



CITTA' DI CAVE

Provincia di Roma

SUSSIDIARIO allo SPORTELLO UNICO

Approvato

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 57 del
22/12/2005 e adeguato alle norme successivamente
intervenute con delibera Consiliare n. 78 del 17/12/2010

Adeguamento al Titolo II, Capo II, della Legge Regionale
18/11/1999, n. 33 nonché al Documento Programmatico di
cui all'articolo 11 della legge 18/11/1999, n° 33 allegato alla
deliberazione di Consiglio Regionale 6 Novembre 2002, n°
131. *In B.U.R.L. 20-12-2002, n° 35 – Parte Prima*

COLLEGATO N° 5



COMUNE DI CAVE

Indirizzo di Posta Elettronica Certificata (P.E.C.)
comunedicave.rm.protocollo@pa.postacertificata.gov.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con delibera di Giunta Regionale 14/12/1979, n° 6152.

Variante di P.R.G. adottata con delibera Consiliare 10/03/2000, n° 19 e approvata con modifiche dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 Giugno 2004, n° 558.

Approvato con delibera consiliare n° 57 del 22/12/2005, l'adeguamento al Titolo II, Capo II, della Legge Regionale 18/11/1999, n. 33 nonché al Documento Programmatico di cui all'articolo 11 della legge 18/11/1999, n° 33 allegato alla deliberazione di Consiglio Regionale 6 Novembre 2002, n° 131.

Riperimetrazione del Centro Storico

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale
n° 38 del 24 luglio 2006

Indice

TITOLO 0°

ADEGUAMENTO AL TITOLO II, CAPO II DELLA L.R. 18/11/1999, N° 33 E SUCCESSIVE

- Articolo 1** Verifica delle previsioni e dei contenuti degli strumenti urbanistici vigenti.
- Articolo 2** Premesse.
- Articolo 3** Definizioni.
- Articolo 4** Descrizione del SUSSIDIARIO
- Articolo 5** Criteri di adeguamento del P.R.G al Titolo II, Capo II.
- Articolo 6** Correlazione e compatibilità tra insediamenti industriali, artigianali. direzionali e commerciali. (Art. 17 L.R. 33/99)
- Articolo 7** Correlazione tra autorizzazione amministrativa alla vendita e concessione edilizia.
- Articolo 8** Recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Articolo 9** Definizione di infrastrutture commerciali.
- Articolo 10** Localizzazione degli esercizi di vicinato.
- Articolo 11** Localizzazione delle medie strutture di vendita.
- Articolo 12** Localizzazione delle grandi strutture di vendita.
- Articolo 13** Norme applicative per le aree adibite a parcheggio.
- Articolo 14** Norme applicative sulla viabilità.
- Articolo 15** Prescrizioni.
- Articolo 16** Zone sottoposte a vincoli o tutela.
- Articolo 17** Norme sull'attività agrituristica.

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1** Premessa
- Articolo 2** Strumenti urbanistici attuativi
- Articolo 3** Strumento urbanistico esecutivo
- Articolo 4** Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee e comprensori
- Articolo 5** Destinazione d'uso dei fabbricati nei piani urbanistici attuativi
- Articolo 6** Opere d'urbanizzazione
- Articolo 7** Definizione di parametri urbanistici
- Articolo 8** Norme di carattere edilizio
- Articolo 9** Norme di particolari prescritte per l'edificazione all'interno delle singole zone.

TITOLO II°

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE E SOTTOZONE

Articolo 10	Zona A centro storico zona residenziale di risanamento conservativo
Articolo 11	Zona B completamento conservazione dei volumi e risanamento
Articolo 12	Zona C espansione residenziale
Articolo 13	Zona D artigianale ed industriale
Articolo 14	Zona E agricola
Articolo 15	Zona SP Servizi privati
Articolo 16	Zona VP Verde privato
Articolo 17	Zona F Attrezzature di servizio pubblico

TITOLO III°

VINCOLI

Articolo 18	Disciplina delle zone soggette a vincoli speciali derivanti da leggi speciali
Articolo 19	Zone sottoposte a vincolo paesistico
Articolo 20	Zone di rispetto stradale
Articolo 21	Norme riguardanti l'apertura e la coltivazione di cave
Articolo 22	Norme riguardanti la godibilità delle attrezzature delle strutture edilizie
Articolo 23	Aree demaniali gravate da usi civici e diritti collettivi
Articolo 24	Tutela delle aree di interesse archeologico

TITOLO 0°

ADEGUAMENTO AL TITOLO II, CAPO II DELLA L.R. 18/11/1999, N° 33, IN MATERIA DI VENDITA AL DETTAGLIO, ALLA LEGGE REGIONALE 29 NOVEMBRE 2006, N. 21 IN MATERIA DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E S.M. , AI REGOLAMENTI REGIONALI 16 – 17 – 18 DEL 24/10/2008, ALLE LEGGI REGIONALI 06/08/2007, N. 13 E 23/10/2009, N. 25 IN MATERIA DI RICETTIVITA' ED ALLA LEGGE REGIONALE 02 APRILE 2001, N. 8 IN MATERIA DI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE.

Articolo 1

Verifica delle previsioni e dei contenuti degli strumenti urbanistici vigenti

1. Lo studio delle previsioni si è posto l'obiettivo di verificare la compatibilità degli strumenti generali ed attuativi con norme contenute nel Titolo II, Capo II della Legge 33/99 senza variante alcuna e di dotare il Comune di Cave di una regolamentazione commerciale connessa alla situazione urbanistica vigente.

2. Il P.R.G., ed in special modo la variante approvata dalla Regione Lazio con deliberazione n° 558/2004 prevedono già l'attività di commercio in numerose zone del territorio ed anzi il Consiglio Comunale con deliberazione n° 10 del 05/04/2002 ha già messo mano alla situazione anche se in modo superficiale ed affrettato. Tuttavia la posizione geografica, la vicinanza al casello autostradale di Valmontone l'assenza totale di sviluppo programmato, la mentalità di credere ed investire negli strumenti urbanistici e la vetustà dei medesimi hanno determinato il bisogno di un nuovo impulso commerciale e turistico sia nel Centro Storico che in posizione periferica. Un accurato recepimento delle norme regionali negli strumenti urbanistici, rappresenta quindi un'occasione unica ed un punto di partenza per rendere appetibile il territorio appartenente al Comune di Cave ad imprenditori interessati a investire sulla piccola e media impresa. L'adeguamento senza variante degli strumenti urbanistici generali ed attuativi oltre che un obbligo, rappresenta per il Comune di Cave un salto di qualità ed un'occasione per l'investimento, l'attrazione esterna rispetto all'area gravitazionale di riferimento, e per l'occupazione.

Gli strumenti urbanistici sono concepiti in modo rigido ed altrettanto rigidamente non si tiene conto delle discipline sovraordinate. Il concetto urbanistico di "insediamenti produttivi" ed "attività produttive" è il perno su cui poggia l'intero contenuto della conferenza unificata Stato – Regioni ed Autonomie locali nella seduta del 21 ottobre 1999, ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 28/08/1997. N° 281, nella quale è stato chiarito che l'adeguamento agli strumenti Urbanistici Generali ed Attuativi invocato dall'art. 6. Comma 5 del D. Lgs. n° 114/98 non debba necessariamente significare "adozione" oppure "variante" dei medesimi e che consequenzialmente non deve essere neppure sottoposto all'approvazione del C.T. Regionale ma inviato alla Regione stessa per la conoscenza di competenza. Tale principio è perfettamente applicabile anche in materia di Pubblici Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e di ricettività.

Le ulteriori previsioni, commenti ed evoluzioni degli strumenti urbanistici sono contenuti nell'articolo 34 del Collegato n° 1 e nell'articolo 6 del presente Collegato nonché nelle premesse del collegato n. 3.

Articolo 2

Premesse

1. La simbologia di P.R.G. resta quella esistente.
2. La nuova veste grafica è redatta su formato cartaceo e su supporto elettronico utilizzando il Programma Microsoft Word in ambiente Windows generando un file con estensione <.doc>. al fine di utilizzare, visualizzare, diffondere e eventualmente variare in modo estremamente rapido e pratico lo strumento urbanistico generale e quelli attuativi.

Articolo 3

Definizioni

1. Ai fini di quanto verrà in seguito disposto e indicato si intende per:
 - a) Localizzazione, l'individuazione zonale ove è possibile svolgere l'attività di commercio al dettaglio su area privata per ciascuna delle tre tipologie dimensionali, di quello all'ingrosso, nonché di quello su area pubblica, nei limiti delle disposizioni del REGOLAMENTO e di quelle Regionali.
 - b) Insediamento, la fase successiva alla localizzazione. L'insediamento si concretizza dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed a permesso di costruire o di mutamento di destinazione d'uso per gli immobili o parte di essi già edificati. Qualsiasi insediamento è tassativamente vietato qualora non siano state eseguite le opere di urbanizzazione.
 - c) Area di pertinenza si intende l'area circostante l'immobile o parte di esso adibita parzialmente o totalmente a parcheggio dalla quale, in aggiunta all'area edificata, è emerso il computo per lo sviluppo dei volumi edilizi o l'area successivamente acquisita purché adiacente o confinante e idonea alla destinazione.

Articolo 4

Descrizione del SUSSIDIARIO

1. Il SUSSIDIARIO è un Testo Unico e racchiude i vari Regolamenti Comunali connessi al Commercio in modo da rendere i vari uffici e Responsabili uniti e coordinati in un procedimento ferma la loro competenza.
2. Il SUSSIDIARIO insieme al Regolamento di attuazione dello Sportello Unico è l'unico strumento di aiuto al quale fare riferimento Il Sussidiario è formato da una serie di regolamenti collegati ed armonizzati tra loro come cassette facenti parti di un unico mobile.

3. Il SUSSIDIARIO consentirà l'applicazione di regole certe ed univoche e consentirà un'agevole e rapida definizione delle istruttorie in una materia in cui non può essere più concepito un Comune che risponde al Cittadino basandosi su un'organizzazione interna strutturata a compartimenti stagni.

Articolo 5

Criteria di adeguamento del P.R.G al Titolo II, Capo II

1. Le NTA di PRG sono parte integrante del SUSSIDIARIO con la definizione di COLLEGATO n° 5.

2. Qualunque modifica, integrazione, abrogazione venga effettuata alle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G o di quelli attuativi, deve intendersi analogamente effettuata anche sul suddetto COLLEGATO n° 5.

3. Per tutto quanto non previsto nelle presenti Norme, valgono i contenuti del SUSSIDIARIO e delle leggi o Regolamenti ad esso sovraordinate.

4. L'Adeguamento individua, nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli adattamenti e le corrispondenze al Titolo II, Capo II della Legge Regionale n. 33/99, della Legge Regionale n. 21/2006, dei Regolamenti Regionali 16 – 17 e 18 del 24/102008, delle leggi regionali 06/08/2007, n. 13 e 23/10/2009, n. 25 e della Legge Regionale 02 aprile 2001, n. 8 in materia di impianti di distribuzione di carburanti.

5. L'adeguamento di cui al punto precedente è effettuato per obbligo di legge e senza variante sulla base dei seguenti criteri:

- a) Nessuna modifica è stata apportata ai piani di fabbricazione e quindi ai volumi edilizi già consentiti e vigenti.
- b) Nessuna modifica è stata introdotta relativamente ai distacchi dalle strade, piazze e da altri fabbricati.
- c) Nessuna nuova zona produttiva è stata individuata. Analogamente nessuna zona produttiva è stata soppressa..
- d) Nessuna modifica è stata apportata per quanto concerne le altezze degli edifici dal piano di calpestio in caso di copertura a terrazzo o della linea di gronda in caso di copertura a tetto come nessuna modifica in generale è stata adottata rispetto al Regolamento edilizio ad esclusione degli adeguamenti previsti nel comma successivo.

6. Sono state introdotti gli adeguamenti necessari, consequenziali ed come ad esempio non esaustivo:

- a) Le prescrizioni dei permessi di costruire e S.C.I.A. edilizie anche in riferimento ai mutamenti di destinazione d'uso connessi o non connessi all'esecuzione di opere o dell'adeguamento agli standard relativi ai parcheggi di pertinenza alle attività commerciali di vendita al dettaglio, ed alla viabilità.
- b) La proibizione dell'insediamento nel Centro Storico e nelle adiacenze dell'agglomerato urbano di antica origine delle medie e grandi strutture di vendita.
- c) Limitazione nel Centro Storico e nelle adiacenze dell'agglomerato urbano di antica origine degli esercizi di vicinato superiori a 150 mq di superficie di vendita.
- d) La correlazione tra autorizzazione commerciale e concessione edilizia.
- e) Il recupero degli insediamenti produttivi dismessi o in stato di abbandono o fatiscenza.
- f) Adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi legati allo sviluppo dell'attività agrituristica alle norme contenute nella legge e Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n° 228.
- g) Adeguamento *in amplius* o istituzione dell'obbligo degli standard da adibire a parcheggio nelle zone commerciali e produttive in generale.

Articolo 6

Correlazione e compatibilità tra insediamenti industriali, artigianali, direzionali e commerciali. (Art. 17 L.R. 33/99)

1. Anche se l'articolo 17, comma 1, lettera, d) della L.R. 33/99 è inserito nell'ambito delle localizzazioni delle grandi strutture di vendita, è evidente che se c'è correlazione e compatibilità tra gli insediamenti industriali, artigianali, con quelli direzionali e commerciali, viene istituito un principio legislativo ed urbanistico che non può essere limitato solo alle grandi strutture ma al commercio in generale compresa la somministrazione di alimenti e bevande e l'attività ricettiva.

