petronilla, Grieco Pietro Luigi Francesco	1838	1838
15	78	Catena Giulia	2366	2366
15	76	Catena Giulia	236	236
15	537	Catena Giulia	19871	19871
15	538	Catena Giulia	24	24
16	245	De Caro Lidia	2065	2065
16	216	Cardone, Di Roma, Lapadula	82	82
16	1	Salbitani Lidia	148	148
16	214	Salbitani Lidia	334	334
16	220	Prezioso Incoronata Concetta	2047	2047
16	221	Investur	2248	2248
16	248	Prezioso Paolo	870	870
16	227	Prezioso Raffaella	2712	2712
16	228	Ricciardi Virgilio		
16	247	Prezioso Paolo		
16	335	Grieco Filomena, Prezioso Maria Carmela, Prezioso Raffaella		
16	337	Grieco Filomena, Prezioso Maria Carmela, Prezioso Raffaella	417	417
16	242	Grieco Filomena, Prezioso Maria Carmela, Prezioso Raffaella		
16	336	Grieco Filomena, Prezioso Maria Carmela, Prezioso Raffaella	417	417
16	224	Grieco Filomena, Prezioso Francesco, Prezioso Maria Carmela, Prezioso Incoronata Francesca, Prezioso Raffaella	3410	3410
16	225	Prezioso Giovanni	1518	1124
16	226	Prezioso Patrizia, Prezioso Raffaella	1665	1478

L'area è stata suddivisa in 3 comparti con edifici esistenti e 8 comparti edificatori, di questi sei sono destinati alla proprietà fondiaria, uno destinato all'ampliamento dell'area ospedaliera ed uno destinato a lotto compensativo.

L'area ha una estensione totale di 51.743 mq. La volumetria massima insediabile è di 31.636,1 mc.

I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

- It = 0.7 mc/mq;
- H.max = come da scheda di progetto.



L'intervento si attua mediante un permesso di costruire convenzionato riferito ad ogni singolo comparto così come individuato all'interno delle Tav. 32.2.n e specificato nella tabella seguente ed è subordinato alla cessione delle aree per la realizzazione della viabilità e delle aree pubbliche.

- 
- 

Per gli edifici esistenti, è ammessa la ristrutturazione edilizia a condizione che non alteri i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio. E' ammessa inoltre, per l'edificio esistente nel lotto n. 6 la demolizione e ricostruzione a parità di sagoma, volume e altezza.

Per l'edificio esistente nel lotto ospedaliero è ammesso esclusivamente il Risanamento Conservativo con tutela delle emergenze geologiche.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie *B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1*.

Gli edifici andranno realizzati secondo gli allineamenti previsti all'interno della scheda grafica.

La strada interna lotto L1 è indicativa per forma e dimensione. Potrà subire variazione fermo restando l'innesto in corrispondenza del tratto pubblico.

Il Lotto L2 potrà avere accesso sia da via Padre Pio che dalla strada di progetto parallela alla precedente.

La sagoma all'interno del Lotto destinato all'ampliamento dell'ospedale è indicativa. La definizione della stessa avverrà in accordo con l'azienda Ospedaliera e dovrà comunque rispettare i seguenti parametri:

- Distanza dai confini 5 metri
- Altezza massima 16 metri
- Sagoma massima di ingombro 1.000 mq. Le aree di pertinenza dovranno essere destinate per l'80% a parcheggi e per il 20% a verde;

E' ammessa la realizzazione di strutture di collegamento diretto con l'area attualmente già destinata a zona ospedaliera;

L'accesso carrabile al lotto L4 dovrà distare almeno 25 mt. dal centro della rotatoria;

Il Lotto L7a può avere max un accesso carrabile su Via Fiera;

Il Lotti L7b e L7C non possono avere accessi carrabili direttamente sulla viabilità di progetto;

L'edificazione delle aree e la redistribuzione dei diritti immobiliari dovrà avvenire nel rispetto nella tabella seguente:



Comune di Rionero in Vulture (PZ)

Foglio	P.IIa	Sup. (mq)	Sup. p.p. (mq)	V. esist. (mc)	V.real. (mc)	Lotti assegnati nel Dp2	Sup. totale	Sup. lotto/i	Volume spettante	Volume realizzabile nel Dp2	Volume totale nel Dp2	Volume trasferito	Volume compens.	Annotazioni
15	184	158	158											
15	82	2351	2351		1645,7	L1	9523	4800	6666,1	6666,1	6666,1			
15	364	1703	1703		1192,1									
15	80	649	649		454,3									
15	321	1839	1839		1287,3									
15	183	1143	1143		800,1									
15	79	1838	1838		1286,6	L2-L4	22497	3597	15297,9	8789,9	9239,9	6508	Lotto L2: Sup. 2025 mq; Lotto L1: Sup. 1572 mq Il volume di 6508 mc è stato trasferito nel lotto L1 (S: 2603 mq) del DP8. La superficie complessiva dei lotti L2 ed L4 del Dp2 e L1 del DP8 è 6200 mq. (rest. 27,55%)	
15	78	2366	2366		1656,2									
15	76	236	236	450	13624,9									
15	537	19871	19871		16,8									
15	538	24	24		16,8									
16	245	2065	2065	2600	0	L5	2147	2045	0	0	2600	22		
16	216	82	82											
16	1	148	148	1750	0	L6	482	541	0	0	1750			
16	214	334	334											
16	220	2047	2047		1432,9	L7B	2047	631	1432,9	1432,9	1432,9			
16	221	2248	2248		1573,6	L7A	3118	944	2182,6	2182,6	2182,6			
16	248	870	870		609									
16	227					L8	3129	2698	0	0	2311,9	30	Sup. p.IIe edificate: 2712 mq, Sup. p.IIa 336: 417 mq Lotto in proprietà teorico: 2712 + 417 * 0,30 = 2837 mq Lotto in proprietà effettivo: 2698 mq. Diff. 2837 - 2698 = 139 mq  Cessione/esproprio di 139 mq => Vol. comp. 30 mc	
16	228													
16	247													
16	335	2712	2712	2020	0									
16	337													
16	242								291,9	291,9				
16	336	417	417		291,9									
16	224	3410	3410		2387	L9	6012	1875	4208,4	4208,4	4208,4			
16	225	1518	1124		786,8									
16	226	1665	1478		1034,6									
									<b>Totali</b>	<b>24816,1</b>	<b>31636,1</b>	<b>6508</b>	<b>52</b>	

### Art. 58.3. Distretto Urbano n.3 (DP 3)

Il **Distretto Urbano n. 3 (Dp 3)** comprende un'area a est dell'abitato tra la S.S. 167 e Via Colonnello.

L'edificazione è subordinata all'approvazione un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere redatto nel rispetto dello schema direttore riportato nelle schede di dettaglio delle aree di nuovo impianto (Tav. 32.3.n) e secondo i seguenti parametri urbanistici:

- It = 0.7 mc/mq da applicarsi alle aree libere da edificazione e non asservite;
- H.max = 13,00;

Nella formazione del Piano Attuativo, lo schema direttore di cui alla Tav. 32.3.n, è da intendersi vincolante. Possono essere ammesse le seguenti modifiche:

- limitate rettifiche delle perimetrazioni;
- incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
- variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standards e servizi pubblici previsti dallo schema direttore.

E' ammessa, previa redazione del Piano Attuativo, la possibilità di riconvertire i volumi legittimi non residenziali e non ricadenti all'interno di fabbricati prevalentemente residenziali in nuovi volumi residenziali, prevedendone l'opportuna dotazione di standard. I nuovi volumi riconvertiti possono essere al massimo pari al 90% del volume da demolire.



Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B1, B2.1, B3, C1, C4.

#### **Art. 58.4. Distretto Urbano n.4 (DP 4)**

---

Il **Distretto Urbano n. 4 (Dp 4)** comprende un'area a est dell'abitato lungo la S.P. ex S.S. 167. Il Distretto è in parte occupato da un'area per istruzione superiore ("*campus*") (**DP4a**).

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo per l'intero DP4, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici da applicarsi ai terreni liberi da precedenti asservimenti volumetrici:

- $I_t = 0.7$  mc/mq,
- $H_{max} = 13,00$ ;

All'interno del Sub-distretto DP4a, l'ubicazione dei nuovi volumi, deve essere prevista preferibilmente all'interno dei lotti individuati dal Piano Campus; in caso di dimostrata impossibilità è consentita la realizzazione di detto volume in terreni appositamente individuati dal Piano Attuativo e comunque nel rispetto della norma di cui all'art. 37 delle presenti NTA.