Si stabilisce quindi una sostanziale uguaglianza tra la funzione produttiva e quella commerciale, in coerenza per altro con la visione moderna delle attività economiche (creatrici di sviluppo economico, di reddito e di occupazione) che abbracciano le attività manifatturiere, quelle commerciali e quelle produttive di servizi in genere.

2. E' stabilita una sostanziale coesistenza nella medesima zona di attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali, escluso il Centro Storico, anche finalizzata al recupero di complessi produttivi dismessi ai sensi degli artt. 16 e 17 della Legge.

3. Considerato che negli anni precedenti venivano rilasciate licenze commerciali anche in zone in cui non era previsto il commercio, e visto lo status attuale legislativo riferito ai mutamenti di destinazione d'uso funzionale (senza l'esecuzione di opere tali da rendere

strutturalmente idoneo ad un uso diverso di quello precedente) occorre chiarire in modo esaustivo, quale sia il supporto legislativo a tale questione.

Prima dell'entrata in vigore del Decreto legislativo 31/03/1998, n° 114, inerente la riforma del commercio al dettaglio, era vigente la legge n° 426/71 la quale pretendeva che l'autorizzazione commerciale doveva essere concessa nel rispetto della destinazione urbanistica e dell'uso (articolo 24). Va precisato che la legge 426/71 disciplinava inizialmente anche l'attività di somministrazione e l'attività ricettiva. Tuttavia una costante e consolidata giurisprudenza riteneva prevalente l'aspetto commerciale su quello urbanistico così che i vecchi piani regolatori della rete distributiva (Piani Commerciali) dovevano per forza di cose far filtrare le norme del P.R.G. vigente.

Proprio a causa di queste inadempienze, i tribunali Amministrativi di prime e seconde cure esprimevano consenso a coloro i quali erano andati ad insediarsi in località in cui non era previsto il commercio. Il luogo comune dell'epoca era discutere sulla prevalenza di un Piano rispetto all'altro. Le poche sentenze favorevoli ai Comuni rivelavano che al contrario, non sussistevano casi di prevalenza ma ciascun Piano, per proprio conto e potere, disciplinava le varie materie. I vecchi Piani Commerciali, avrebbero quindi dovuto recepire le direttive del P.R.G. menzionando specificatamente le limitazioni commerciali derivanti da tale strumento.

L'articolo 25, comma ultimo della legge 28/02/1985, n° 47, come originariamente formulato così disponeva: *“La legge regionale stabilisce, altresì, criteri e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco. La mancanza di tale autorizzazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 10 ed il congruaggio del contributo di concessione se dovuto”*.

La Regione Lazio ha recepito la suddetta originaria formulazione attraverso l'articolo 7 della Legge Regionale n° 36/87 che si riporta per convenienza: *“ Gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (rectius: 2 aprile 1968), stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35.*

I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso

Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposita concessione edilizia, mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette ad autorizzazione del sindaco”.

L'originaria formulazione del comma ultimo dell'articolo 25 della legge 28/02/1985, n° 47 è stata però successivamente sostituita attraverso l'articolo 4 del Decreto Legge 5/10/1993,

n° 398, convertito nella legge 4/12/1993, n° 493 nel testo sostituito dall'articolo 2, comma 60, punto 20, della legge 23/12/1996, n° 662; (Legge Finanziaria 1997) che così dispone:

“ Spetta alle leggi regionali stabilire quali mutamenti di destinazione d'uso degli immobili o di loro parti connessi o non connessi a trasformazioni fisiche subordinare a concessione e quali mutamenti di destinazione d'uso degli immobili o di loro parti connessi o non connessi a trasformazioni fisiche subordinare ad autorizzazione”.

Tra l'altro l'art. 117 della Costituzione dispone che : *“La Regione emana per le seguenti materie norme legislative nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato, sempreché le norme stesse non siano in contrasto con l'interesse nazionale e con quello di altre Regioni”.* (tra le materie elencate appare anche la voce: **urbanistica**)

La nuova formulazione dell'articolo 25, comma ultimo della legge n° 47/85 introdotta dall'articolo 2, comma 60 è completamente innovativa in quanto non coinvolge più le regioni a disporre (con proprie leggi) nel senso comunale (i comuni devono) ma a legiferare per l'intero territorio senza il coinvolgimento degli Enti Locali anche sulla base di un criterio di uniformità Regionale.

Tuttavia la Regione Lazio non si è a sua volta ancora uniformata alle nuove disposizioni suddette introdotte dalla Legge n° 662/96, in quanto nulla risulta per tale fattispecie in epoca successiva all'entrata in vigore della legge Regionale n° 36/87.

Ma v'è di più. La riforma del Titolo V della Costituzione (Legge Costituzionale n° 3/2001) coinvolge in pieno le Regioni nella materia “Urbanistica” e tale aspetto comporta un sostanziale peggioramento relativo all'inadempienza regionale in quanto il vuoto legislativo per tale aspetto già in atto, non potrà essere colmato fino a quando la Regione stessa con propria legge non emanerà disposizioni in merito.

Tuttavia, una nutrita e consolidata giurisprudenza che giova riportare, colma in modo esaustivo il suddetto vuoto legislativo, relativo ai mutamenti di destinazione d'uso funzionali (senza l'esecuzione di opere) nel senso che il Comune non ha poteri né strumenti per impedire che tali situazioni non possano verificarsi.

Nella Regione Lazio, in difetto dell'adeguamento dei piani regolatori..., la modifica di destinazione d'uso degli immobili implicante variazione degli standards, effettuate senza opere edilizie, pur costituendo un abuso, non è sanzionabile sotto il profilo urbanistico.

TAR Lazio, sez. Latina, 12 ottobre 1994, n° 877.

Non essendo ancora entrata in vigore nel comune di Roma la l. reg. Lazio 2 luglio 1987, n. 36 per mancanza delle norme amministrative di attuazione e non essendo stata fatta alcuna individuazione puntuale di ambiti determinati nei quali far operare il meccanismo introdotto dall'art. 25, l. 28 febbraio 1985, n. 47, il comune predetto, allo stato, difetta in radice del potere di assoggettare a controllo, anche solo mediante lo

strumento dell'autorizzazione, la modifica di destinazione d'uso degli immobili, ove questa avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.

T.A.R. Lazio, sez. II, 24 gennaio 1992, n. 183

Per cambi di destinazione anteriori alle delibere comunali che hanno dato attuazione all'art. 7, l. reg. Lazio 2 luglio 1987, n. 36, non è applicabile l'art. 25, ult. comma, l. 28 febbraio 1985, n. 47 sulla regolamentazione regionale e comunale delle destinazioni d'uso degli immobili.

T.A.R. Lazio, sez. II, 20 marzo 1991, n. 567

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere " costituisce di per sé attività libera non soggetta neppure ad autorizzazione gratuita, salva diversa disciplina voluta dalla regione ai sensi dell'art. 25, ultimo comma della l. 47/1985"

Consiglio di Stato sez. V, n° 231 del 10 marzo 1999

*L'articolo 25 ultimo comma della l. 47/85, stabilisce che la variazione d'uso di un immobile senza opere edilizie è soggetta ad autorizzazione nei casi indicati dalla normativa regionale. Ove quest'ultima sia intervenuta dopo il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato, deve ritenersi che la variazione non sia assoggettata a previa autorizzazione e non sia quindi sanzionabile in difetto del non prescritto titolo abilitativo". Ed ancora - Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile è rilevante ai fini urbanistici e richiede la Concessione Edilizia soltanto se conseguente all'esecuzione **di opere tali** da rendere strutturalmente idoneo ad un uso diverso di quello precedente.*

Consiglio di Stato sez. V, del 13 maggio 1993, n° 600.

E' fatto salvo il potere delle amministrazioni comunali di eventualmente regolare, in conformità agli indirizzi fissati dalla legislazione regionale, le destinazioni d'uso in ambiti determinati del proprio territorio, stabilendo i casi a carattere speciale, nei quali per la variazione d'uso si rende necessaria l'autorizzazione preventiva del sindaco.

Consiglio di Stato, sez. IV, del 30 giugno 1998, n° 998

Non è soggetto al licenza di costruzione sotto il profilo urbanistico, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile se non sia accompagnato da interventi di ristrutturazione o modificazione.

Consiglio di Stato, sez. IV del 25/01/93, n° 84

Non richiede Concessione edilizia il mutamento di destinazione d'uso degli immobili o di loro parti attuato senza l'esecuzione di lavori edili".

Consiglio di Stato sez. V del 3/10/1992, n° 917

In base alla normativa di cui alla legge 10/77, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile non accompagnato da lavori, non è soggetto a Concessione Edilizia.

Consiglio di Stato sez. V del 14/12/1988, n° 827

La modifica funzionale di destinazione degli immobili potrà essere assoggettata a controllo solo dopo che i criteri, dettati da apposita legge regionale prevista dall'art. 25, siano filtrati ed attuati in sede di pianificazione urbanistica comunale relativamente ad ambiti determinati."

Corte Costituzionale 73/1991

Il vecchio testo dell'art. 25 comma ultimo l. 28 febbraio 1985 n. 47, là dove - prima delle novelle introdotte da decreti-legge non convertiti e dell'art. 2 sessantesimo comma l. 23 dicembre 1996 n. 662 - rinviava ad una eventuale regolamentazione comunale l'assetto dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili, alla stregua dei criteri fissati dalla legislazione regionale, non precludeva (quindi oggi preclude n.d.r.) alla stessa legge regionale di disporre nel senso della necessità della disciplina comunale; pertanto, l'art. 2 comma 1 l. reg. Emilia-Romagna 8 novembre 1988 n. 46, che così prevedeva, non contrastava (quindi oggi contrasta n.d.r.) sotto il dedotto profilo, con i principi dell'epoca della legislazione urbanistica statale.

L'art. 2 comma 1 l. reg. Emilia Romagna 8 novembre 1988 n. 46, là dove estendeva all'intero territorio del Comune l'obbligo della regolamentazione dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili senza opere, contrasta con l'art. 117 cost., in quanto si pone in violazione del principio della legislazione urbanistica statale dell'epoca, di cui al vecchio testo dell'art. 25 comma ultimo l. 28 febbraio 1985 n. 47, che prevedeva detto vincolo soltanto per ambiti territoriali necessariamente determinati.

Corte Costituzionale n° 259 del 23 luglio 1997

I motivi in base ai quali sono state concesse le autorizzazioni commerciali nell'ex zona D2 possono quindi essere molteplici ma di certo tutti fondati sulla carenza o mancanza assoluta di norme sovraordinate che il Comune di Cave non ha recepito, come non ha proceduto alla formazione dei Piani Particolareggiati o alla loro approvazione definitiva come previsto dal P.R.G. sin dal 1975, data della sua entrata in vigore.

In tale contesto la definizione di mutamento di destinazione d'uso senza opere ad interpretazione del Consiglio di Stato sez. V, del 13 maggio 1993, n° 600, non assume un significato in senso assoluto ma riferisce di "opere tali da rendere strutturalmente idoneo l'immobile o parte di esso ad un uso diverso di quello precedente."

La Legge 1150/1942 e il D.M. 02/04/1968 n° 1444 (Rectius: 02/04/1968) introduce l'aspetto di zone omogenee e che in tali zone rientrano genericamente "complessi insediativi oppure insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati oppure insediamenti produttivi".

Nessuna menzione viene fatta del commercio e persino dell'artigianato.

Trovano ulteriore conferma gli effetti delle leggi di sanatoria 28/02/1985, n° 47 e 23/12/1994, n° 724, nell'obbligare i Comuni al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, anche nelle zone con destinazione diversa aumentando il fenomeno dell'insediamento delle attività commerciali in zone diverse da quelle a tale uso destinate

dai P.R.G. e dagli strumenti urbanistici vigenti tanto che è stata ritenuta legittima anche l'apertura di una trattoria in zona agricola nell'immobile destinato ad abitazione del colono;

Il semplice cambio di destinazione d'uso, effettuato senza opere evidenti, non implica necessariamente un mutamento urbanistico-edilizio del territorio comunale e, come tale, non abbisogna di concessione edilizia qualora non sconvolga l'assetto dell'area in cui l'intervento edilizio ricade. (nella specie, il mutamento dell'originaria destinazione ad uso residenziale in area agricola è stato assentito per la realizzazione di una trattoria tipica, ossia di un'opera di per sé non tale da sconvolgere tale assetto urbanistico-edilizio)

Consiglio di Stato sez. V, 23 febbraio 2000, n° 949

Dal punto di vista giurisprudenziale il concetto di insediamento produttivo di cui alle zone territoriali omogenee D individuate secondo la suddivisione operata dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 (Rectius: 02/04/1968) è inteso in senso economico, come luogo in cui si svolgono attività dirette alla produzione o allo scambio di beni e di servizi e *“pertanto in suddetta categoria rientrano non solo le attività industriali propriamente dette - secondo la nozione ricavabile dall'art. 2195, punto 1 c. c. - quanto anche le attività meramente intermediarie nella circolazione dei beni, ossia il commercio, in quanto attività produttiva di reddito”*. (Art. 2195, punto 2 c.c.) (T.A.R. Lombardia, sez. II, 2 maggio 1989, n. 183)

Non va nemmeno perso di vista il D. Lgs. 28/08/1997, n° 281, che all'art. 8, comma 1 dispone che la Conferenza Stato - città ed autonomie locali sia unificata per le materie ed i compiti di interesse comune delle regioni, delle province, dei comuni e delle comunità montane, con la Conferenza Stato-regioni e che all'art. 9, comma 2, lettera c), e che tra i compiti attribuiti a questa Conferenza, si individua anche quello di promuovere e sancire accordi tra Governo, regioni, province, comuni e comunità montane, nonché di svolgere in collaborazione attività di interesse comune.

Proprio in forza dei poteri e dei compiti attribuiti alla conferenza, è stato siglato l'accordo sull'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui all'art. 6 del D. Lgs. 31/03/1998, n° 114 sancito (previa l'acquisizione dell'assenso del Governo e dei rappresentanti delle Autonomie regionali e locali) ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 28/08/1997. N° 281, nella seduta del 21 ottobre 1999, nella quale viene chiarito che l'adeguamento agli strumenti Urbanistici Generali ed Attuativi invocato dall'art. 6. Comma 5 del D. Lgs. n° 114/98 non debba necessariamente significare "adozione" oppure "variante" dei medesimi e che consequenzialmente non deve essere neppure sottoposto all'approvazione del C.T. Regionale ma inviato alla Regione stessa per la conoscenza di competenza;

Difatti al suddetto accordo ha partecipato oltre che la regione Lazio, anche l'A.N.C.I. (Associazione Nazionale Comuni Italiani) che infine dispone : *“ Del resto, anche ai sensi della previgente disciplina l'avvio dell'esercizio dell'attività commerciale era subordinato al rispetto delle norme relative alla destinazione e all'uso degli edifici nelle varie zone*

urbane e al riguardo, era stata autorevolmente sostenuta la necessità che, qualora nelle norme e negli strumenti urbanistici vi fossero riferimenti ad insediamenti produttivi in senso generico, senza precisare di quale tipo si trattasse, si dovevano intendere per tali non solamente quelli industriali, ma anche quelli commerciali”.

“In altri termini (conclude l’accordo) ed ai fini che qui interessano, si può stabilire una sostanziale uguaglianza tra la funzione produttiva e quella commerciale, in coerenza per altro con la visione moderna delle attività economiche (creatrici di sviluppo economico, di reddito e di occupazione) che abbracciano le attività manifatturiere, quelle commerciali e quelle produttive di servizi in genere”.

L’evoluzione legislativa in un tale contesto prosegue fino ai giorni nostri, dopo cioè l’entrata in vigore del Testo Unico per l’Edilizia approvato con DPR 380/2001.

Ed ancora la giurisprudenza risulta costante e persino innovativa rispetto ai moderni testi.

Al riguardo la Sentenza del Consiglio di Stato n° 2586/2003 – Sezione V° non lascia spazio a commenti..

Il comune di Cartoceto, con il provvedimento indicato in epigrafe, premesso che il signor Pimpinelli aveva consentito che in un immobile di sua proprietà, che era un capannone per ricovero di attrezzi agricoli, s’istallasse l’attività artigianale di falegnameria esercitata dalla società Amatori Punto Casa di Amatori Sandrino & Figli, ha ingiunto il ripristino dell’uso originario, pena l’acquisizione dell’immobile al patrimonio comunale; precisando che l’opera abusiva realizzata consisteva nella suddetta istallazione della falegnameria. Omissis

L’attività che di fatto venga svolta in un immobile non ha nulla a vedere con la normativa edilizia, per la quale rileva soltanto la destinazione d’uso impressa all’immobile dalle sue caratteristiche architettoniche in sede di costruzione o con successive opere di modificazione; né la normativa edilizia esige che un immobile rimanga per sempre destinato all’originaria destinazione, intesa come attività che vi si svolge, o alla destinazione specifica che venga indicata in sede di concessione edilizia. Altra cosa dalla normativa edilizia, dalle sue violazioni e dalla relativa repressione, è che le norme di polizia urbana o di polizia rurale consentano o meno lo svolgimento di determinate attività in determinate zone del territorio comunale. Perciò la giurisprudenza ha sempre affermato che le modificazioni di destinazione d’uso di un immobile, che richiedono autorizzazione edilizia senza la quale sono sanzionabili come opere abusive, sono quelle realizzate appunto mediante opere edilizie (vedansi per esempio, fra le tante decisioni della Sezione, 2 febbraio 1995 n. 180 e 24 ottobre 1996 n. 1268). Tale principio risulta positivamente dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47, contenente norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, la quale dopo avere disciplinato all’articolo 7 il procedimento sanzionatorio per le “Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali”, all’articolo 8, “Determinazione delle variazioni essenziali” (ora abrogato dall’articolo 136 del decreto legislativo 6 giugno 2001 n. 378 e sostituito dalle disposizioni dell’articolo 32 del testo unico delle disposizioni in materia edilizia emanato con decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380), stabilisce che possono

essere considerate “variazioni essenziali” (di un immobile rispetto al progetto approvato dal comune) esclusivamente gli interventi comportanti:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Nulla di tutto ciò si è verificato nel caso in esame, né è pertinente il richiamo operato dalla sentenza a una legge regionale marchigiana la quale, in quanto attenga alle caratteristiche dei fabbricati, nulla muta nei principi sopra enunciati.

Dunque la possibilità della coesistenza nelle zone produttive “D” delle attività commerciali non solo è di fatto già possibile, ma rappresenta per il Comune di Cave l'immediata soluzione ad un insediamento selvaggio e l'unica opportunità *in gremio legis* non può che pervenire dall'adeguamento obbligatorio previsto dal Titolo II, Capo II della Legge Regionale n. 33/99, dalla Legge Regionale n. 21/2006, dai Regolamenti Regionali 16 – 17 e 18 del 24/10/2008, dalle leggi regionali 06/08/2007, n. 13 e 23/10/2009, n. 25 e dalla Legge Regionale 02 aprile 2001, n. 8 in materia di impianti di distribuzione di carburanti con interventi che nulla mutano sotto il profilo urbanistico e quindi edilizio, ma al contrario portano le zone a conformarsi alla obbligatoria disciplina dettata dalle predette norme.

D'altronde le alternative possibili ed altrettanto incerte sono: o la chiusura mentale alla circolazione dei beni lasciando ai comuni limitrofi lo sviluppo commerciale determinando l'immediata migrazione dei residenti verso l'esterno oppure procedere a varianti che non avranno lo scopo primario di previsione e pianificazione urbanistica ma quello di assumere illegittimamente il significato di sanatoria. E' esclusa comunque la possibilità di far finta di nulla.

Articolo 7

[Correlazione tra autorizzazione amministrativa alla vendita e concessione edilizia](#)

1. L'autorizzazione amministrativa, la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività nonché il permesso di costruire sia su sede fissa che su area pubblica, e la destinazione urbanistica costituiscono, nel loro insieme, un inscindibile o inseparabile concetto legislativo primario sin dalla fase istruttoria. Il possesso al momento della presentazione delle domande, o Dichiarazioni Certificate di inizio attività dei requisiti urbanistici della zona interessata e della destinazione d'uso dell'immobile o parte di esso, regolarmente agibile compresa la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita, delle attività di somministrazione di

alimenti e bevande e dell'attività ricettiva costituiscono elemento propedeutico fondamentale e consentono il prosieguo approfondito dell'istruttoria. Viceversa, la mancanza di uno o più dei su cennati requisiti determina *ipso facto* la chiusura immediata dell'istruttoria ed il rigetto della domanda o la chiusura dell'attività laddove iniziata. E' fatto salvo il controllo del possesso degli altri requisiti di legge ai sensi dell'art. 19 della legge n. 241/90.

2. Tenuto conto della connessione del commercio all'aspetto ed all'assetto urbanistico e viario, è fatto divieto assoluto di apertura di ogni attività commerciale nelle zone e negli immobili o parti di essi al di fuori delle previsioni dello strumento urbanistico generale e di quelli attuativi vigenti.

3. Nel rilascio dell'autorizzazione, l'aspetto Urbanistico, ovvero quello connesso ai vincoli di cui all'articolo 3 del collegato n. 3, prevale su quello commerciale.

4. I siti sui quali esistono fabbricati per attività commerciali abilitati e oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47 e 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, nonché gli immobili o parti di essi con regolare concessione edilizia o permesso di costruire con specifica destinazione d'uso commerciale al dettaglio, rilasciata prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, mantengono la loro destinazione anche per il commercio al dettaglio o per somministrazione o per l'attività ricettiva purché siano localizzati in zone in cui è previsto l'insediamento commerciale al dettaglio e a condizione che sia stata sanata anche area di pertinenza, vincolata all'immobile, idonea ed in quantità sufficiente al rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 13 e 14 del Titolo 0 del presente Collegato.

5. Negli immobili o parti di essi di cui al comma precedente potrà essere concessa l'autorizzazione commerciale per negozio di vicinato o media o grande struttura di vendita anche a seguito di concentrazione o accorpamento, solo se nella zona di riferimento è previsto l'insediamento per la tipologia commerciale richiesta. L'autorizzazione delle medie e grandi strutture di vendita è subordinata altresì alla disponibilità del contingente di superficie nelle previsioni del presente Collegato.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27, comma 2, lettera e), della Legge n. 33/99, nonché ai sensi delle norme sull'attività di somministrazione di alimenti e bevande e sull'attività ricettiva, in caso di rilascio contestuale della concessione edilizia e dell'autorizzazione alla vendita, l'inizio dell'attività di una media struttura, ovvero dell'attività unica di somministrazione di alimenti e bevande, ovvero ricettiva, queste due ultime entro il limite di volumetria di 500 mc, deve avvenire entro e non oltre 24 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione medesima, decorsi i quali la stessa decade, fermo restando, in tutti gli altri casi, l'obbligo di inizio di attività entro 12 mesi dal rilascio dell'autorizzazione, decorsi i quali la stessa decade automaticamente. In caso di trasferimento dell'esercizio, e fatta salva la previsione urbanistica concernente la

localizzazione, il soggetto interessato deve obbligatoriamente restituire la vecchia autorizzazione contestualmente al rilascio della nuova.

7. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28, comma sesto della Legge n. 33/99, così come sostituito dall'articolo 4, comma terzo della L.R. 25/05/2001, n° 12, , nonché ai sensi delle norme sull'attività di somministrazione di alimenti e bevande e sull'attività ricettiva, l'apertura di una grande struttura di vendita, ovvero dell'attività unica di somministrazione di alimenti e bevande, in caso si superi la volumetria complessiva di 500 mc, ovvero delle attività ricettive, in caso di rilascio contestuale della concessione edilizia e dell'autorizzazione alla vendita, deve avvenire entro quarantotto mesi dalla data del rilascio dell'autorizzazione ovvero entro dodici mesi dall'ultimazione di tutti i lavori di costruzione, decorsi i quali l'autorizzazione decade, salvo i casi di proroga.

8. Ai fini di quanto disposto nei precedenti commi 6 e 7, il soggetto interessato deve inoltrare espressa istanza di correlazione del procedimento finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire e di quello per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale e contemporaneamente alla Regione ed alla Provincia, in caso di grandi strutture.

9. Nei casi di istanze di correlazione, lo Sportello Unico deve valutare, i tempi ed i procedimenti delle diverse competenze ai fini del rilascio di atti concessori e/o autorizzatori con coordinamento finalizzato al rispetto delle tempistiche istruttorie previste dal presente Regolamento e dai Collegati.

10. Le valutazioni di cui al comma precedente dovranno essere verbalizzate.

11. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale e del permesso di costruire devono essere contestuali.

12. La correlazione per l'apertura di medie strutture è ammessa solo se al momento della domanda sussiste l'indice commerciale di superficie richiesto. In tal caso il medesimo sarà posto a disposizione, salvo buon fine. Il mancato accoglimento della concessione edilizia determina automaticamente anche quello dell'autorizzazione commerciale.

13. Le autorizzazioni commerciali, i permessi di costruire e le eventuali S.C.I.A. in materia di apertura di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, costituiscono un unico ed inscindibile contesto e pertanto l'istruttoria sarà unica come unico dovrà essere il titolo autorizzatorio o l'eventuale diniego.

Articolo 8

Recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Per patrimonio edilizio esistente si intendono tutte quelle strutture, munite di apposita concessione edilizia, che per motivi di fatiscenza e/o abbandono non sono più utilizzate da almeno 10 anni ivi compresi i complessi produttivi dismessi.

2. Per complessi produttivi si intendono tutti quegli edifici dismessi all'interno dei quali venivano precedentemente svolte attività artigianali, commerciali, **ricettive e** industriali.

3. Le strutture di cui ai precedenti commi, possono essere recuperate e destinate all'attività commerciale o ricettiva solo in possesso dei seguenti requisiti:

- a)* Possesso della concessione edilizia, o permesso di costruire anche se a seguito di sanatoria o attestato di costruzione antecedente al 1942.
- b)* Disponibilità di parcheggio di pertinenza nella misura indicata dal successivo articolo 13.
- c)* Possesso dei requisiti di viabilità indicati dal successivo articolo 14.
- d)* Certificato di agibilità per la specifica tipologia commerciale o ricettiva rilasciato dal Comune.
- e)* Nuova certificazione di agibilità sanitaria o autocertificazione ai sensi del combinato di cui agli articoli 24 e 25 del DPR n. 380/2001.
- f)* Posizione in zone già munite di infrastrutture così come definite dal successivo articolo 9.