Il Piano dovrà, inoltre, prevedere la localizzazione degli standard di istruzione in continuità con l'area attualmente destinata ad attrezzatura scolastica, mentre la dotazione minima di verde (4.5 mq ogni 100 mc. di volume totale) e parcheggi (2.5 mq ogni 100 mc. di volume totale) dovrà essere collocata in area baricentrica dell'intero nuovo insediamento.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia che non alterino i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio;

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1.

#### **Art. 58.5. Distretto Urbano n.5 (DP 5)**

---

L'area è collocata lungo via Amendola all'altezza della intersezione con la S.P. ex S.S. 167 per Monticchio e confina ad est con il centro storico. Ha una estensione di 13.080 mq. ed è quasi totalmente utilizzata ai fini agricoli.

Nel PRG vigente è classificata come SQ3 ed ha un indice di edificabilità territoriale, per edilizia residenziale privata, pari a 0,7 mc./mq.

L'edificazione è subordinata all'approvazione un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere redatto nel rispetto dello schema direttore riportato nelle schede di dettaglio delle aree di nuovo impianto (Tav. 32.4.n) e secondo i seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0.7$  mc/mq,
- $H_{max} = 13.00$
- Distanza dai confini: 5 m.
- Rapporto di copertura: 50%



Nella formazione del Piano Attuativo, lo schema direttore di cui alla Tav. 32.4.n, è da intendersi vincolante. Possono essere ammesse le seguenti modifiche:

- a) limitate rettifiche delle perimetrazioni;
- b) incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
- c) variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standards e servizi pubblici previsti dallo schema direttore.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1.

In relazione alla sua collocazione nel sistema urbano, l'area presenta anche una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura ricettiva, per strutture alberghiere e affini. Pertanto, nella formazione del piano attuativo, potranno prevedersi, in alternativa alla destinazione residenziale e senza limitazioni percentuali, destinazioni di cui alle categorie D. In tal caso dovranno applicarsi i seguenti parametri urbanistici:

- It = 1.1 mc/mq,
- H. max. 16.00
- Distanza dai confini: 5 m.
- Q: 50%

#### **Art. 58.6. Distretto Urbano n.7 (DP 7)**

---

L'area, collocata in prossimità di via G. Puccini, è parzialmente occupata da attrezzature per lo sport che utilizzano una superficie di circa 19.000 mq. Il PRG. Vigente la classifica come C9 formante comparto con la SU2.

La previsione edificatoria è stata attuata parzialmente per la parte relativa agli impianti sportivi e agli assi viari di margine.

Ai margini della C9 vi sono delle aree, denominate V6 e V7, attualmente abbandonate e destinate dal PRG Vigente a Verde Pubblico e formanti comparto con le vicine C8 e SU1.

Data la situazione di limitati residui spazi liberi della ex z.t.o. C8 e la grande carenza di standard, si è previsto l'accorpamento dei diritti edificatori della V6 e della V7 all'interno del DP7, confermando a queste ultime aree la destinazione a verde pubblico attrezzato.

Pertanto con la nuova riconfigurazione il D.P. 7 ha una estensione totale di 120.360 mq e una volumetria insediabile pari a 79.734 mc.

#### **Elenco Catastale**



## Comune di Rionero in Vulture (PZ)

Foglio	Num.	Superficie totale mq	Superficie di piano mq	INTESTATARIO CATASTALE
19	276	2.730	2.610	PARISI Antonella n. il 29.03.1972 - PARISI Giuseppina n. il 26.08.1967 -
19	278	225	225	PARISI Antonella n. il 29.03.1972 - PARISI Giuseppina n. il 26.08.1967 -
19	125	2.730	2.580	PARISI Rosa n. Rionero 07.11.1954 - PARISI Giuseppa n. Rionero 26.04.1953 -
19	277	225	225	PARISI Rosa n. Rionero 07.11.1954 - PARISI Giuseppa n. Rionero 26.04.1953 -
19	92	15.820	11.797	LEONE Carmela 6/96, Cosma Damiano 6/96, Giovanna 54/96, Vincenzo 12/96; IMPERIALE Donato 1/96; Michela 1/96; Maria Luisa 1/96; Maria 3/96; SPADOLA Francesco 1/96; Gerardo 1/96; Aldo 1/96; Luigi 1/96; Maria 1/96; Assunta 1/96; VIGGIANO Filomena 6/192; Maria 3/192; Incoronata Assunta 3/192.
19	91	7.129	5.959	LEONE Giovanna n. Rionero 13.3.23
19	1903	3.489	3.440	CAPOBIANCO Canio Roberto n. Rionero 13,01,68
19	1904	1.231	1.231	CAPOBIANCO Pasquale n. Rionero 19.01.1970
19	1906	513	513	CAPOBIANCO Pasquale n. Rionero 19.01.1970
19	76	1.092	1.062	CAPOBIANCO Gelsomina n. Rionero 20.09.61
19	1905	682	682	CAPOBIANCO Gelsomina n. Rionero 20.09.61
19	85	140	140	Comproprietario con i fondi circostanti - PARISI, D'angelo, LEONE, ecc.
19	1536	3.185	2.367	CAPOBIANCO Donato n. Rionero il 22.05.56 per 1/2, CAPOBIANCO Gelsomina n. Rionero il 23.10.59 per 1/2.
19	95	3.475	3.229	ESPOSITO Donato n. 08.01.1956 per 1/2; BRIENZA Angela n. il 07.01.1963 per 1/2.
19	74	2.313	2.313	SILVESTRO Michele n. 12.4.43 per 1/2 e TUCCIARIELLO Teresa n. 2.1.51 per 1/2
19	120	2.410	2.410	SILVESTRO Michele n. 12.4.43 per 1/2 e TUCCIARIELLO Teresa n. 2.1.51 per 1/2
19	491	512	512	GRIECO Adriana n. 18/05/1962; Angela n. 17/04/1956; Annunziata n. 24/03/1960; Antonio n. 28/04/1954; Giovanna n. 14/12/1952; Ivano n. 08/02/1972; Maurizio n. 26/09/1966; Michela n. 18/02/1949; Michele Genraro n. 19/05/1950; PALLOTTA Anna Maria n. 14/11/1926; GRIECO Luciana n. 26/04/1964; Angelina n. 27/10/1938.
19	492	512	512	GRIECO Adriana n. 18/05/1962; Angela n. 17/04/1956; Annunziata n. 24/03/1960; Antonio n. 28/04/1954; Giovanna n. 14/12/1952; Ivano n. 08/02/1972; Maurizio n. 26/09/1966; Michela n. 18/02/1949; Michele Genraro n. 19/05/1950; PALLOTTA Anna Maria n. 14/11/1926; GRIECO Luciana n. 26/04/1964; Angelina n. 27/10/1938.
19	130	7.531	7.101	SPADOLA Francesco 1/6; Gerardo 1/6; Aldo 1/6; Luigi 1/6; Maria 1/6; Assunta 1/6.
19	131	982	982	SPADOLA Francesco 1/6; Gerardo 1/6; Aldo 1/6; Luigi 1/6; Maria 1/6; Assunta 1/6.
20	124	2.674	2.674	LAUS Biagio n. Rionero 12.6.38;
20	25	5.145	5.145	LAUS Biagio n. Rionero 12.6.38;
19	822	990	990	DI LUCCHIO Teresa n. Rionero 4.12.61
20	138	283	211	ASQUINO Anna n. Rionero il 29.2.52
20	196	104	104	DEMANIO dello STATO concedente, DI PALMA CONFEZIONI livellario
20	182	48	48	DEMANIO dello STATO concedente, DI PALMA CONFEZIONI livellario
20	117	85	49	DEMANIO dello STATO concedente, DI PALMA CONFEZIONI livellario
20	195	78	38	DEMANIO dello STATO concedente, DI PALMA CONFEZIONI livellario
20	137	315	307	DI PALMA CONFEZIONI
20	41	36	19	DI PALMA CONFEZIONI
20	28	1.731	194	VIGGIANO Rosamaria n. 23.03.1956
20	583	4.232	3.392	DI LORENZO Arcangela n. Rionero il 4.1.25 Usufrutto per 1/3, DI PALMA Maria Antonia n. Rionero il 8.9.47 per 1/2, DI PALMA Pasqualina n. Rionero il 3.11.49 per 1/2
20	584	73	73	DI LORENZO Arcangela n. Rionero il 4.1.25 Usufrutto per 1/3, DI PALMA Maria Antonia n. Rionero il 8.9.47 per 1/2, DI PALMA Pasqualina n. Rionero il 3.11.49 per 1/2
20	113	610	610	CAMMARELLE Giovanni n. Rionero 31.07.54 per 1/2 NARDOZZA Lucia n. a Avigliano il 21.12.58 per 1/2
20	29	2.696	814	RESTAINO Michele n. Rionero 18.8.65
20	27	7.758	7.758	LIBUTTI Donato Antonio n. 29.11.1953 per 2/9; Giuseppe n. 11.05.1927 per 3/9; Matilde Antonietta n. 07.10.1964 per 2/9; Vito n. 29.11.1960 per 2/9.
20	114	565	565	LIBUTTI Donato Antonio n. 29.11.1953 per 2/9; Giuseppe n. 11.05.1927 per 3/9; Matilde Antonietta n. 07.10.1964 per 2/9; Vito n. 29.11.1960 per 2/9.
19	94	4.077	3.016	SALVATORE Antonietta n. il 13,04,1968 per 2/9; Maria Donata n. il 20,04,1964 per 2/9; Michele 16.03.1920 per 3/9; Nicola 26.03.1959 per 2/9.
20	26	2.548	2.548	BRIENZA Angela n. 07.01.1963 per 1/2 e BRIENZA Caterina n. 25.03.1958 per 1/2
20	30	2.500	2.500	BRIENZA Luigia n. Rionero 18.9.38 per 1/2 e BRIENZA Rosa n. Rionero 4.2.31 per 1/2
20	31	4.227	4.227	BAROZZINO Michele n. Rionero 3.1.20
20	32	2.190	2.190	BAROZZINO Michele n. Rionero 3.1.20
20	33	5.086	5.086	BAROZZINO Michele n. Rionero 3.1.20
20	24	3.180	578	BRENNA Giuseppe n. 18/01/1923 per 1/2; CAMARDELLA Giulia n. 14.09.1925 per 1/2.
20	121	2.280	10	BRENNA Giuseppe n. 18/01/1923 per 1/2; CAMARDELLA Giulia n. 14.09.1925 per 1/2.
20	112	3.500	222	BRENNA Giuseppe n. 18/01/1923 per 1/2; CAMARDELLA Giulia n. 14.09.1925 per 1/2.
19	793	2.314	1.250	DI PALMA Donato n. Rionero 9.12.30
19	794	135	135	DI PALMA Donato n. Rionero 9.12.30
19	795	64	64	DI PALMA Donato n. Rionero 9.12.30
19	1956	2.395	2.395	BUCCINO Giovanni Paolo n. Rionero il 27.06.1963
20	122	5.113	5.113	Energy Group Srl -Rionero
19	797	2.522	2.522	FABRIZIO Pasquale Michele Arcangelo n. Rionero 19.11.1951
19	798	3	3	FABRIZIO Pasquale Michele Arcangelo n. Rionero 19.11.1951
19	190	4.076	3.056	GRIECO Giuseppa n. Rionero 6.7.21
20	125	2.057	2.057	CATENA CARDILLO Giuseppina n. Rionero 15.5.27
20	593	26	26	CATENA CARDILLO Giuseppina n. Rionero 15.5.27
20	592	2.032	2.032	CATENA CARDILLO Giuseppina n. Rionero 15.5.27
19	98	7.078	1.262	LEONE Rosina n il 14/05/1911; NARDOZZA Maria Ved. LEONE N IL 23/04/1890.
19	352	817	220	COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
20	168	326	98	COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
19	799	544	414	Ente Urbano