4. E' vietato qualsiasi aumento della volumetria, dell'altezza e della superficie. Sono ammessi:

- a.* L'accorpamento delle volumetrie ammissibili su aree confinanti o adiacenti anche se fra di loro si interpone una strada o un corso d'acque e purché la destinazione urbanistica delle aree interessate sia la medesima, ovvero omogenea ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444 ovvero compatibile alla coesistenza di differenti attività produttive purché non nocive.
- b.* L'accorpamento di cui alla precedente lettera <a> è consentito anche nei casi di nuova costruzione.
- c.* Limitatamente agli edifici siti all'interno delle fasce di rispetto delle strade nelle zone o sottozone agricole, e solo in caso di demolizione e ricostruzione alle legittime distanze, è consentito un incremento delle superfici utili lorde fino ad un massimo del 15% anche se trattasi di immobili non dismessi o fatiscenti.

5. In deroga alle previsioni di Piano, il recupero è possibile in ogni zona del territorio, escluso il Centro Storico.

6. Possono essere autorizzati tutti quei lavori destinati al ripristino e/o consolidamento e/o conservazione.

7. Resta a disposizione per tutto il territorio Comunale, escluso il Centro Storico, il recupero delle strutture di cui al presente articolo, nella misura del 20% della superficie totale consentita per le autorizzazioni commerciali riferite alle medie strutture di vendita.

Articolo 9

Definizione di infrastrutture commerciali

1. Insieme degli impianti, servizi, opere accessorie indispensabili all'attività e al funzionamento di un complesso industriale o commerciale, di una rete di trasporto, di un porto ecc... come pure di un insieme sociale (città, rione, centro rurale, ecc..). La definizione delle componenti un'infrastruttura varia secondo l'utente che ne beneficia:
2. Riferite all'attività produttiva come il commercio (attività intermediaria nella circolazione dei beni - art. 2195, comma 1, punto 2 del C.C.) nell'ambito del territorio, le infrastrutture comprendono tutto ciò che non crea reddito immediato e quindi reti stradali, sistemi di trasporto, di approvvigionamento (luce, acqua, fognature) . In quest'ultimo caso, le infrastrutture sono dette economiche in quanto formano le "economie esterne" , nella maggior parte finanziate e realizzate dallo Stato e dagli Enti Pubblici che, se adeguate, si riflettono vantaggiosamente sui costi di produzione dei beni e delle merci: le infrastrutture economiche sono anche denominate capitale sociale fisso.

Articolo 10

Localizzazione degli esercizi di vicinato

1. Le aperture, gli ampliamenti anche a mezzo di trasferimento, sono consentiti in tutte le zone del territorio in cui tale evento è indicato in modo specifico fatte salve le limitazioni previste dal presente P.R.G., quelle del Centro Storico nonché dai vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3.

Articolo 11

Localizzazione delle medie strutture di vendita

1. La localizzazione delle medie strutture di vendita nonché la superficie massima disponibile, è evidenziata analiticamente in ogni zona in cui essa è possibile.

Articolo 12

Localizzazione delle grandi strutture di vendita

1. E' localizzata una Grande Struttura di vendita o un Centro Commerciale rientrante in tale definizione nella sottozona D3. Infine all'articolo 13 del Titolo I° sono riportate le condizioni urbanistiche per l'insediamento.

Articolo 12-bis

Localizzazione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande

1. L'apertura, il trasferimento, l'aumento di superficie ecc.. delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, è consentita in tutte le zone del territorio.
2. Sono fatte salve tutte le norme a tutela dei vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3 nonché le ulteriori norme connesse alla viabilità, alla destinazione d'uso alla sicurezza, all'igiene ed alla sanità.

Articolo 12-ter

Localizzazione delle attività ricettive

1. L'apertura, il trasferimento, l'aumento di superficie ecc.. delle attività ricettive, è consentita in tutte le zone del territorio nei limiti indicati in ogni singola zona.
2. Sono fatte salve tutte le norme a tutela dei vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3 nonché le ulteriori norme connesse alla viabilità, alla destinazione d'uso alla sicurezza, all'igiene ed alla sanità.

Articolo 12-quater

Localizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti

1. L'apertura, il trasferimento, l'aumento di superficie ecc.. degli impianti di distribuzione di carburanti, è consentita lungo le fasce di rispetto stradale di tutte le zone del territorio nel rispetto dei limiti indicati in ogni singola zona e per singola classificazione della strada d'interesse fatta eccezione per le fasce di rispetto lungo la zona D nel rispetto delle previsioni appositamente normate dall'articolo 13 del Titolo I° del presente collegato. E' comunque norma generale che le volumetrie massime previste dall'articolo 11 bis della legge Regionale n. 8/2001 debbano riguardare solo le strutture indispensabili all'erogazione ed alla vendita dei prodotti connessi al motore, alla carrozzeria ed all'abitacolo degli autoveicoli per cui quelle collegate alle altre strutture destinate ad ospitare le attività integrative sono comunque ulteriori ed in deroga a qualsiasi altra disposizione.
2. Sono fatte salve tutte le norme a tutela dei vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3 nonché le ulteriori norme connesse alla viabilità, alla destinazione d'uso alla sicurezza, all'igiene ed alla sanità.

Articolo 12-quinquies

Localizzazione delle edicole per la vendita di giornali quotidiani e dei periodici in un punto di vendita esclusivo su area privata e pubblica

1. L'apertura, il trasferimento, l'aumento di superficie ecc.. dei punti esclusivi delle rivendite dei giornali quotidiani e dei periodici è consentita in tutte le zone del territorio.
2. Sono fatte salve tutte le norme a tutela dei vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3 nonché le ulteriori norme connesse alla viabilità, alla destinazione d'uso alla sicurezza, all'igiene ed alla sanità.

Articolo 13

Norme applicative per le aree adibite a parcheggio

1. In tutte le zone in cui è consentito il commercio al dettaglio, escluso il Centro Storico, nonché le zone per insediamenti produttivi <D> la dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio, è quella

stabilita dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, o, se maggiore, quella stabilita per ciascuna delle tipologie di struttura indicate alle seguenti lettere <a> - e <c> ed al comma 2. Gli standard da destinare a parcheggio per le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono indicati nel successivo comma 3. Gli standard da destinare a parcheggio per le attività ricettive sono indicati nel successivo comma 4. Gli standard da destinare a parcheggio per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono indicati nel successivo comma 5.

a. Nuovi Esercizi di vicinato:

- 1) I parcheggi devono essere dimensionati nella misura minima di mq. 0,50 per ogni mq. di superficie di vendita e possono essere reperiti anche su aree pubbliche e in tal caso, non devono essere in sottrazione agli standard ordinari.
- 2) Il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;
- 3) Le aree da adibire a parcheggio devono essere reperite all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa.
- 4) Il punto più vicino non dovrà essere comunque essere superiore a mt. 50.
- 5) Tra la struttura di vendita e l'area o le aree adibite a parcheggio non dovranno esserci attraversamenti pedonali con altre vie o piazze o giardini pubblici.

b. Medie strutture di vendita:

- 1) I parcheggi devono essere dimensionati nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di superficie di vendita. Ulteriori parcheggi, devono essere previsti nella misura minima di mq.0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap. Questi ultimi devono essere posizionati nella parte più vicina alla struttura di vendita o nella parte più vicina agli ascensori in caso di parcheggi interrati o su terrazzi.
- 2) Il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;
- 3) Le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno devono essere dotate di alberature di alto fusto della specie "Quercus ilex" nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio. Sono fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
- 4) Le aree da adibire a parcheggio devono essere reperite all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa.
- 5) Il punto più vicino non dovrà essere comunque essere superiore a mt. 50.

- 6) Tra la struttura di vendita e l'area o le aree adibite a parcheggio non dovranno esserci attraversamenti pedonali con altre vie o piazze o giardini pubblici.
- 7) Non possono essere prese in considerazione le aree adibite a pubblico parcheggio.
- 8) Le prescrizioni di cui alla presente lettera b), valgono per tutta la superficie ottenuta in caso di concentrazione, trasferimento da altra zona o in caso di ampliamento anche se dovuto attraverso l'accorpamento.
- 9) Per i Centri Commerciali, rientranti nella definizione di media struttura di vendita, la superficie di vendita, ai fini della dotazione dei parcheggi, è quella risultante dalla somma di tutti gli esercizi commerciali in essa presenti compresa quella occupata da eventuali attività integrative.
- 10) Le medie strutture già esistenti dovranno, in caso di ampliamento anche a seguito di accorpamento, dotarsi degli standards previsti dal presente articolo per l'intera superficie.
- 11) Per l'ex. zona D2 vedere le prescrizioni particolari all'articolo 14 seconda parte.

c. Nuove Grandi strutture di vendita

- 1) I parcheggi devono essere dimensionati nella misura minima di mq. **3** per ogni metro quadro di superficie di vendita. Ulteriori parcheggi, devono essere previsti nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i diversamente abili. Questi ultimi devono essere posizionati nella parte più vicina alla struttura di vendita o nella parte più vicina agli ascensori in caso di parcheggi interrati o su terrazzi.
- 2) Il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;
- 3) Le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno devono essere dotate di alberature di alto fusto della specie "Quercus ilex" nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio. Sono fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
- 4) Le aree da adibire a parcheggio devono essere reperite all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa.
- 5) Tra la struttura di vendita e l'area o le aree adibite a parcheggio non dovranno esserci attraversamenti pedonali con altre vie o piazze o giardini pubblici.
- 6) Non possono essere prese in considerazione le aree adibite a pubblico parcheggio.
- 7) Le prescrizioni di cui alla presente lettera c), valgono per tutta la superficie ottenuta in caso di concentrazione, trasferimento da altra zona o in caso di ampliamento anche se dovuto attraverso l'accorpamento.
- 8) Per i Centri Commerciali, rientranti nella definizione di grande struttura di vendita, la superficie di vendita, ai fini della dotazione dei parcheggi, è quella risultante dalla

somma di tutti gli esercizi commerciali in essa presenti compresa quella occupata da eventuali attività integrative.

2. Le disposizioni di cui al comma 1, non si applicano, per l'intero territorio Comunale, alle attività insediate o da insediare che trattano i beni riferiti alle tabelle speciali abbinata ai generi di monopolio, alle farmacie ed ai distributori di carburanti di cui di cui all'articolo 56, comma 9, del Decreto Ministeriale 4 agosto 1988, n. 375, fino al limite di mq. 5 per ciascuna tabella abbinata.

3. In tutte le zone ed aree in cui è consentito l'insediamento dei Pubblici Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, anche se riservate ad una cerchia ristretta di persone nonché nelle aree di pertinenza dei circoli privati rispettivamente di cui agli articoli 7 e 22 del Regolamento dei Pubblici Esercizi di cui al collegato n. 3 al SUSSIDIARIO compreso il Centro Storico, la dotazione minima di parcheggi necessaria è quella stabilita dal punto 23 dei criteri Comunali approvati con delibera consiliare n. 25 del 17/04/2009 ed esattamente:

- a)* Per gli esercenti la sola tipologia bar, in tutte le zone del territorio con l'esclusione del Centro Storico, come da perimetrazione approvata con delibera consiliare n° 38 del 24/07/2006, minimo $\frac{1}{2}$ metro quadrato per ogni mq quadrato di superficie adibita alla vendita o al consumo. Nel rapporto le superfici adibite ad altri usi non vengono prese in considerazione.
- b)* Per gli esercenti la sola tipologia ristorante, in tutte le zone del territorio con l'esclusione del Centro Storico, come da perimetrazione approvata con delibera consiliare n° 38 del 24/07/2006, minimo 1 metro quadrato per ogni mq quadrato di superficie adibita alla vendita o al consumo. Nel rapporto le superfici adibite ad altri usi non vengono prese in considerazione.
- c)* Per gli esercenti ambedue le tipologie, in tutte le zone del territorio con l'esclusione del Centro Storico, come da perimetrazione approvata con delibera consiliare n° 38 del 24/07/2006, minimo 1 e $\frac{1}{2}$ metro quadrato per ogni mq quadrato di superficie adibita alla vendita o al consumo. Nel rapporto le superfici adibite ad altri usi non vengono prese in considerazione.
- d)* Per gli esercizi all'interno della perimetrazione del Centro Storico, come approvata con delibera consiliare n° 38 del 24/07/2006, vale il contingente destinato a parcheggio di cui all'articolo 10, comma 21 del Titolo II del presente collegato, qualora gli esercizi non abbiano una propria area da adibire a parcheggio.
- e)* Gli esercizi esistenti non sono assoggettati ad alcun obbligo derivante dal presente comma salvi mutamenti dovuti ad ampliamenti di superficie di cui al successivo comma 5 o a trasferimenti di sede.
- f)* Le attività di trattenimento e svago prevalenti sulle attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 6, comma 1, lettera <a> della L.R. n° 21/2006 dovranno essere dotate di un parcheggio pari ad un minimo di 6 mq. per ogni

persona ammissibile all'interno dell'attività di trattenimento e svago oltre ai requisiti sulla viabilità di cui al successivo articolo 14.

- g)** Le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno devono essere dotate di alberature di alto fusto della specie "Quercus ilex" nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio. Le aree destinate a parcheggio inferiori ai 50 mq. sono esenti dall'obbligo della piantumazione purché non vengano tagliate o danneggiate eventuali alberature già presenti. Sono fatte salve particolari disposizioni di tutela storica, ambientale, paesaggistica, igienico-sanitaria e della sicurezza.
- h)** L'aumento di superficie da parte degli esercizi già esistenti comporta l'obbligo dell'adeguamento agli standard di cui al presente articolo anche per la superficie autorizzata prima dell'aumento, nonché agli standard sulla viabilità di cui al successivo articolo 14 pena il rigetto dell'istanza, L'obbligo vale per tutte le zone del territorio, compreso il Centro Storico e per tutte le attività di cui agli articoli 10 e 11 del Regolamento dei Pubblici Esercizi di cui al collegato n. 3.

4. Il minimo inderogabile delle aree da adibire a parcheggio delle attività ricettive in tutte le zone in cui è consentito il loro insediamento è di m^2 2,5 per ogni persona alloggiata riferita alla capienza massima della struttura oltre a $1 m^2$ per ogni $10 m^3$ di volume edilizio.

4.1 - Per strutture ricettive ai fini esclusivi del presente comma si intendono:

a) Relativamente alle strutture extra alberghiere con specificazioni aggiuntive:

1. Le residenze d'epoca;
2. I centri di soggiorno studi;
3. Le residenze di campagna o country houses;
4. Gli esercizi ricettivi di qualità ecologica.

b) Relativamente alle strutture alberghiere:

1. Gli alberghi;
2. Le residenze turistico-alberghiere o residences;
3. I motels. (*Vedi punto 4.2*)

c) Relativamente alle strutture alberghiere con specificazione aggiuntiva:

1. Centro benessere, beauty farm o centro estetico;
2. Centro congressuale;
3. Ecoalbergo;
4. Residenze d'epoca per alberghi e residenze con vincolo paesaggistico;
5. Albergo storico;
6. Albergo termale;
7. Albergo balneare;
8. Albergo categoria lusso.

d) Relativamente alle strutture alberghiere all'aria aperta:

1. I campeggi; (*Vedi punto 4.3*)
2. I villaggi turistici; (*Vedi punto 4.3*)

3. Le aree temporanee per la sosta attrezzata. (Vedi punto 4.4)

4.2 - I motels debbono essere dotati di ulteriori spazi coperti o scoperti comunque custoditi per l'autorimessa ed il rimessaggio idonei per soddisfare almeno il 50% delle camere di cui dispongono.

4.3 - I campeggi ed i villaggi turistici sono dotati di posti auto pari al 50% della loro disponibilità. I posti auto possono essere ubicati a fianco delle piazzole stesse, in zone appositamente riservate all'interno della struttura stessa oppure all'esterno di quest'ultima.

4.4 - Le aree temporanee per la sosta attrezzata sono dotati di un numero di posti auto almeno pari al massimo della loro ricettività.

4.5 - In caso l'attività ricettiva sia autorizzata ad esercitare una delle attività previste dall'articolo 10, comma 1, lettere <a> e del collegato n. 3, lo standard va aumentato di pari misura nel rispetto di quanto previsto dal precedente comma 3. Rientrano comunque nell'obbligo previsto dal presente punto anche le attività ricettive che offrono il servizio di somministrazione di alimenti e bevande oltre che agli alloggiati, anche ai loro ospiti in misura superiore alle 20 persone.

4.6 - L'aumento di superficie calpestabile da parte degli esercizi già esistenti comporta l'obbligo dell'adeguamento agli standard di cui al presente articolo anche per la superficie autorizzata prima dell'aumento, nonché al successivo articolo 14 pena il rigetto dell'istanza.

4.7 - Fatte salve le singole eccezioni espressamente considerate dal collegato n. 3, le attività ricettive devono essere dotate di aree destinate a verde nella misura minima di 9 m² per ogni alloggiato previsto.

4.8 - L'aumento di superficie da parte delle attività già esistenti comporta l'obbligo dell'adeguamento agli standard di cui al presente articolo anche per la superficie autorizzata prima dell'aumento, nonché agli standard sulla viabilità di cui al successivo articolo 14 pena il rigetto dell'istanza, L'obbligo vale per tutte le zone del territorio compreso dal Centro Storico.

5. Il minimo inderogabile delle aree da adibire a parcheggio degli impianti di distribuzione di carburanti in tutte le zone in cui è consentito il loro insediamento è il seguente:

- a)* Relativamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande situati al loro interno la dotazione è la medesima di cui al precedente comma 3. Relativamente agli esercizi di vendita al dettaglio situati al loro interno, la dotazione è identica a quella imposta agli esercizi di vicinato di cui al precedente comma 1, lettera <a>.
- b)* Relativamente agli esercizi di assistenza all'automobile, situati al loro interno, quali il servizio di assistenza meccanica, gommista, lavaggio ecc.. la dotazione minima è identica a quella degli esercizi di vicinato di cui alla precedente lettera <a>.

- c) Relativamente agli impianti di lavaggio collocati fuori dagli impianti di distribuzione di carburanti, la dotazione minima dei posti auto corrisponde al doppio delle postazioni automatiche o a self service. In caso di un'unica postazione automatica i posti auto la dotazione corrisponde ad un minimo di 5 posti auto.
- d) Relativamente agli impianti di distribuzione dei carburanti aperti nelle ore notturne, i parcheggi dovranno essere aumentati nella misura del 20 % rispetto della somma dei parcheggi già posti a disposizione di tutte le attività accessorie.

6. Il minimo inderogabile delle aree da adibire a parcheggio dei punti di vendita esclusivi dei giornali quotidiani e dei periodici è quello della vendita al dettaglio di vicinato.

Articolo 14

Norme applicative sulla viabilità

1. Fatta eccezione per il Centro Storico, il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica in tutte le zone del territorio, deve essere comunque garantito.

2. Per parcheggio si intendono aree di pertinenza a disposizione per la sosta di autoveicoli di qualsiasi genere, compresi gli spazi di manovra situati all'interno di edifici anche multipiano o al loro esterno al piano terreno.

3. Deve essere anche garantito il raccordo tra i sistemi di accesso all'area interna della struttura di vendita al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande, ricettiva, degli impianti di lavaggio collocati a distanza dagli impianti di distribuzione di carburanti e di questi ultimi e la viabilità stessa dei parcheggi anche con l'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. Relativamente agli esercizi di vicinato ubicati nelle zone di espansione e nelle aree soggette a riqualificazione urbana, il raccordo tra l'area destinata a parcheggio ed il relativo accesso devono essere indipendenti e separati anche da quelli eventualmente destinati al condominio o ad altri usi. L'accesso deve essere opportunamente segnalato e visibile dalla viabilità principale.

5. Relativamente alle medie strutture di vendita, indipendentemente dalla loro ubicazione, deve essere garantito quanto disposto per gli esercizi di vicinato di cui al precedente comma e che il raccordo fra parcheggio e viabilità sia costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale e l'entrata e l'uscita siano affiancate, divise e segnalate. Deve essere garantito in particolare:

- a) che ogni corsia direzionale unica abbia una larghezza minima di ml. 3,5, se multiple di ml. 3;
- b) che la divisione sia segnalata con delle opportune barriere anche amovibili.
- c) Che sussista l'autorizzazione dell'eventuale Ente proprietario se diverso dal Comune.
- d) Che per la larghezza dell'accesso riservato ai mezzi di carico e scarico delle merci, si tenga conto degli spazi di manovra di ingresso e di uscita.

- e) La ripetizione delle disposizioni di cui al presente comma per ogni altro parcheggio di pertinenza alla medesima struttura, con accesso su altre vie, strade o piazze.
- f) Le medie strutture già esistenti dovranno, in caso di ampliamento anche a seguito di accorpamento, adeguarsi a quanto previsto dal presente comma.

6. Relativamente alle grandi strutture di vendita indipendentemente dalla loro ubicazione, deve essere garantito quanto disposto per gli esercizi di vicinato di cui al precedente comma 4 e che il raccordo fra parcheggio e viabilità sia costituito da almeno due varchi carrabile a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro, anche quando insistono sullo stesso tratto viario. Deve essere garantito in particolare:

- a) che ogni varco carrabile con ingresso o uscita unici abbia una larghezza minima di ml. 3,5, se multipli di ml. 3.
- b) che la divisione anche in caso di ingressi o uscite multiple sia segnalata con delle opportune barriere anche amovibili.
- c) che sussista l'autorizzazione dell'eventuale Ente proprietario se diverso dal Comune.
- d) che per la larghezza dell'accesso riservato ai mezzi di carico e scarico delle merci, si tenga conto degli spazi di manovra di ingresso e di uscita.
- e) La ripetizione delle disposizioni di cui al presente comma per ogni altro parcheggio di pertinenza alla medesima struttura, con accesso su altre vie, strade o piazze.
- f) Che, al fine della determinazione della compatibilità del flusso veicolare nelle ore di punta in entrata e in uscita della potenzialità della struttura, con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente, vengano utilizzati i flussi veicolari di picco rilevati in una grande struttura della stessa tipologia.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano, per l'intero territorio Comunale, alle attività insediate o da insediare che trattano i beni riferiti alle tabelle speciali abbinate ai generi di monopolio, alle farmacie ed ai distributori di carburanti di cui all'articolo 56, comma 9, del Decreto Ministeriale 4 agosto 1988, n. 375, fino al limite di mq. 10 per ciascuna tabella abbinata.

8. Relativamente alle attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al comma 3, lettera <f> del precedente articolo 13 nonché alle nuove attività all'interno delle quali si svolge l'attività di sola ristorazione su una superficie superiore a 200 mq., il raccordo tra l'area destinata a parcheggio e la viabilità principale dovrà essere costituito da un varco carrabile largo almeno 5 metri con doppio senso di marcia in entrata/uscita diviso e segnalato e visibile dalla viabilità principale. Il varco dovrà essere autorizzato anche dall'Ente proprietario. L'obbligo vale per tutte le zone del territorio, escluso il Centro Storico.

9. Relativamente alle attività ricettive di cui al precedente articolo 13, comma 4, il raccordo tra l'area destinata a parcheggio e la viabilità principale dovrà essere costituito da un varco carrabile largo almeno 6 metri con doppio senso di marcia in entrata/uscita diviso e segnalato e visibile dalla viabilità principale. L'ingresso dovrà essere autorizzato anche

dall'Ente proprietario. L'obbligo vale per tutte le zone del territorio, escluso il Centro Storico.

10. Relativamente agli impianti di distribuzione di carburanti di cui al precedente articolo 13, comma 5, per il raccordo tra l'area destinata a parcheggio e la viabilità principale ed per ogni altra soluzione tecnica si rinvia al contenuto della Circolare A.N.A.S. 29 ottobre 1973, n. 79. L'ingresso dovrà essere autorizzato anche dall'Ente proprietario. L'obbligo vale per tutte le zone del territorio, escluso il Centro Storico.

11. Relativamente alle attività di autolavaggio collocate a distanza dagli impianti di distribuzione di carburanti, di cui al precedente articolo 13, comma 5, lettera <c> il raccordo tra l'area destinata a parcheggio e la viabilità principale dovrà essere costituito da un varco carrabile largo almeno 6 metri con doppio senso di marcia in entrata/uscita diviso e segnalato e visibile dalla viabilità principale. L'ingresso dovrà essere autorizzato anche dall'Ente proprietario. L'obbligo vale per tutte le zone del territorio.

12. Relativamente ai punti di vendita esclusivi di vendita dei giornali quotidiani e dei periodici, su area privata, le norme sulla viabilità sono quelle degli esercizi di vicinato.

Articolo 15

Prescrizioni

1. In tutte le zone del territorio, in cui è consentito il commercio, con l'unica eccezione degli impianti di distribuzione dei carburanti, i permessi di costruire e le S.C.I.A. riferite a immobili o parte di essi per uso commerciale di vendita al dettaglio, per mezzo di somministrazione di alimenti e bevande, per mezzo di attività ricettive, per la vendita di giornali quotidiani e periodici, potranno essere consentiti solo nel rispetto delle seguenti indicazioni.

- a) Per gli immobili o parte di essi, oggetto di nuovo atto di consenso, rispetto assoluto delle disposizioni contenute nei precedenti articoli 13 e 14.
- b) Per gli immobili o parte di essi già oggetto di concessione edilizia per uso commerciale, adeguamento obbligatorio alle disposizioni contenute nei precedenti articoli 13 e 14.
- c) Per gli immobili o parte di essi per i quali si richiede il mutamento di destinazione d'uso connesso o meno all'esecuzione di opere, in commerciale al dettaglio, adeguamento obbligatorio alle disposizioni contenute nei precedenti articoli 13 e 14.

2. Il Responsabile dello Sportello Unico nel concedere gli atti di assenso di cui al comma precedente o nel rilasciare certificazioni relative all'uso di immobili o parte di essi, dovrà utilizzare la seguente formula: "per uso commerciale compreso il commercio al dettaglio" ovvero "per uso commerciale compresa la somministrazione di alimenti e bevande" e in caso contrario " per uso commerciale escluso il commercio al dettaglio" ovvero "per uso commerciale esclusa la somministrazione di alimenti e bevande". In caso di Centri

Commerciali rientranti nella definizione di media o grande struttura di vendita, la formula sarà: “ per uso Centro Commerciale di vendita al dettaglio”.

3. Parti di locali a piano terreno di vecchie costruzioni edificate in data antecedente all'anno 1942 possono, considerata la loro tipicità, avere un'altezza anche inferiore a metri 3 purché l'altezza media non sia inferiore a metri 3,20 e vengano compensate le eventuali carenze ambientali da apparecchiature idonee alla immissione forzata dell'aria opportunamente depurata. La realizzazione e la funzionalità di tale impianto deve essere certificata da un tecnico iscritto all'albo il quale terrà conto che la presa d'aria esterna dovrà essere posizionata ad almeno 3 metri sopra al piano stradale più alto ed al riparo da emissioni provenienti da canne fumarie.