I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

- It = 0.7 mc/mq;
- H.max = come da scheda di progetto;

L'intervento si attua mediante un permesso di costruire convenzionato riferito ad ogni singolo comparto così come individuato all'interno delle Tav. 32.5.n e specificato nella tabella seguente; esso è subordinato alla cessione delle aree per la realizzazione della viabilità e delle aree pubbliche.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia che non alterino i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio;

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1.

Gli edifici andranno realizzati secondo gli allineamenti previsti all'interno della scheda grafica.

L'edificazione e la redistribuzione dei diritti immobiliari dovrà avvenire nel rispetto nella tabella seguente:

- Per la parte pubblica:

Lotto	Sup. mq	Sup. totale mq	Volume mc	Volume totale mc
L1	712	1.795,0	1566,0	3948,0
L2	1083		2382,0	
L5	773	5499	1747,1852	12.429,2
L6	1634		3693,2738	
L34	2204		4981,6252	
L35	888		2007,1158	



Comune di Rionero in Vulture (PZ)

- per la parte destinata a d edilizia residenziale privata:

Foglio	Num.	Lotto	Superficie totale mq	Superficie di piano mq	Superficie totale mq	Indice mc/mq	Volume realizzabile mc	Superficie lotto mq	Volume lotto/i mc	SI/St %	
19	276	1+2	2.730	2.610	5.640	0,7	1.827,00	1795	3.948,0	31,8%	
19	278	1+2	225	225		0,7	157,50				
19	125	1+2	2.730	2.580		0,7	1.806,00				
19	277	1+2	225	225		0,7	157,50				
19	92	5,6,34, 35	15.820	11.797	17.756	0,7	8.257,90	5499	12.429,2	31,0%	
19	91	5,6,34,35	7.129	5.959		0,7	4.171,30				
19	1903	8a	3.489	3.440	3.440	0,7	2.408,00	1081	2.408,0	31,4%	
19	1904	8b	1.231	1.231	1.744	0,7	861,70	555	1.220,8	31,8%	
19	1906	8b	513	513		0,7	359,10				
19	76	8c	1.092	1.062	1.744	0,7	743,40	554	1.220,8	31,8%	
19	1905	8c	682	682		0,7	477,40				
19	85	rispettive proprietà	140	140		0,7	98,00		98,00		
19	1536	9	3.185	2.367	2.367	0,7	1.656,90	751	1.656,90	31,7%	
19	95	10	3.475	3.229	3.229	0,7	2.260,30	987	2.260,30	30,6%	
19	74	11	2.313	2.313	2.313	0,7	1.619,10	713	1.619,10	30,8%	
19	120	12	2.410	2.410	2.410	0,7	1.687,00	744	1.687,00	30,9%	
19	491	13	512	512	1.024	0,7	358,40	350	716,8	34,2%	
19	492	13	512	512		0,7	358,40				
19	130	14	7.531	7.101	8.083	0,7	4.970,70	2553	5.658,1	31,6%	
19	131	14	982	982		0,7	687,40				
20	124	15	2.674	2.674	7.819	0,7	1.871,80	2644	5.473,3	33,8%	
20	25	15	5.145	5.145		0,7	3.601,50				
19	822	16	990	990	990	0,7	693,00	315	693,00	31,8%	
20	138	17	283	211	970	0,7	147,70	313	679	32,3%	
20	196	17	104	104		0,7	72,80				
20	182	17	48	48		0,7	33,60				
20	117	17	85	49		0,7	34,30				
20	195	17	78	38		0,7	26,60				
20	137	17	315	307		0,7	214,90				
20	41	17	36	19		0,7	13,30				
20	28	17	1.731	194		0,7	135,80				
20	583	18	4.232	3.392	3.465	0,7	2.374,40	1124	2.425,5	32,4%	
20	584	18	73	73		0,7	51,10				
20	113	19	610	610	1.424	0,7	427,00	443	996,8	31,1%	
20	29	19	2.696	814	8.323	0,7	569,80	2573	5.826,1	30,9%	
20	27	20	7.758	7.758		0,7	5430,60				
20	114	20	565	565		0,7	395,50				
19	94	21	4.077	3.016	3.016	0,7	2.111,20	982	2.111,20	32,6%	
20	26	22	2.548	2.548	5.048	0,7	1.783,60	1604	3.533,6	31,8%	
20	30	22	2.500	2.500		0,7	1.750,00				
20	31	23	4.227	4.227	11.503	0,7	2.958,90	3.459	8.052	30,1%	
20	32	23	2.190	2.190		0,7	1.533,00				
20	33	23	5.086	5.086		0,7	3.560,20				
20	24	24	3.180	578		0,7	404,60				
20	121	24	2.280	10	810	0,7	7,00	501	567	61,9%	
20	112	24	3.500	222		0,7	155,40				
19	793	25	2.314	1.250	1.449	0,7	875,00	480	1.014	33,1%	
19	794	25	135	135		0,7	94,50				
19	795	25	64	64		0,7	44,80				
19	1956	26	2.395	2.395	2.395	0,7	1.676,50	744	1.677	31,1%	
20	122	27	5.113	5.113	5.113	0,7	3.579,10	1586	3.579,10	31,0%	
19	797	28	2.522	2.522	2.525	0,7	1.765,40	820	1.767,5	32,5%	
19	798	28	3	3		0,7	2,10				
19	190	29	4.076	3.056	3.056	0,7	2.139,20	936	2.139,20	30,6%	
20	125	30	2.057	2.057	4.115	0,7	1.439,90	1.283	2.881	31,2%	
20	593	30	26	26		0,7	18,20				
20	592	30	2.032	2.032		0,7	1.422,40				
19	98	36	7.078	1.262	1.262	0,7	883,40	391	883,40	31,0%	
19	352	37	817	220	732	0,7	154,00	463	512	63,3%	
20	168	37	326	98		0,7	68,60				
19	799	37	544	414		0,7	289,80				
		31						754	1734,2		
		32						1039	2389,7		
		33						585	1345,5		
								<b>Totale</b>	<b>85104,9</b>		



### **Art. 58.7. Distretto Urbano n. 8 (DP 8)**

L'area omogenea è delimitata da via G. Puccini, via Potenza, viale della Libertà e Via Gesualdo da Venosa. Il P.R.G. vigente la classifica come nuova area di espansione destinata all'edilizia residenziale privata, formate comparto con le SU1, V6, V7. Pur essendone stata rimandata l'attuazione alla formazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata, mai redatto, l'area presenta ormai un fitta presenza di edifici, collocati senza un disegno urbanistico semplicemente affiancati ad assi stradali paralleli tra di loro.

Date le modalità di formazione dell'area, oggi siamo in presenza di una quasi totale carenza di standard pubblici e di una modesta disponibilità di aree ancora libere da edificazione.

Il progetto prevede la scomposizione del comparto previsto dall'attuale PRG e l'attuazione singola per la ex C8, con l'obiettivo di creare un razionale disegno di viabilità che possa in concreto integrare il tessuto urbano da completare con l'adiacente disegno urbano del D.P. 7 e del D.P. 9 oltre che garantire un parziale recupero di standard da reperirsi applicando i criteri di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A. .

Con la nuova riconfigurazione il D.P. 8 ha una estensione totale di 51.640 mq e una volumetria aggiuntiva insediabile pari a 9.684,60 mc.

#### **Elenco Catastale**

Foglio	Num.	Superficie totale mq.	Superficie di piano mq.	INTESTAZIONE CATASTALE
20	255	309	309	Giordano Raffaella
20	249	420	420	Giordano Raffaella
20	258	1150	1150	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato
20	261	920	920	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato
20	382	22	22	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato
20	262	850	850	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato
20	263	276	276	Bellanova M. Gaetana - Labella Donato - Borrogino Michele
20	259	150	150	Varlotta Pasqualina
20	381	58	58	Varlotta Pasqualina
20	116	424	424	Varlotta Pasqualina
20	312	1003	1003	Catenacci Giuseppe - Catenacci Maria
20	313	843	843	Catenacci Francesca
20	314	76	76	Catenacci Francesca
20	48	986	986	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe
20	212	975	975	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe
20	277	76	76	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe
20	275	78	78	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe
20	273	130	130	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe
20	49	2011	2011	Fabrizio Immacolato A.
20	226	461	461	Di Palma Donato
20	144	463	463	Costruzioni Di Palma
20	443	3770	3770	SABIA - TRAFICANTE
20	444	90	90	SABIA - TRAFICANTE
20	217	155	155	SABIA - TRAFICANTE
20	271	86	86	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella
20	274	287	287	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella
20	281	19	19	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella
20	282	55	55	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella
20	283	201	201	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella
20	285	204	204	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella



I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione sui residui lotti liberi sono i seguenti:

- It = 0.7 mc/mq,
- H. max = 9,50;

L'intervento si attua mediante un permesso di costruire convenzionato riferito ad ogni singolo comparto così come individuato all'interno delle Tav. 32.6.n e specificato nella tabella seguente; esso è subordinato alla cessione delle aree per la realizzazione della viabilità e delle aree pubbliche.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia che non alterino i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio e che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile;

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1.

Gli edifici andranno realizzati secondo gli allineamenti previsti all'interno della scheda grafica.

L'edificazione e la redistribuzione dei diritti immobiliari dovrà avvenire nel rispetto nella tabella seguente:

Nuovo Lotti									
Foglio	Particella	Intestatario	Superficie	Sup. mq	Volume mc.	Lotto	Lotto mq.	% rest	
20	255	Giordano Raffaella	309	729	510,3	L7	455	62,41%	
20	249	Giordano Raffaella	420						
20	258	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato	1150	3218	2252,6	L2	1051	32,66%	
20	261	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato	920						
20	382	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato	22						
20	262	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato	850						
20	263	Bellanova Maria Gaetana - Labella Donato - Borrogino Michele	276						
20	259	Varlotta Pasqualina	150						
20	381	Varlotta Pasqualina	58	632	442,4	L3	300	47,47%	
20	116	Varlotta Pasqualina	424						
20	312	Catenacci Giuseppe - Catenacci Maria	1003	1922	1345,4	L1	948	49,32%	
20	313	Catenacci Francesca	843						
20	314	Catenacci Francesca	76						
20	48	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe	986						
20	212	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe	975	2245	1571,5	L4	1443	64,28%	
20	277	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe	76						
20	275	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe	78						
20	273	Nigro Pasquale - Tomasulo Giuseppe	130						
20	49	Fabrizio Immacolato A.	2011						
20	226	Di Palma Donato	461	461	322,7	L6	279	60,52%	
20	144	Costruzioni Di Palma	463	463	324,1	L9	187	40,39%	
20	271	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella	86	852	596,4	L10	681	80%	
20	274	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella	287						
20	281	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella	19						
20	282	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella	55						
20	283	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella	201						
20	285	Gallucci Rossella - Gallucci Daniela - Gallucci Marcella	204						
Totale			12533						

Lotti parzialmente edificati									
Foglio	Particella		Sup.	Sup.	Volume max	esistente	residuo	Lotto num.	sup.
20	443	SABIA - TRAFICANTE	3770	4015	2810,5	1899	911,5	L8	2437
20	444		90						
20	217		155						



### **Art. 58.8. Distretto Urbano n.9 (DP 9)**

L'area è collocata lungo via Potenza e delimita l'ambito urbano così come individuato nella tav. 14.

Nel P.R.G. vigente l'area denominata DP8 è classificata come SU1 (D10) ed ha un indice di fabbricabilità territoriale, per edilizia residenziale privata, pari a 0.7 mc/mq.

Attualmente l'area DP9 è per la maggior parte è destinata ad attività produttiva e in minima parte è coltivata.

Obiettivo dell'intervento è quello di riqualificare urbanisticamente l'intero ambito integrandolo, attraverso un nuovo assetto viario, con gli adiacenti DP7 e DP8 e dotandolo di standard a verde e parcheggi finalizzati anche alla riduzione del deficit nel DP adiacente.

L'area ha una estensione totale di 25.202 mq. La volumetria residenziale massima insediabile è di 15.870,2 mq..

#### **Elenco Catastale**

Particella	Foglio	Intestatario	Superficie	
			catastale	nel D.P.
740	20	Autolinee Marziano	12760	12760
50		Autolinee Marziano	410	410
191		Autolinee Marziano	395	395
192		Autolinee Marziano	152	152
149		Industria Lucana Laterizi e affini	663	663
118	20	Grieco Angelo, Giovanni, ed altri	3280	3280
183		Grieco Angelo, Giovanni, ed altri	363	363
159	20	Chieppa Raffaele (livellario), Rotondo (concedente)	156	85
58		Chieppa Raffaele (livellario), Rotondo (concedente)	1745	399
157		Prota Andrea	368	368
154		Prota Andrea	625	625
155		Prota Andrea	157	157
152		Rosa Raffaele	590	590
153		Rosa Raffaele	120	120
156		Rosa Raffaele	400	400
158		Traficante Teresa	400	400
57		Traficante Teresa	625	625
151		Traficante Teresa	154	154

I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

- It = 0.7 mc/mq,
- H.max = 9,50;

L'intervento si attua mediante un permesso di costruire convenzionato riferito ad ogni singolo comparto così come individuato all'interno delle Tav. 32.7.n e specificato nella tabella seguenti ed è subordinato alla cessione delle aree per la realizzazione della viabilità e delle aree pubbliche. Gli assegnatari dei lotti L4 e LC oltre alla cessione gratuita delle aree non previste in restituzione dovranno demolire a proprie spese i manufatti esistenti, avendo avuto, a tale





- distanza dai confini: non inferiori a quelle indicate nella scheda di progetto (tav. 32.7.2)
- altezza massima: 9,50 m;
- distanza tra fabbricati: 10 m

I lotti residenziali potranno avere accessi carrabili solo dalla viabilità secondaria con le dimensioni indicata negli elaborati grafici. Sono consentiti max 1 accesso carrabile per i lotti L2 e L3 e 2 accessi per i lotti L1 e L4.

#### **Art. 58.9. Distretto Urbano n.10 (DP 10)**

---

L'area è localizzata ai margini dell'abitato consolidato ed è attualmente occupata, per il 20% circa della superficie territoriale da edifici realizzati in assenza della prevista pianificazione attuativa.