Articolo 16

Zone ed aree sottoposte a vincoli o tutela.

1. Sono confermate le disposizioni di cui al Titolo III° del presente collegato.

Articolo 17

Norme sull'attività agrituristica

1. In tutta le zone agricole di cui all'articolo 2, lettera <E> del D.M. 02/04/1968, n° 1444, ed anche nelle zone diverse da quelle agricole, purché sussista effettivamente la coltivazione o l'allevamento, è consentito il cambio di destinazione d'uso delle strutture già esistenti per uso agricolo nonché il relativo restauro delle medesime che versano o meno in stato di abbandono o fatiscenza, senza aumento dei volumi edilizi purché necessarie per svolgere attività agrituristica ai sensi della legge 20 Febbraio 2006, n° 96.

2. Sono consentiti adeguamenti delle infrastrutture e il ripristino o conservazione delle strutture esistenti compresa l'abitazione del richiedente laddove necessaria all'attività accessoria. Sono altresì consentite l'edificazione di piccole strutture per impianti tecnologici connessi all'attività commerciale ed per uso igienico dei campeggiatori oltre all'adeguamento dell'impianto idrico, fognante e di acque reflue e di ogni altra necessità o adeguamento tecnico alle norme connesse al commercio, all'attività ricettiva, alla somministrazione e/o ristorazione o di trattenimento e svago.

3. Fuori dei casi di cui al precedente comma, è escluso qualsiasi aumento della volumetria, di modifica delle sagome o di realizzazione di opere.

4. Le opere eventuali di cui al precedente comma 2, sono soggetti alla D.I.A. e non costituiscono mutamento di destinazione d'uso e sono realizzabili solo dopo che siano decorsi 30 di silenzio da parte del Comune limitatamente per gli immobili e i terreni

destinati esclusivamente all'attività agrituristica accessoria a quella agricola prevalente e limitatamente al periodo in cui viene svolta l'attività commerciale ricettiva o di somministrazione, di ristorazione, di trattenimento, ippoturismo ecc...

5. Non verificandosi alcun mutamento di destinazione d'uso, è omesso qualsiasi versamento per i relativi oneri contributivi.

6. La comunicazione di inizio dell'attività consente l'avvio immediato dell'esercizio dell'attività agrituristica, purché in possesso dei presupposti ed i requisiti di legge. Il comune, compiuti i necessari accertamenti, può, entro sessanta giorni, formulare rilievi motivati prevedendo i relativi tempi di adeguamento senza sospensione dell'attività in caso di lievi carenze e irregolarità, ovvero, nel caso di gravi carenze e irregolarità, può disporre l'immediata sospensione dell'attività sino alla loro rimozione da parte dell'interessato, opportunamente verificata, entro il termine stabilito dal comune stesso. Per gravi carenze e irregolarità si intendono le violazioni alle norme edilizie ed igienico sanitarie. E' comunque necessario il rilascio del certificato di agibilità.

7. La cessazione dell'attività agrituristica, o l'interruzione della medesima per un anno a qualsiasi titolo o ragione dovute, comportano la decadenza automatica del relativo diritto ad esercitare con il conseguente divieto di utilizzo degli immobili e dei terreni già oggetto dell'attività agrituristica, per uso commerciale, ricettivo ecc... compresi gli eventuali piccoli manufatti realizzati per impianti tecnologici e igienico sanitari a disposizione dei campeggiatori che potranno essere demoliti o utilizzati per la medesima destinazione d'uso.

8. Il presente articolo rispecchia le finalità della legge 20 Febbraio 2006, n° 96 e della Legge Regionale 11 febbraio 2006, n. 14, che pongono come obiettivo l'avvicinamento della campagna alla città e al permanere dell'agricoltore in zona agricola avvalendosi degli immobili esistenti sul fondo o utilizzando nei casi stabiliti dalla Regione, quelli al di fuori di esso. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 15, comma 4, della Legge Regionale n. 14/2006.

9. (Abrogato)

10. Per l'aspetto urbanistico ed edilizio valgono le norme contenute nella Legge Regionale 11 febbraio 2006, n. 14, e delle altre norme comunque collegate comprese le disposizioni di cui al Regolamento Regionale 31 luglio 2007, n. 9, alla delibera di Giunta Regionale 11 luglio 2008, n. 506 ed ai Piani di Sviluppo Rurale 2007 – 2013 (P.S.R.) Resta comunque ferma la competenza del Consiglio Comunale nel valutare ed approvare i Piani di Utilizzo

Aziendale (P.U.A.) anche per quanto concerne l'assentibilità volumetrica dei manufatti nella misura massima consentita dal combinato di cui agli articoli 55, comma 7, della Legge Regionale 22/12/1999, n. 38 e s.m., sommato a quello di cui all'articolo 15, comma 4 della Legge Regionale n. 14/2006.

11. Le dimensioni della superficie del lotto minimo di cui al combinato dell'articolo 55, commi 7 e 10 della L.R. 38/99, sono ridotti da 5.000 mq a 2.500 mq., e sempre nell'ambito della valutazione attraverso i P.U.A. Ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo di cui al presente comma, è ammesso l'asservimento di lotti contigui, purché localizzati nelle zone <E> di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

12. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 15, comma 2 della L.R. 14/2006, l'esercizio dell'attività agrituristica nei fondi privi di edifici è consentita in altre strutture di proprietà o in uso locativo, ubicati in qualsiasi parte del territorio comunale, compreso il Centro Storico, o in uno o più dei comuni confinanti purché venga garantita la spiccata ruralità dell'edificio e del luogo.

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

Premessa

a) Estensione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale regola le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale di Cave, disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia di tale territorio, attraverso le presenti norme e le indicazioni contenute nelle tavole del presente Piano Regolatore Generale redatto in base agli artt. 7 e 8 della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni di cui alle leggi n° 765/67, n° 1187/68, n° 241/71, n° 865/71, n° 10/77, n° 457/78, n° 47/85 ed alle leggi regionali emanate dalla Regione Lazio in materia.

b) Elaborati del Piano Regolatore Generale

1. Relazione Generale
2. Zonizzazione del territorio comunale, planimetria in scala 1:5.000
3. Planimetrie del territorio, planimetrie in scala 1:2.000:
 - F1-AL/01.
 - F1-AL/02.
 - F1-AL/03.
 - F1-AL/04.
 - F2-AL/05.
 - F2-AL/06.
 - F2-AL/07.
 - F2-AL/08.
4. Norme Tecniche d'Attuazione
5. Relazione geologica
6. Tavole di rilievo e vincoli:
 - 6.1 Carta archeologica
 - 6.2 P.R.G. attuale
 - 6.3 Aree boschive
 - 6.4 Immobili Comunali
 - 6.5 Immobili Enti
 - 6.6 Zone di rispetto corsi d'acqua
 - 6.7 Zone di rispetto stradale

- 6.8 Usi civici
- 6.9 Vincolo Fonte
- 6.10 Vincolo idrogeologico
- 6.11 Vincolo Villa Clementi

c) Validità ed efficacia del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale ha validità a tempo indeterminato.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel Piano Regolatore Generale hanno efficacia nei confronti dell'Amministrazione pubblica e dei privati.

d) Possibilità di deroga alle norme di Piano Regolatore Generale

I poteri di deroga alle norme di Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio possono essere esercitate limitatamente ai casi d'edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357.

L'autorizzazione è accordata, previo parere della Regione, dal Sindaco con deliberazione del Consiglio Comunale.

e) Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante gli strumenti urbanistici previsti dalla vigente legislazione urbanistica e mediante concessione edilizia anche per quanto riguarda gli ambienti inclusi nel programma pluriennale d'attuazione nel caso in cui il Consiglio Comunale ne decidesse la redazione ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977. n° 10.

ARTICOLO 2

Strumenti Urbanistici Attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi sono:

1. Piano particolareggiato d'esecuzione (P.P.E.)
2. Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
3. Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)
4. Piani di lottizzazione convenzionata (L.C.)
5. Piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata (P.R.)

ARTICOLO 3

Strumento Urbanistico Esecutivo

Le planimetrie di piano e le presenti norme d'attuazione definiscono i comprensori in cui l'intervento edilizio diretto (concessioni edilizie) è subordinato alla preventiva adozione ed

approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sia esso d'iniziativa comunale (piano particolareggiato) o d'iniziativa privata (piano di lottizzazione convenzionata).

Ciascun piano particolareggiato, di zona e di lottizzazione convenzionata dovrà:

- a) estendersi a ciascun comparto indicato e delimitato nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale dalle presenti norme, oppure ai sub comparti che saranno individuati in applicazione alle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865, 28 gennaio 1977, n° 10 e 5 agosto 1978, n° 457 come appresso specificato;
- b) rispettare i vincoli e le localizzazioni indicati nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, quali infrastrutture viarie, zone a servizi pubblici, zone a verde pubblico e privato vincolato, etc.;
- c) rispettare le disposizioni generali contenute nell'art. 8 e quelle particolari, relative a ciascuna zona, secondo quanto precisato ai successivi art. 9 e TITOLO II;
- d) rispettare gli specifici indici, prescritti per ciascun comprensorio nella tabella allegata alle presenti norme all'art. 9;
- e) definire l'andamento planovolumetrico dei fabbricati, esclusi quelli destinati alle attrezzature di servizio, mediante i parametri fondamentali d'altezza e larghezza, per i quali dovranno essere fissati i valori minimi e massimi, nonché le quote d'imposta degli stessi fabbricati in relazione alle quote viarie.

Nelle zone A ogni intervento deve essere subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi del P.R.G..

La compilazione dei piani particolareggiati d'esecuzione, relativi al centro storico, zona A, è riservata all'iniziativa del Comune salvo quanto disposto dall'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n° 457.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale, per quanto riguardante le zone di nuova espansione - zone C - e quelle destinate all'artigianato ed all'industria - zone D - dovrà essere realizzata per mezzo di piani particolareggiati d'esecuzione d'iniziativa comunale oppure per mezzo di lottizzazioni convenzionate d'iniziativa privata fatta eccezione per le zone urbanistiche o aree all'interno di esse già urbanizzate.

Ciascun comparto delle zone C d'espansione, così come indicato e delimitato negli elaborati del Piano Regolatore Generale, potrà essere suddiviso in due sub-comparti.

I piani destinati all'edilizia economica e popolare, dovranno attuarsi per mezzo di piano particolareggiato d'esecuzione, d'iniziativa pubblica, compilato ed adottato ai sensi della legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, di cui all'art. 33 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 ed all' art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Nelle zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, non potrà essere inferiore al 10% di quella territoriale. Nel caso in cui gli edifici artigianali ed industriali si svilupperanno su più piani detta superficie dovrà essere proporzionalmente aumentata.

I Piani di lottizzazione d'iniziativa privata devono essere regolati da convenzioni da stipularsi con il Comune di Cave e da sottoporre a registrazione e trascrizione presso i pubblici registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti. Dette convenzioni dovranno essere preventivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale e dovranno prevedere:

- la cessione gratuita delle aree relative alle sedi viarie ed alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, che risultino interne alla lottizzazione, come precisato dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n° 847;
- l'assunzione a carico del lottizzante di tutti gli oneri relativi alle esecuzioni delle opere d'urbanizzazione primaria interne alla lottizzazione e quelli relativi alle opere necessarie per l'allaccio ai pubblici servizi;
- il pagamento degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura stabilita dal Comune di Cave ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n° 10 e della legge regionale 12 settembre 1977, n° 35, in relazione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti da realizzare;
- i termini, non superiori ad anni 10, entro i quali devono essere ultimate l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la firma della convenzione.

ARTICOLO 4

Suddivisioni del territorio comunale in zone omogenee e comprensori

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, è indicata nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale mediante diverse campiture.

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONA A - Centro storico, piani di recupero

ZONA B - Completamento, conservazione dei volumi e risanamento

**ZONA C - Residenziale di nuovo impianto, verde privato e verde di
salvaguardia paesistica**

ZONA D - Artigianale ed industriale

ZONA E - Agricola ed agricola boscata

ZONA Sp - Servizi privati

ZONA F - Attrezzature pubbliche di servizio

ARTICOLO 5

Destinazioni d'uso dei fabbricati nei Piani urbanistici Attuativi

Ferme restando le destinazioni d'uso delle varie zone, stabilite dal Piano Regolatore Generale, i piani urbanistici attuativi stabiliscono la destinazione d'uso dei singoli fabbricati.

Per quanto riguarda le zone residenziali A, B e C, sono ammesse destinazioni d'uso degli edifici diversi da quella abitativa, nella qualità e nella quantità definita nelle norme relative ad ogni singola zona, con esclusione in ogni caso di qualsiasi attività nociva o che rechi disturbo.

Nelle zone B, C, E e SP è possibile procedere alla demolizione parziale o totale e contestuale delle volumetrie ivi esistenti ed alla loro ricostruzione. Tali interventi, purché eseguiti nell'ambito della stessa proprietà, ancorché costituita da lotti finitimi, possono comportare anche la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, compresa la fusione in un unico elemento di più organismi edilizi a condizione che gli stessi interventi non comportino aumento di volume e vengano realizzati nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

Per quanto riguarda le zone A si dovrà procedere in conformità a quanto previsto dai piani di recupero o piani particolareggiati.