Nel P.R.G. vigente l'area denominata DP10 è classificata come C1, poi suddivisa, a seguito di accoglimento di osservazioni in C1a e C1b, alle quali veniva rispettivamente assegnato, quale indice di edificabilità territoriale 2,00 mc/mq e 1,10 mc/mq.

L'area ha una estensione totale di 7.585 mq. (Dp10a 2.359 mq – Dp 10b 5.226 mq.).

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo per l'intero DP10, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici da applicarsi ai terreni liberi da precedenti asservimenti volumetrici:

- D.P. 10a It = 2.00 mc/mq
- D.P. 10b It = 1.10 mc/mq
- H.max = 16,00;

Data la complessità dell'area e le quantità volumetriche da insediare, il parametro di cessione, previsto all'art. 37 delle presente N.T.A., può essere incrementato fino al 50% dell'area territoriale, fermo restando l'obbligo di monetizzazione delle quantità eccedenti il 30%.

Nella redazione del Piano attuativo sono ammesse limitate modifiche al tracciato stradale previsto nella tavola n. 28.

Il Piano dovrà prevedere una dotazione minima di verde pari a 4.5 mq ogni 100 mc. di volume totale e parcheggi pari a 2.5 mq ogni 100 mc. di volume totale.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1.

#### **Art. 58.10. Distretto Urbano n.11 (DP 11)**

---

L'area confina con le casette asismiche ad ovest, con via Montegrappa ad Este e con via Aia di Coppa ad ovest.

Nel P.R.G. vigente l'area denominata DP11 è classificata come C2, poi suddivisa, a seguito di accoglimento di osservazioni in C2A, C2A1 e C2 alle quali veniva rispettivamente assegnato, quale indice di edificabilità territoriale 1,50 mc/mq, 0,5 mc/mq e 1,10.

L'area ha una estensione totale di 9.240 mq. (Dp11a 1.618 mq – Dp 11b 7.622mq).



L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo per l'intero DP11, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici da applicarsi ai terreni liberi da precedenti asservimenti volumetrici:

- D.P. 11a It = 0.70 mc/mq
- D.P. 11b It = 1.10 mc/mq
- H.max = 13,00;

Data la complessità dell'area e le quantità volumetriche da insediare, il parametro di cessione, previsto all'art. 37 delle presente N.T.A., può essere incrementato fino al 50% dell'area territoriale, fermo restando l'obbligo di monetizzazione delle quantità eccedenti il 30%.

Il Piano dovrà prevedere una dotazione minima di verde pari a 4.5 mq ogni 100 mc. di volume totale e parcheggi pari a 2.5 mq ogni 100 mc. di volume totale. Si dovrà inoltre prevedere, in aggiunta, la localizzazione in adiacenza alla via Montegrappa, un'area della dimensione minima di 1.000 mq, da destinarsi a parcheggio per pullman di linea.

Nell'area sono presenti anomalie morfologiche derivanti da precedenti utilizzazione dell'area come cava. L'edificazione è possibile, in conformità alle norme di cui alla parte geologica, solo a seguito di rimodellazione morfologica dei versanti e fatti salvi ulteriori vincoli preordinati.

Nella redazione del Piano attuativo sono ammesse limitate modifiche al tracciato stradale previsto nella tavola n. 28.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1.

### **Art. 58.11.            Distretto Urbano n.12 (DP 12)**

---

Nel P.R.G. vigente l'area denominata DP12 è classificata come C2. E' parzialmente edificata a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata interessante solo una porzione dell'attuale delimitazione del DP 12. Nell'attuazione del predetto P.d.L. sono state realizzate esclusivamente parte delle cubature a destinate ad edilizia residenziale privata.

L'area ha una estensione totale di 10.150 mq. (Dp12a 6.161 mq – Dp 12b 3.989mq).

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo per l'intero DP12, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici da applicarsi ai terreni liberi da precedenti asservimenti volumetrici:

- It = 1.10 mc/mq
- H.max = 13,00;

Data la complessità dell'area e le quantità volumetriche da insediare, il parametro di cessione, previsto all'art. 37 delle presente N.T.A., può essere incrementato fino al 50% dell'area territoriale, fermo restando l'obbligo di monetizzazione delle quantità eccedenti il 30%.

Il Piano dovrà prevedere una dotazione minima di verde pari a 2.500 mq. da localizzarsi obbligatoriamente in adiacenza alle vie R. Girasole e C. Levi. Tale area non può essere frammentata al suo interno da strade o altro.

La dotazione minima di parcheggi dovrà essere pari a 2.5 mq ogni 100 mc. di volume totale.





Nella redazione del Piano attuativo sono ammesse limitate modifiche al tracciato stradale previsto nella tavola n. 28.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, e A3 che debbono connotare l'intero ambito. Sono ammesse anche, entro il 30% del volume interessato dall'intervento, le destinazioni di cui alle categorie *B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1*.



## **Sezione IV - Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive.**

### **Art. 59. Aree per attività ricettive – CT1**

Si tratta di un'area avente, in relazione alla sua collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura ricettiva, per strutture alberghiere e affini.

L'intervento si attua in conformità all'apposita variante al P.R.G. vigente approvata con D.P.G.R. n. 29/99.

### **Art. 60. Aree per la distribuzione dei carburanti – CT2**

Sono le aree per impianti di distribuzione carburanti con relativi accessori per il soccorso ed il ristoro degli utenti della strada.

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui alla categoria *B2.4*; sono ammesse anche altre destinazioni, a condizione che siano connesse con la distribuzione dei carburanti, secondo le modalità e le quantità stabilite da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Tenuto conto che sono escluse dal calcolo del volume le volumetrie attinenti le pensiline sovrastanti le pompe di distribuzione carburanti, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- $H = 6,50$  m.
- $V$  = quello esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico
- Distanze minime per le colonnine di distribuzione, serbatoi ed altre attrezzature che costituiscono l'impianto: dal ciglio strada e/o confini = 5,00 m., dagli edifici esistenti ricadenti nelle zone omogenee limitrofe = 5,00 m.;
- Distanze minime per le pensiline ad esclusiva protezione dell'isola destinata alle colonne di distribuzione carburante: dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto = 5,00 m., dalla proiezione verticale dell'oggetto dal ciglio interno dello spartitraffico delimitante il piazzale dalla viabilità esistente = 1,50 m.; dai fabbricati esterni all'area d'intervento = 10 m.

L'individuazione di nuove aree da destinare ad impianti di distribuzione carburanti è demandata alla redazione del Piano Carburanti in attuazione del Decreto Legislativo 11 Febbraio 1998 n°32 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 61. Aree produttive riconvertibili – DR**

Si tratta di aree situate nelle propaggini del sistema urbano, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi realizzati a seguito della delocalizzazione di attività artigianali le cui sedi furono rese inagibili dal sisma del novembre '80, caratterizzate, allo stato attuale, da una assoluta carenza di standard pubblici.

Sono ammessi interventi edilizi solo a seguito di redazione di apposito piano attuativo, finalizzato alla riqualificazione dell'intera area mediante l'individuazione degli standard minimi ed eventualmente di ulteriori lotti produttivi.

Il Piano dovrà essere formato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:



- $H = 7.5 \text{ m.}$
- $It = 2 \text{ mc/mq.}$

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie B2, B3, B4 limitatamente alle sottocategorie B4.5 e B4.6, B7, C1, C2, C4; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alla categoria A1.

#### **Art. 62. Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive artigianali ed industriali da riqualificare (interventi diretti sulla base del PIP vigente) (D1 – D1b)**

Le aree sono destinate ad insediamenti per attività produttive, esclusivamente di tipo artigianale ed industriale. In tale zona si applica la normativa del Piano per Insediamenti Produttivi vigente. Ad integrazione di quanto previsto nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, ed in ottemperanza agli indirizzi forniti dall'amministrazione comunale, è ammessa la edificazione, anche sul confine del lotto, di annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario quali: pensiline in legno lamellare, manufatti per parcheggi di servizio, manufatti tecnici, locali accessori e altri sistemi di recinzione, a condizione che la resede non risulti superiore al 10% della estensione totale del lotto e comunque non superiore a mq 150 e la cui altezza non superi i 5,00 m.;

I lotti per la realizzazione dei nuovi interventi costruttivi sono quelli risultanti dal frazionamento dell'intera area come approvato dall'Amministrazione Comunale, la cui assegnazione potrà avvenire esclusivamente dopo l'acquisizione delle aree necessarie al riequilibrio dello standard pubblico.

Ai fini del riequilibrio globale degli standard pubblici relativi alle attività artigianali ed industriali, è stata individuata un'apposita area (D1b). In tale area potranno essere localizzati verde e parcheggi pubblici, ovvero lotti produttivi nell'ipotesi di nuovo Piano Particolareggiato che recuperi a tale uso lotti già individuati nella zona D1.

#### **Art. 63. Aree produttive di nuovo impianto (D2-D3)**

Si tratta di un'area situata ai margini dell'ambito periurbano, connotata dalla presenza di insediamenti produttivi diversi (industriali, artigianali, commerciali) realizzati episodicamente, per lo più, in epoca recente.

L'edificazione è condizionata all'approvazione di un Piano Particolareggiato che deve essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- $it = 1,8 \text{ mc/mq}$
- $\text{superficie minima dei lotti} = 1.000 \text{ mq}$
- $Q = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $H = 10 \text{ ml}$  salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività speciali.
- $\text{distanza minima dai confini} = 5,00 \text{ ml o in aderenza}$
- $\text{distanza minima dalla viabilità di piano} = 6,00 \text{ ml}$
- $\text{distanza minima tra edifici} = 10,00 \text{ ml}$



Il Piano attuativo deve individuare, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard risultante necessaria in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti esistenti e previsti.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie B e C; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alla categoria A1 e comunque per una quantità complessiva non superiore a mc. 450 per lotto.

Gli impianti esistenti possono, prima della redazione del P.P., subire solo modifiche e ampliamenti limitati, comportanti un incremento massimo del 20% della cubatura esistente, fino al raggiungimento delle quantità massime consentite e previa cessione di standard pubblici in ragione delle quantità di volume e superficie complessive, esistenti e di progetto.

#### **Art. 64. Aree produttive edificate in base a strumento attuativo unitario (D4)**

Sono le aree del tessuto periferico di via Potenza caratterizzate da unitarietà architettonica e/o tipologica degli edifici, sorti in seguito a previsioni del precedente PRG realizzate secondo piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui ai Piani Attuativi originari.

Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, ecc., di proprietà pubblica o privata, devono essere mantenuti e non possono essere compromessi o dilapidati neanche parzialmente.

Sono ammessi interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia, estesi all'intera unità o a parti di questa, che non alterino i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio, che mantengano la Su nella misura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Art. 65. Aree produttive isolate**

Sono le aree del tessuto extraurbano produttivo.

Per tali aree, fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, che ne disciplinerà le possibili trasformazioni future, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e limitati ampliamenti, finalizzati esclusivamente all'implementazione delle attività produttive esistenti nella misura massima del 10% delle superfici utili esistenti e fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo di 0.1 mc/mq.

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui ai titoli abilitativi.

Le attività produttive esistenti potranno subire ampliamenti di volumetria nella misura del 30% delle volumetrie produttive autorizzate.



## Sezione V - Aree pubblici per servizi e infrastrutture

### Art. 66. Norme comuni

Le aree per servizi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico disciplinate nella presente Sezione sono individuate dalle tavole del Regolamento Urbanistico o dai piani attuativi.

Le aree di cui alla presente Sezione sono qualificate di interesse locale o di interesse generale in relazione alla loro natura o rilevanza od al potenziale ambito dell'utenza.

La realizzazione dei servizi e delle infrastrutture avviene ad opera del Comune o del diverso ente istituzionalmente competente. Ove l'intervento avvenga d'iniziativa di soggetti privati ed a loro cura e spese, lo stesso:

- o deve riguardare un'intera unità di zonizzazione, così come definita dalle tavole di RU;
- o deve essere definito e disciplinato da apposita convenzione che approva il progetto, stabilisce i parametri edificatori, ove non specificati dalle presenti norme, ne regola modi e tempi di esecuzione e ne assicura l'uso pubblico compatibilmente con le esigenze di recupero e di equa remunerazione delle risorse investite;

### Art. 67. Aree per attrezzature pubbliche d'interesse comune

Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- o attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- o attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole)
- o attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- o attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- o attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- o attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- o attrezzature civiche e amministrative, ecc.

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B1.2* e *B4*, tranne *B4.8*. Categorie di utilizzazione diverse da *B4*, quali *B1.1*, *B2.1*, *B2.4*, *B3*, *B6.1*, *B6.2*, *C4*, *D1*, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

L'edificazione nelle aree destinate all'istruzione dovrà rispettare le norme sull'edilizia scolastica contenute nel D. M. del 18/12/75 e successivi aggiornamenti. L'edificazione nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune, sia di tipo religioso che civile, dovrà avvenire nel rispetto dell'indice fondiario  $I_f = 2mc/mq$ . oltre che delle norme relative alle singole aree, quando siano specificatamente previste.



Nelle altre aree, nel caso di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica o di realizzazione di nuove strutture edilizie, dovranno rispettarsi i seguenti indici per l'intera area interessata dagli interventi:

- coefficiente di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,5 mq./mq.;
- rapporto di copertura non superiore a 0,4;
- indice di permeabilità non inferiore a 0,5.
- distanze dai confini delle aree non inferiore a ml.5,00.
- distanze dalle strade non inferiore a ml.5 o comunque alla distanza esistente, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente Regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

Nelle aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune dovrà essere prevista una quantità di parcheggio pari a 20 mq per ogni 100 mq di superficie utile.

#### **Art. 68. Aree per attrezzature d'interesse generale**

---

Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore. Sono le aree destinate ad ospitare le medesime attrezzature di cui al precedente paragrafo "aree per attrezzature pubbliche d'interesse comune", quando queste assumono una rilevanza a livello generale. Oltre al servizio ospedaliero e agli istituti scolastici superiori, sono inclusi in questa categoria servizi generali quali Stadio, Caserma dei Carabinieri, Caserma della Guardia di Finanza, ecc.

Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B4*, tranne *B4.8*, anche quelle di cui alle categorie *B2.1*, *B2.4*, *B3*, *B6.1*, *B6.2*, *C4*, *D1*.

Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde.

Nel caso di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica o di realizzazione di nuove strutture edilizie, dovranno rispettarsi i seguenti indici per l'intera area interessata dagli interventi:

- coefficiente di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,5 mq./mq.;
- rapporto di copertura non superiore a 0,4;
- indice di permeabilità non inferiore a 0,5.
- distanze dai confini delle aree non inferiore a ml.5,00.
- distanze dalle strade non inferiore a ml.5 o comunque alla distanza esistente, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.



Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente Regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

#### **Art. 69. Aree di verde pubblico attrezzato e di rispetto**

---

Le aree a verde pubblico sono destinate a verde di decoro e, dove specificamente indicato al gioco ed allo sport; queste devono essere oggetto di progettazione esecutiva che riguardi la sistemazione e la organizzazione complessiva di una o più zone.

Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categoria B4.6, anche quelle di cui alle categorie B2.1, B2.4, B3, B4.5, B6.1, B6.2, C4.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature esistenti e con movimenti di terra limitati al minimo indispensabile e tali da non alterare lo stato dei luoghi.

Gli alberi abbattuti per necessità derivanti da progetti esecutivi di sistemazione dovranno essere sostituiti in eguali numero e nelle immediate vicinanze, curando nella messa a dimora delle nuove alberature l'utilizzo di essenze locali.

Oltre ai manufatti e servizi inerenti le attrezzature per le attività ricreative e di svago, è ammessa la realizzazione di corpi di fabbrica, stabili o provvisori, per locali di ristoro o vendita di bevande, nella misura massima di 0,01 mc/mq. Ferma restando la proprietà pubblica delle aree, delle attrezzature e dei manufatti, queste possono essere date in concessione a privati o ad associazioni. La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale venga stabilita la durata della concessione e siano disciplinate le modalità di gestione delle attrezzature.

Le attrezzature sportive sono costituite da aree prevalentemente inedificate, con campi ed impianti per la pratica sportiva, eventualmente coperti mediante strutture removibili e, comunque, non stabili; è consentita – in relazione alla specifica funzione ed ove non sia possibile l'uso od il recupero dei manufatti esistenti - la realizzazione di corpi per spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria a far fronte alle esigenze dell'uso e, comunque, con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l'area prevalentemente inedificata. Il rapporto di copertura non potrà eccedere il 50% delle aree destinate ad attrezzature sportive ed il 5% delle aree destinati ad altri usi. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

#### **Art. 70. Infrastrutture viarie e per la sosta**

---

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali è riportata negli elaborati ed ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Le aree stradali sono destinate alla conservazione all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale, ovvero aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.



I percorsi pedonali devono avere la larghezza minima di mi. 1,50.

Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alle categorie *B6* e *B2.4*, anche quelle di cui alle categorie *B2.1*, *B3.1*, *B4.1*, *C4* L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.

Nelle aree della viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, quali l'illuminazione, semafori, ecc., potranno essere realizzati impianti di verde, di arredo stradale ed urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio.