ARTICOLO 6

Opere d'urbanizzazione

Ai sensi della legge 29 settembre 1964, n° 847 e successive modifiche, le opere d'urbanizzazione sono così suddivise e definite:

1) Opere d'urbanizzazione primaria:

Strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

2) Opere d'urbanizzazione secondaria:

Asilo nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati al coperto definiti medie o grandi strutture di vendita o all'aperto, uffici comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

ARTICOLO 7

Definizione di parametri urbanistici

Anche ai fini della lettura della tabella del successivo art. 8 s'intende per:

St - Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale s'intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale e dalle presenti norme, al netto della grande viabilità esistente o la superficie minima necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

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

Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per Superficie fondiaria, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie ottenuta sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Per Indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la Superficie fondiaria, precedentemente definita.

Sm - Superficie minima d'intervento (mq)

Per Superficie minima d'intervento si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso d'intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Su1 - Superficie destinata ad opere d'urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere d'urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e di quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Su2 - Superficie destinata ad opere d'urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere d'urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e di quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

RC - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per Rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere determinato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita. Il rapporto di copertura viene stabilito in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per Superficie coperta di un edificio, s'intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali inclusi i porticati e escluse le parti aggettanti come balconi e pensiline, scale aperte e quanto altro non rientra nel calcolo del volume massimo ammissibile.

Su - Superficie utile (mq)

Per superficie utile, si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, le autorimesse se completamente interrato, i porticati, per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale i balconi ed i volumi tecnici.

Sa - Superficie utile abitabile (mq)

Per Superficie utile abitabile, si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di balconi, di logge compresi gli spazi muro.

V - Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante

secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che detto volume sia destinato a residenza, uffici o attività produttive escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare, escluse altresì le rimesse per parcheggio auto ed i servizi tecnici.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati, i balconi e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio degli edifici come definiti dalle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici n° 1501 in data 14/4/1969 e della Regione Lazio, Assessorato per l'Urbanistica ed Assetto del Territorio n. 6249 in data 16/11/1972 e secondo le modalità fissate dalla circolare regionale del 15/11/1994, avente per oggetto "Indirizzi e Criteri generali da seguire nella formazione dei regolamenti Edilizi Comunali". Per i porticati ed i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

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

Hf - Altezza dei fronti di un edificio (m)

Per Altezza dei fronti di un edificio, si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna della facciata che si considera di cui al progetto approvato, ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata in tutti i casi nessuno escluso, fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo medesimo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti con la sola eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze: la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20% l'altezza massima consentita.

La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per ciascuna zona.

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

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve rispetto al piano di campagna preesistente superare in sbancamento i mt. 3 e in riporto i mt. 2, Tali interventi sono ammissibili solo se resi necessari dalla natura del terreno stesso e salvo in ogni caso il diritto dei terzi.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona l'edificio deve essere arretrato.

H - Altezza della costruzione (m)

Per Altezza della costruzione, si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il parametro Hf; detta altezza non deve superare quella massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Df - Distanza fra le fronti degli edifici (m)

Per Distanza fra le fronti degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza compresi anche i balconi aperti, le pensiline e simili.

Le presenti norme stabiliscono la distanza minima assoluta da rispettare in ciascuna zona.

Nel caso di fronti non paralleli la distanza minima prescritta dovrà essere rispettata in ogni punto.

Tale distanza, va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambi prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano, anche nelle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni (chiosstrine, cavedi, etc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90° gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre per i locali di servizio.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt. 10 ed all'altezza dell'edificio più alto.

Fermo restando il minimo inderogabile di mt. 10, sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che costituiscono oggetto di strumenti urbanistici con previsioni planovolumetriche.

D - Distanza dai confini (m)

Si intende per Distanza dai confini, e dal filo stradale, la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza dell'edificio.

E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza degli edifici.

La distanza minima da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, è quella stabilita dal D.M. 01/04/68 e dal Codice della strada D.L. 30/04/92, n° 285 integrato con D.L. 10/09/93, n°360 e dal D.P.R. 26/04/93, n° 147, a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza. All'interno del centro abitato valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G..

La distanza minima di una costruzione dai confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a mt. 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, previo assenso del proprietario con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

N - Numero dei piani

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

Lm - Lunghezza massima dei fronti

Per Lunghezza massima dei fronti, s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Spazi interni agli edifici

Per Spazi interni agli edifici, s'intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- a) patio, s'intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano, di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti d'altezza non superiore a mt. 4,00;
- b) chiostrina, s'intende uno spazio interno, di superficie minima inferiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 ed abbiano normale minima davanti ad ogni ginestra non inferiore a mt. 3,00:
- c) cavedio, s'intende uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, o in ogni modo superiore a 0,65 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

Indice di piantumazione (n/ha)

Per indice di piantumazione, s'intende il numero di piante d'alto fusto prescritte per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze, che dovranno essere tipiche del luogo. Sono fatti salvi gli indici di piantumazione per le aree adibite a parcheggio esterno al piano terreno a servizio delle medie e grandi strutture di vendita nonché degli esercizi di ristorazione e/o trattenimento e svago e delle attività ricettive.

ARTICOLO 8

Norme di carattere edilizio

L'edificazione nel territorio comunale dovrà rispettare, oltre le disposizioni in materia urbanistica dei precedenti articoli e le specifiche prescrizioni indicate per ogni singola zona nei successivi articoli, le norme seguenti:

1. Tra pareti finestrate d'edifici antistanti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti.
2. Le distanze minime tra fabbricati tra le quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di mt. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00, ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00, ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse, devono essere maggiorate fino

a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Nel caso in cui sarà consentita l'edificazione a filo stradale, l'altezza degli edifici, non potrà superare in ogni caso quella della distanza dei fabbricati esistenti.

3. La superficie scoperta dei lotti, in ogni intervento edilizio, dovrà essere adibita a giardino o a parco e a posteggio.

4. Le aree destinate a parcheggi d'interesse generale sono appositamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale.

Esse dovranno essere attrezzate con alberature ed in modo che risulti dotata di verde nella misura di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di superficie. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

5. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Sono fatte salve le norme previste dall'articolo 13, del TITOLO 0° del presente collegato. Sono in ogni caso da osservare tutti i limiti inderogabili previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n°1444.

6. In tutto il territorio comunale, per gli insediamenti residenziali i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma della legge 765/1967, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima inderogabile di mq. 18 per spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Sempre per tutto il territorio comunale vanno altresì considerati come minimi assoluti e prescrittivi tutti i limiti e gli altri rapporti, sia per insediamenti residenziali sia produttivi, contenuti nel D.M. 2 aprile 1968, n° 1444.

7. In tutto il territorio comunale, salvo quanto prescritto dalle presenti norme, vanno considerate come minime assolute e prescrittive le distanze fissate dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404, nonché del D. Lgs. N. 285/1992 e regolamento di attuazione a protezione dei nastri stradali.

8. Il rilascio dei permessi di costruire per gli edifici ricadenti nelle zone agricole, è subordinato all'esito favorevole dell'istruttoria tecnica del progetto, alla verifica di tutti gli adempimenti posti a carico del richiedente ai sensi delle norme urbanistiche edilizie e regolamentari vigenti da parte dello Sportello Unico ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, da sottoporre a registrazione e da trascrivere ai pubblici registri immobiliari, con il quale il concessionario si obbliga a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente, il

lotto di terreno a servizio dell'edificio che intende costruire e le destinazioni d'uso previste dal progetto. Sono fatte salve le norme sull'Agriturismo di cui all'articolo 17, TITOLO 0° del presente collegato.

9. Considerato che l'articolo 12, comma 5, primo periodo, del D. Lgs. 29/12/2003, n. 387 esclude dal regime autorizzatorio provinciale o regionale di cui ai precedenti commi 3 e 4, gli impianti di fonte rinnovabile inseriti nella Tabella <A> del D. Lgs. 29/12/2003, n. 387, aggiunta dall'articolo 2, comma 161, della legge 24/12/2007, n. 244, la cui potenza di generazione sia inferiore ai limiti in essa indicati, per la realizzazione dei medesimi si applica l'istituto della S.C.I.A. da presentare allo Sportello Unico del comune attraverso la P.E.C.

10. Tenuto conto dei mutamenti legislativi intervenuti a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 17 giugno 2010, n. 215 i cui effetti hanno anche comportato l'entrata in vigore del Decreto Legge 08 Luglio 2010, n. 105, in G.U. 09/07/2010, n. 158, convertito con modifiche nella legge 13 agosto 2010, n. 125, con particolare riferimento all'1 quater, nonché del Decreto Legge 25/03/2010, n. 40, convertito con modifiche nella legge 22 maggio 2010, n. 73 il cui articolo 5 ha integralmente sostituito l'articolo 6 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, gli interventi per la realizzazione, integrazione e manutenzione degli impianti di cui al precedente comma, sono quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera dello stesso DPR 380/2001 per cui è applicabile l'articolo 6, comma 2 in sostituzione degli articoli 22 e 23, purché le opere non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari, non implicino incrementi dei parametri urbanistici con l'unica esclusione delle maggiori altezze, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

TABELLA <A>

FONTE RINNOVABILE	LIMITI DI GENERAZIONE
1 - Eolica	60 kW
2 - Solare fotovoltaica	20 kW
3 - Idraulica	100 kW
4 - Biomasse	200 kW
5 - Gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas	250 kW

ARTICOLO 9

Norme particolari prescritte per l'edificazione all'interno delle singole zone omogenee

I parametri contenuti nella tabella che segue, devono intendersi indicativi nella realizzazione degli interventi all'interno delle zone omogenee, per le quali è prevista l'attuazione attraverso P.P.E. o P.L.

Zona	Sottozona	Destinazione	LT	I.F.	M-Max	d1	d2	lotto	piani	
			mc/mq	mc/mq	m	m	m	mq	n	
A		Centro storico di recupero	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione con conservazione dei volumi							
B	Ba	Piano particolareggiato vigente	0,75	2,50	12,50	5,25	10,00			
	Bb	Completamento, conservazione dei volumi e risanamento		1,50	12,00	5,00	10,00		4,00	
C	A	1	Espansione residenziale	0,45	0,70	9,00	5,00	10,00	1500	3,00
		2	Espansione residenziale	0,75	0,82					
	B	1	Espansione residenziale	0,35	0,50	7,50	5,00	10,00	2000	2,00
		2	Espansione residenziale	0,35	0,50	7,50	5,00	10,00	2000	2,00
		3	Espansione residenziale	0,35	0,50	7,50	5,00	10,00	2000	2,00
	C	1	Espansione residenziale	0,30	0,40	7,00	5,00	10,00	2000	2,00
		2a	Espansione residenziale	0,50	2,00	10,50	5,25	10,00	750	
		2b	Espansione residenziale	0,30	0,40	7,00	5,00	10,00	2000	2,00
	D	1	Piano particolareggiato vigente	1,40	3,20					
		2	Piano particolareggiato vigente	1,00	3,00					
D	1	Piano particolareggiato vigente	2,00	4,00	9,50	5,00	10,00	2000	2,00	
	2	Piano di lottizzazione vigente	2,00	4,00	9,50	5,00	10,00	2000	2,00	
	3	Nuova espansione	2,00	4,00	9,50	5,00	10,00	2000	2,00	
	4	Nuova espansione	2,00	4,00	9,50	5,00	10,00	2000	2,00	
	5	Nuova espansione	2,00	4,00	9,50	5,00	10,00	2000	2,00	
E	X1	Agricoltura	0,03+0,05	-	7,00	6,00	12,00	10000	2,00	
	E2	Agricoltura boscata	-	0,003	3,50					
SP	a	Servizi privati	-	2,50	10,50	5,00	10,00		3,00	
	a1	Servizi privati	-	2,50	10,50	5,00	10,00		3,00	
		Planovolumetrico vigente								
	b	Servizi privati	-	1,00	7,00	5,00	10,00		2,00	
	c	Servizi privati	-	0,50	7,00	5,00	10,00		2,00	
d	Servizi privati	-	0,25	4,00	5,00	10,00		1,00		
VP		Verde privato	-	0,01	3,50	10,00	10,00		1,00	

d1 = distanza dai confini; d2 distanza minima tra fabbricati

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO

Fi	Istruzione		2,00		vedi norme tecniche
Fsc	Servizi collettivi		2,00		vedi norme tecniche
Fva	Verde attrezzato	0,01 parco 0,050 sport		4,00	vedi norme tecniche
Fp	Parcheeggi			12,00	
Fpu	Parco naturale urbano	Vedi norme tecniche			

TITOLO II°

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE E SOTTOZONE

ARTICOLO 10

Zona A Centro Storico - Zona di risanamento conservativo

- 1.** Tale zona, destinata alla conservazione ed al risanamento dell'agglomerato urbano, è quella del centro storico che riveste carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale e quella delle aree circostanti che, per caratteristiche, possono essere considerate parte integrante dell'agglomerato stesso.

- 2.** In tale zona è fatto divieto di qualsiasi ulteriore edificazione e di qualsiasi alterazione volumetrica restando consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro, nonché quelle di ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne con la conservazione delle destinazioni d'uso residenziale.

- 3.** Sono consentite le ulteriori destinazioni previste al successivo comma 14 del presente articolo.

- 4.** Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla Legge 17/02/92, n. 179, dall'art 26 della Legge 28/5/85, n. 47 e successiva Legge n° 662/96.

- 5.** Qualsiasi altro intervento resta subordinato all'approvazione di piani particolareggiati, ovvero alla redazione ed attuazione di piani di recupero ai sensi degli articoli 27 e 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457.

- 6.** In sede d'intervento edilizio, dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni eseguite in contrasto con le tipologie originarie della zona.