La viabilità è sottoposta alle prescrizioni delle leggi vigenti, per quanto riguarda le distanze di rispetto, gli accessi, ecc., anche se queste non sono espressamente indicate nelle planimetrie del RU.

L'indicazione di sosta e parcheggio è riportata nelle tavole del RU ed ha valore di massima fino alla redazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata.

Le aree di parcheggio sono destinate ad esclusivo uso pubblico; nei punti in cui è possibile possono essere distribuite anche su più di un livello con opportune opere di sistemazione.

Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parcheggio minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto.

Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare il parcheggio minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.





## Sezione VI - Aree Agricole

### Art. 71. Zona Agricola ordinaria

Tutte le parti del territorio comunale di Rionero in V.re per le quali non siano previste altre specifiche destinazioni sono riservate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In questa zona il R.U. si attua con interventi diretti. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitazioni ed annessi rustici per la conduzione dei fondi, per la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento e il ricovero del bestiame;
- b) Serre fisse e mobili;
- c) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- d) Silos e serbatoi idrici.

Sono escluse quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, sono ritenute incompatibili con il carattere agricolo della zona e in particolare: depositi a cielo aperto di materiale edile, marmi, rottami, auto, ecc. e le attività contrastanti con il paesaggio agrario e/o destabilizzanti l'equilibrio ecologico e naturale (es. attività estrattive, se non nel rispetto della normativa di settore nazionale e regionale).

Per l'edificazione si applicano le seguenti norme:

- Indice max di fabbricabilità fondiario per le abitazioni: 0,03 mc/mq;
- Indice max di fabbricabilità fondiario per le attrezzature: 0,07 mc/mq;
- Numero max dei piani fuori terra: 2
- Altezza massima pari a 7,50 ml, esclusi i volumi tecnici per particolari attrezzature connesse all'attività agricola;
- Distanza minima dai confini e dagli edifici: 10,00 ml;
- Distanza minima dalle strade: secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e, comunque, non inferiore a 10,00 ml;
- Lotto minimo: 10.000 mq.

Ai fini del computo dell'indice di edificabilità e della formazione del lotto minimo è ammesso l'accorpamento dei fondi ricadenti in un raggio di 1.000 mt da misurarsi in senso orizzontale a partire dalla costruzione in progetto, che deve sorgere in un appezzamento della superficie minima di 4.000 mq.

L'accorpamento dei fondi a fini del raggiungimento del lotto minimo è consentito purché il richiedente il Permesso di costruire sia titolare di un diritto reale anche sul fondo accorpato. Nel caso di accorpamento, sul fondo accorpato ai fini del raggiungimento del lotto minimo non è più consentita in alcun modo l'edificazione.

Per i non addetti all'agricoltura, ovvero per coloro che non rivestono la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o di proprietari coltivatori diretti, la superficie massima utile netta da destinare a residenza per ogni singolo lotto non può essere superiore a 450 mc. La superficie massima utile netta da destinare a residenza per ogni singolo lotto non può essere superiore a 130 mq. (400 mc.). Tale superficie va misurata al netto secondo le



norme dell'edilizia residenziale pubblica. Il numero massimo di alloggi per ogni singolo lotto minimo non può essere superiore a 1 (uno).

Per quanto riguarda l'utilizzo dell'indice 0,07 mc/mq relativo alle attrezzature, i relativi Permessi di costruire, possono essere rilasciati soltanto ai proprietari coltivatori diretti concedenti o conduttori di licenza, nonché agli affittuari che ai sensi delle vigenti leggi hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del Permesso. Il rilascio dei Permessi che prevedono l'utilizzo di tale indice è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del Concessionario col quale gli edifici da costruire vengano destinati al servizio dell'attività agricola, col divieto assoluto di mutamenti della destinazione d'uso.

Tali volumi dovranno essere localizzati a distanza non inferiore a mt. 10 dai volumi destinati a residenza ovvero nei locali seminterrati o interrati.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in loco, nel rispetto della volumetria preesistente. Sono consentiti ampliamenti o modifiche della sagoma preesistente unicamente nel rispetto di tutti gli indici e parametri fissati nel presente articolo.

Nella fascia compresa tra la linea ferroviaria e la superstrada Potenza – Melfi si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Distanza minima dei corpi di fabbrica dal ciglio della superstrada: 60,00 ml
- Distanza minima dei corpi di fabbrica dalla linea ferroviaria: 30,00 ml.

Al fine del calcolo della volumetria edificabile va computato anche il volume degli edifici esistenti.

E' prescritta la conservazione e tutela di tutte le aree boschive; il taglio delle alberature è sottoposto ai vincoli e alle prescrizioni delle vigenti norme in materia.

*L'attività edilizia in tale zona deve rispettare, inoltre, la seguente normativa:*

Per le attività agricole esistenti, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, nei limiti edificatori di cui al presente articolo, nonché l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola o agri-turistica mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, C3, D3.

Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici quali strade, rete di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.

E' ammessa la realizzazione di serre per coltivazione intensive .

Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di coperture (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile.

La superficie coperta non potrà superare il 10% (comprensiva sia della quota per serre stagionali che della quota per serre fisse) dell'intera superficie aziendali con vincolo planivolumetrico registrato.

I permessi di costruzione saranno rilasciati esclusivamente agli aventi titoli (coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale).



Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionalmente rientrano nel rapporto di copertura del 10% sopra indicato.

I bacini idrici e/o stazioni di pompaggio necessari all'irrigazione delle colture intensive devono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 20,00 e opportunamente recintate con paletti e rete metallica di altezza di ml 2,00 collocata ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dall'argine superiore della fossa.

- Distanza confini = 20,00 mt. minima.
- Distanza edifici = 25,00 mt. minima dagli edifici di pertinenza e almeno 150 m dalle abitazioni di terzi.
- Distanza strade = 50,00 mt. minima da strade comunali, vicinali e consorziali.
- Altezza massima: 6 mt

La realizzazione di serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone.

Il permesso all'installazione di dette strutture sarà subordinata alla presentazione di un Piano Complessivo di Inseadimento riguardante tutta l'unità agricola che specifichi nel dettaglio la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche, non saranno ammesse in ogni caso opere edili di carattere permanente quali: platee continue in cemento, murature in elevazione, cordoli fissi in cemento, ecc.

Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

Nel caso di cessazione di attività di dette installazioni dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo. Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.

Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati nei volumi esistenti.

Il permesso a costruire relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stato accertato da parte dell'ufficio tecnico comunale la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro d'intervento con specie vegetali autoctone che dovranno avere altezza minima cm. 150 fuori terra.

## **Art. 72. Zona agricola speciale di tutela ambientale**

---

La Zona agricola speciale di tutela ambientale comprende una fascia di territorio limitrofa all'ambito urbano. In tale zona, in via transitoria fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- densità fondiaria massima residenziale = 0,01 mc/mq;
- densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,01 mc/mq.
- Numero max dei piani fuori terra: 2
- Altezza massima pari a 6,50 ml;
- Distanza minima dai confini e dagli edifici: 10,00 ml;
- Distanza minima dalle strade: secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e, comunque, non inferiore a 10,00 ml;



- Lotto minimo: 10.000 mq.
- In tale zona non sono consentiti asservimenti volumetrici.

Sono consentite inoltre le coltivazioni agricole senza alterazione della morfologia dei terreni ed interventi di bonifica e riqualificazione ambientale.

Altri tipi di edificazioni a qualunque uso destinate non sono consentite. Vi è in alternativa la possibilità di utilizzare l'indice di edificabilità fondiaria, pari a quello delle zone agricole ordinarie, mediante il trasferimento della cubatura in aree esterne destinate a zona agricola ordinaria, ricadenti in un raggio di 1.000 mt da misurarsi in senso orizzontale a partire dalla costruzione in progetto e nel rispetto delle norme previste per tale zona..

### **Art. 73. Zona agricola speciale compresa nella fascia di rispetto cimiteriale**

Nelle zone con vincolo cimiteriale non sono consentite edificazioni; l'indice di edificabilità fondiaria, pari a quello delle zone agricole ordinarie, può essere utilizzato esternamente alla zona di vincolo solamente sulle aree agricole ricadenti all'interno della Zona agricola ordinaria, ricadenti in un raggio di 1.000 mt da misurarsi in senso orizzontale a partire dalla costruzione in progetto e nel rispetto delle norme previste per tale zona.

Nell'attrezzatura cimiteriale sono comprese anche le strutture di supporto quali piazzali, parcheggi, spazi verdi e pedonali, ecc.

Per gli edifici esistenti è consentito quanto previsto dalla legge 166 del 2002.

Sono ammesse unicamente categorie di utilizzazione *B4.8*.



## Sezione VI - Aree Speciali

### **Art. 74. Impianti pubblici speciali**

Gli impianti pubblici speciali quali depuratori e impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani sono sottoposti alla specifica normativa vigente in materia; in particolare per quest'ultimo tipo di impianto si applica la Legge Regionale n. 22 del 04/09/1986.

### **Art. 75. Area per installazione di impianti di teleradiocomunicazione**

Le richieste di installazione dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale previa istruttoria dell'U.T. che verifichi la compatibilità ambientale degli impianti ed il rispetto delle normative di settore vigenti. L'impianto di trasmissione esistente nel centro abitato, in prossimità della scuola media, dovrà essere trasferito fuori dall'ambito urbano.

### **Art. 76. Aree di rispetto stradale**

Le aree di rispetto stradale comprendono le fasce a protezione della rete viaria. Tali fasce hanno una profondità di ml. 30 per la viabilità statale e di ml. 20 per tutte le altre strade principali, così come indicato nelle tavole dei vincoli territoriali.

In dette aree è vietato ogni tipo di costruzione e possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture a cui si riferiscono; la cubatura relativa può essere utilizzata esternamente alla zona di vincolo solamente nelle aree agricole ricadenti all'interno della Zona agricola ordinaria nel rispetto delle norme previste per questa zona.

Nelle fasce di rispetto stradale, oltre a quanto indicato nel precedente articolo, sono ammessi: cabine elettriche e telefoniche; pozzi; strade a servizio dell'edificazione; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti di volume; sono consentiti, invece, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento.

### **Art. 77. Aree con vincolo idrogeologico**

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n. 3267 del 30-12-1923, prevalgono le esigenze di salvaguardia assoluta delle risorse idriche sotterranee.

All'interno di queste aree, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e a quelli relativi alla costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, sono consentite anche interventi edilizi di nuovo impianto, nel rispetto delle norme relative alla zona omogenea in cui esse ricadono e previa acquisizione di autorizzazioni previste per legge.

Il rilascio del permesso di costruire per le nuove costruzioni è subordinato alla preventiva presentazione di una analisi idrogeologica, redatta da tecnico abilitato, estesa all'ambito interessato dall'intervento e tendente ad evidenziare la compatibilità dell'opera proposta con le condizioni idrogeologiche in cui la stessa verrebbe ad inserirsi.



## **Art. 78. Aree sottoposte a disciplina del Piano Stralcio per la Difesa del Rischio Idrogeologico**

L'Autorità Interregionale di Bacino della Puglia (AdB-Puglia) ai sensi della legge 183/89 e seguenti ha redatto il Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico, approvato dal Comitato Istituzionale con delibera n. \_\_\_ del \_\_\_\_, entrato in vigore il \_\_\_\_\_. Il Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico è stato redatto sulla base degli elementi disponibili consolidati alla data di predisposizione dello stesso (DPCM 29/09/98).

Ai sensi dell'art.17 commi 4 e 5 della legge 183/89 le norme contenute nel Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico producono efficacia giuridica rispetto alla pianificazione di settore, urbanistica e territoriale ed hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati.

Per le porzioni di territorio comunale perimetrate dal Piano Stralcio vigente e dai suoi successivi aggiornamenti come aree a rischio idrogeologico e/o idraulico, i regimi d'uso e di intervento consentiti sono quelli previsti dalle relative Norme di Attuazione.

Per le rimanenti aree valgono le norme riportate nel presente documento.

## **Art. 79. Altre aree sottoposte a vincolo**

### Fasce di rispetto delle linee elettriche.

Per una profondità di 30 ml. dalla proiezione a terra delle linee elettriche principali e di ml.20 per le linee elettriche secondarie, così come riportate nelle tavole dei vincoli territoriali, non è consentita la edificazione di manufatti edilizi ad uso abitativo o produttivo. Il diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

### Fascia di rispetto ferroviaria.

Per una profondità di ml.30 dall'asse della ferrovia non è consentita la realizzazione di alcuna nuova struttura edilizia, salvo le deroghe consentite dalla vigente normativa ed il rilascio di specifica autorizzazione da parte dell'ente proprietario e gestore competente. Il diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

### Aree archeologiche

Per la realizzazione di manufatti edilizi in aree sottoposte a vincolo archeologico dovrà rispettarsi la normativa vigente. L'Ufficio tecnico Comunale provvederà a verificare su mappa catastale l'esatta estensione delle aree sottoposte a tale tipo di vincolo.

### Aree per Usi Civici e fasce di rispetto dai fiumi e dall'invaso artificiale

In tali zone del territorio e, nel caso dei fiumi e dell'invaso artificiale, per la fascia di rispetto indicata, vale la normativa ex-lege 431/85 e successive modifiche ed integrazioni. L'eventuale diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

### Aree boscate ed altre aree indicate nella legge 42/2004 ( ex art.1 legge 431/85)

Le trasformazioni in tali aree sono disciplinate dalla apposita normativa nazionale e regionale e sono soggette a preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti.

L'eventuale diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.



## TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Capo I. Norme transitorie

#### Art. 80. Diritti acquisiti

Le presenti norme non si applicano nelle zone già normate da Piani Attuativi vigenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. o loro varianti successive che non proroghino la durata di validità del Piano.

#### Art. 81. Standards urbanistici

Nel RU è assicurata una dotazione minima di aree per gli standards urbanistici non inferiore ai 18 mq/ab.di cui al D. M. n. 1444 del 2/4/68. Nelle diverse aree oggetto della disciplina urbanistica valgono i limiti inderogabili definiti dallo stesso decreto per le diverse zone omogenee a cui le aree e le zone indicate possono essere assimilate.

#### Art. 82. Norme energetiche

Nelle aree produttive è ammessa la realizzazione di tettoie fotovoltaiche completamente aperte fino al raggiungimento del rapporto di copertura massimo del 55%.

Si intende per "tettoia fotovoltaica" una tettoia avente le seguenti caratteristiche:

- Rapporto tra i moduli fotovoltaici e superficie coperta non inferiore a 0.90;
- Potenza minima installabile non inferiore a 80 Wp/mq;
- H. max 4.0 mt
- Distanza dai confini 3 mt o in aderenza con il consenso del proprietario confinante;

Le strutture devono essere realizzate in metallo o in legno e devono essere facilmente rimovibili. E' vietato l'uso del cemento armato.

All'atto della dismissione dei pannelli fotovoltaici, le strutture dovranno essere completamente rimosse.

In conformità a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n. 28 del 28 dicembre 2007, al fine di promuovere la realizzazione di complessi insediativi ed interventi edilizi eco-compatibili caratterizzati da standard abitativi atti a migliorare il benessere psicofisico dei residenti, sono conferiti premi di cubatura, ovvero di Sul (Superficie utile lorda), ad incremento delle volumetrie consentite, nel rispetto dei limiti di distanze e di altezze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, nell'ordine del 2% delle volumetrie stesse, ovvero dello 0,70% della Sul, per ciascuna delle tipologie di intervento di seguito specificate:

- a) edifici che utilizzano, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento a servizio delle relative unità immobiliari, moduli solari termici posti sull'involucro esterno dell'edificio e/o impianti di geotermia a bassa entalpia che assicurino non meno del 50% del fabbisogno di energia termica necessaria, e/o



impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;

b) edifici condominiali che utilizzano moduli fotovoltaici integrati nell'involucro esterno dell'edificio stesso per autorproduzione in misura non inferiore a 0,4 Kw di potenza nominale dell'impianto per ogni unità immobiliare, e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;

c) edifici non condominiali che utilizzano impianti fotovoltaici integrati nell'involucro esterno dello stesso edificio la cui potenza nominale complessiva è tale da soddisfare almeno il 70% del proprio fabbisogno di energia elettrica (autoproduzione), e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;

d) edifici il cui involucro esterno è realizzato con le seguenti tipologie di elementi costruttivi:

1. pareti esterne costituite da materiali permeabili assorbenti e con elevati indici di conservazione dell'energia, dello spessore complessivo non superiore a 40 cm, con inserto in pannello isolante di materiale in grado comunque di controllare i fenomeni di condensazione, dei ponti termici, delle infiltrazioni e dei ricambi d'aria;

2. solai intermedi e di copertura, dello spessore complessivo (compreso sottofondo, isolante e pavimento) non superiore a 40 cm, con pavimento galleggiante su supporto di materiale isolante;

e) edifici che dispongono di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, con relativa rete di adduzione e distribuzione idrica all'interno ed all'esterno degli stessi edifici, quali alimentazione delle cassette di scarico dei WC, delle prese per lavaggio auto e pavimenti, per annaffiatura giardini e per usi tecnologici;

f) edifici che dispongono di aree pertinenziali esterne sistemate a giardino e/o pavimentate con elementi filtranti in misura inferiore al 60% delle stesse superfici.