- 7.** Nella formulazione dei piani particolareggiati o di recupero si dovrà operare, per la zona A, la seguente classificazione:
 - A1** - complessi e edifici di carattere storico-monumentale;
 - A2** - complessi e edifici di minore interesse storico-artistico, ma di valore ambientale;
 - A3** - complessi e edifici privi di interesse storico-artistico, che costituiscano comunque materia delicata di intervento;
 - A4** - complessi e edifici da demolire.

- 8.** Rientrano in tale classificazione gli edifici e complessi che si ritiene di dover demolire per dar luogo ad attrezzature pubbliche e a spazi d'uso pubblico.

Gli edifici ed i complessi A1 devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture esterne ed interne originarie.

Essi devono essere fatti oggetto di restauro conservativo, con l'esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

9. Gli edifici ed i complessi classificati A2 devono conservare la propria fisionomia originaria, con particolare riferimento all'aspetto esterno, alla configurazione ambientale, al colore tradizionale, ai tratti architettonici fondamentali.

Essi possono, a tale condizione, essere fatti oggetto di rinnovamento e di trasformazione interna, purché non ne siano aumentati i volumi e le superfici lorde esistenti.

10. Gli edifici ed i complessi A3 possono essere fatti oggetto di demolizione e d'eventuale ricostruzione.

Nel caso di demolizione totale o parziale e di ricostruzione, gli interventi dovranno interessare complessi unitari che saranno indicati nel piano particolareggiato.

I nuovi edifici dovranno inoltre conservare gli allineamenti preesistenti sul fronte stradale ed i nuovi allineamenti indicati nei piani particolareggiati d'esecuzione; la loro altezza non potrà superare quella massima preesistente del complesso.

11. I nuovi edifici da destinare ad attrezzature pubbliche, in aggiunta a quelle espressamente previste da Piano Regolatore Generale, da realizzare eventualmente in sostituzione degli edifici o complessi rientranti nella classe A4, non potranno sviluppare una cubatura superiore a quella derivante dall'indice fondiario di 2 mc/mq.

12. Tutti gli altri spazi risultanti dalla demolizione degli edifici e complessi A4 non potranno per nessun motivo essere fatti oggetto di interventi di ricostruzione, ma dovranno essere destinati a spazi pubblici verdi o pavimentati.

13. Le coperture degli edifici ricostruiti dovranno essere a tetto con impiego di materiale tradizionale, le pareti dovranno essere a stucco, mattoni o pietra naturale in conformità dell'ambiente nel quale gli edifici sono inseriti.

14. La destinazione d'uso nella zona A è quella residenziale, sono altresì ammesse, in misura non superiore al 50% per ciascun edificio, le seguenti destinazioni:

Residenziali turistiche

Uffici pubblici

Uffici privati

Sedi di attività culturali e ricreative nonché le attività commerciali di vicinato, come normate dalla L.R. n. 33/99.

Artigianato artistico

Esercizi commerciali con l'esclusione di specifiche attività appositamente normate.

15. A dette destinazioni d'uso possono uniformarsi gli edifici o la parte degli stessi che allo stato attuale hanno diversa destinazione.

16. Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso che provocano rumori molesti e/o esalazioni nocive ai sensi della legislazione vigente.

17. Per la sottozona A2 nella variante al P.R.G. è stato recepito e confermato il piano urbanistico attuativo redatto ed approvato in conformità delle previsioni del P.R.G. originario.

18. Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano le zone A dovranno, in ogni caso, essere indicati la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, la consistenza, il trattamento, il colore ed il tipo dei materiali da impiegare, soprattutto negli interni e nelle coperture. A tal proposito, l'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere ed attuare interventi di riqualificazione del Centro Storico potrà predisporre piani del colore e di Arredo Urbano. Lo Sportello Unico ha facoltà di condizionare il rilascio di autorizzazioni e concessioni edilizie per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti di copertura, di oggetti, degli impianti tecnologici, di porticati, di infissi, di recinzioni, di perimetrazioni, di giardini ed aree verdi, ecc..). Resta comunque la facoltà dell'Ufficio tecnico di imporre l'esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio, vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

19. Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per l'apertura, per l'ampliamento e per il trasferimento da e verso altre zone del territorio comunale degli esercizi di vicinato all'interno del perimetro del Centro Storico, così come ridefinito ai sensi del successivo comma 22, sono ammissibili nel limite provvisorio indicato nelle TABELLE N. 1 - N. 2 e N. 3 inserite dopo il presente articolo. Medesima procedura si applica per quanto riguarda le Autorizzazioni e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per le attività di somministrazione di alimenti e bevande. E' comunque vietato in via provvisoria ogni nuovo insediamento nelle aree interessate dai vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3.

20. Le risultanze, indicate nelle TABELLE N. 1 – N. 2 e N. 3, pur rientrando nei limiti di legge, rivestono carattere di provvisorietà non essendo sufficienti al rilancio effettivo del

Centro Storico il cui destino resta legato alla realizzazione dei parcheggi multipiano già previsti.

21. La superficie massima per ogni esercizio di vicinato nel Centro Storico resta fissata in 150 mq. da mantenere anche quando il Comune di Cave avrà superato l'indice di 10.000 abitanti. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché la vendita di giornali quotidiani e dei periodici la superficie massima è subordinata alla disponibilità di parcheggio. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso funzionale degli immobili esistenti da residenziale in ricettiva anche attraverso l'intera demolizione o ricostruzione ferma la volumetria esistente, il rispetto degli standard da destinare a parcheggi anche interrati e della viabilità di cui agli articoli 13 e 14 del Titolo 0 del presente collegato nonché il rispetto delle disposizioni contenute nel precedente comma n. 18. E' comunque vietato in via provvisoria ogni insediamento nelle aree interessate dai vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3.

22. La perimetrazione del Centro Storico, ai soli fini del calcolo, della ubicazione e della dotazione degli standard da destinare a parcheggio, è ridefinita inglobando alcune aree limitrofe così come risultante dalle TAVOLA N.1 – N. 2 e N. 3 inserite dopo il presente articolo. E' mantenuta la vecchia perimetrazione per tutto quanto concerne tutti gli altri fini edilizi, storici, urbanistici e dell'arredo urbano.

23. Fatta salva la localizzazione già acquisita, è fatto divieto assoluto di insediamento o di ampliamento delle eventuali attività esistenti di vendita all'ingrosso.

TAVOLA N. 1

Perimetro vigente Zona A - Centro Storico.



Area limitrofa al Centro Storico soggetta alle medesime disposizioni solo per quanto concerne l'applicazione dell'articolo 19, comma 1, lettera $\langle \rangle$ della Legge Regionale 18/11/1999, n° 33 e succ. mod.



COMUNE DI CAVE

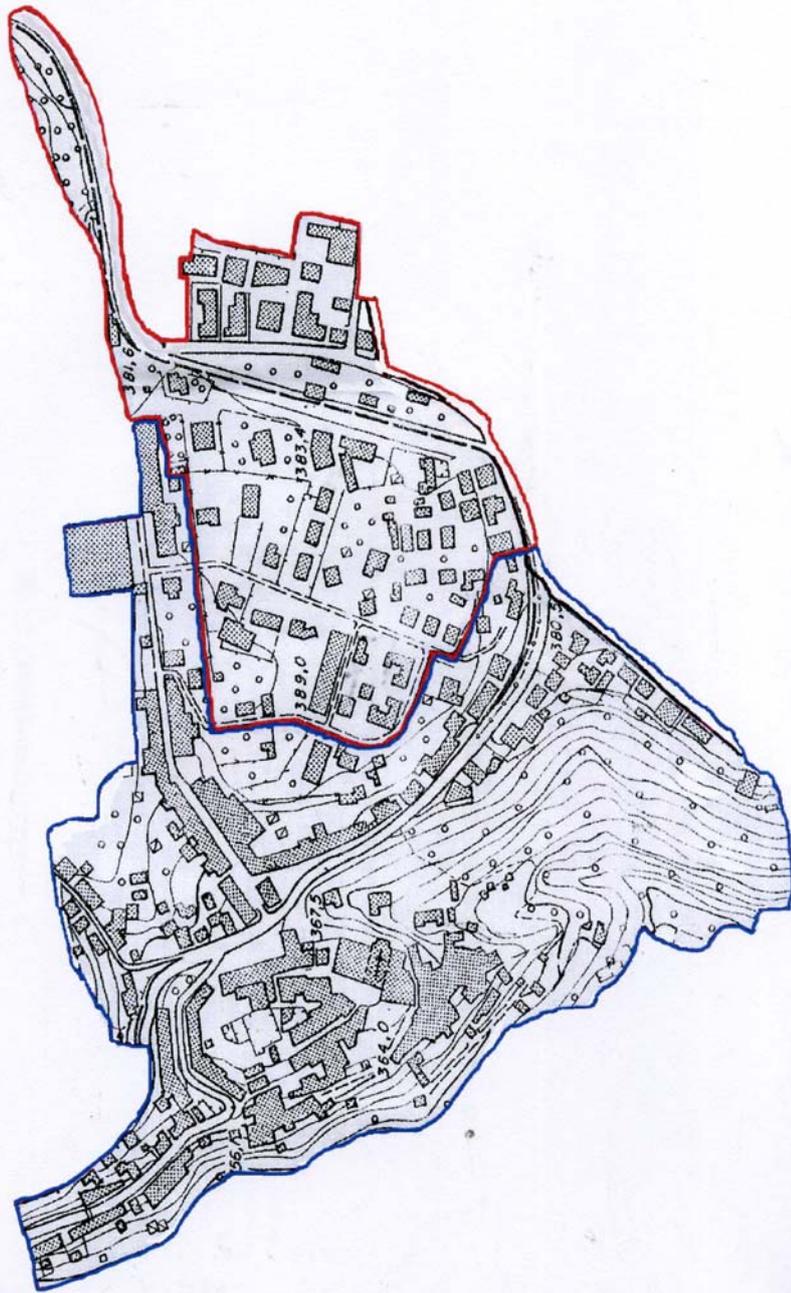


TAVOLA N. 2

(Pagina 1)

Elenco strade, piazze ecc..	Cod. Parcheggio	N. parcheggi auto	N. parcheggi diversamente abili	N. parcheggi ciclomotori	N. residenti
Via F. Borghese	1	12			57
Piazza del Ceraso	2	2			24
Via san Lorenzo	3	2			34
Via dell'Unità	4	3			24
	5	8			
Via Roma	6	31			109
Piazza delle erbe	7	12			
	8	4			
Piazza Garibaldi	9	9	1		24
Via Cavour	10	22	1		100
Via V. Sessi	11	22	1	4	24
Corso Vittorio Emanuele	12	4			108
	13	8			
	14	12			
	15	8			
Piazza G. Marconi	16	9	1		3
Piazza L. e G. Ziluca	17	8	1		3
Viale Giorgioli	18	4			267
	19	16	1		
Viale G. Venzi (fino civico 4/13)	20	25	1	5	76
Via G. Clementi	21	11			7
Viale Madonna del Campo (parco)	22	43			7
Via A. Mazzenga	23	11			21
	24	12			
	25	6			
	26	4	1		
	27	5			
Via G. Matteotti (fino civico 7)	28	5			44
	29	3			
Piazza caduti di Nassirya	30	52	2		
	31	29	2		
Viale Pio XII	32	6			196
PARZIALI PAGINA		408	12	9	1128

TAVOLA N. 2

(Pagina 2)

Elenco strade, piazze ecc..	Codice Parcheggio	N. parcheggi auto	N. parcheggi diversamente abili	N. parcheggi ciclomotori	N. residenti
Vicolo Orti					15
Via Piedipalazzo					122
Via del Giglio					2
Via S.Maria vecchia					11
Via SS Annunziata					20
Via Indipendenza					16
Vicolo Corallo					12
Via Rapello					40
Piazza Plebiscito					11
Vicolo Luzzi					23
Via Arco Mastricola					7
Piazza del Giglio					5
Via del Fossato					8
Via Concordia					47
Via della pace					17
Via Scaloni alla Torre					50
Scaloni Bielli					18
PARZIALI PAGINA					424
TOTALI GENERALI		408	12	9	1.552

TAVOLA N. 3

VERIFICA DELLO STANDARD DA DESTINARE A PARCHEGGIO

Articolo 3, comma 2, lettera <d> D.M. 02/04/1968, n° 1444 + Legge 122/89 maggiorata ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera <i>, punto 1 della L.R. 33/99 e succ.

Totale residenti Centro Storico	Totale residenti aree annesse	Totale posti auto	Totale posti moto	Totale posti diversam. abili	Totale superfici dettaglio
1.128	424	424	9	12	3.450

Totale standard minimo residenti	Totali posti auto	Totali posti moto	Totali posti Diversamente abili
1.552 x	424 x	9 x	12 x
<u>2,5 =</u>	<u>20 =</u>	<u>2 =</u>	<u>25 =</u>
<u>3.880</u>	<u>8.480</u>	<u>18</u>	<u>300</u>

A - Totale standard da destinare a parcheggio esistente = mq. 8.798

B - Totale standard minimo da richiesto = mq. 3.880

C - Totale mq. negozi di vicinato = mq. 3.450

Totale di B + C = 3.880+3.450 = Mq. 7.330

Risultato di A deve essere uguale o maggiore di maggiore di B + C

Formula **A > B + C**

Totale standard minino richiesto (**A**) = mq. 7.330

Totale standard esistente (**B + C**) = mq. 8.798

(B + C) Mq. 8.798 esistenti > di (A) Mq. 7.330 richiesti.

Differenza = mq. 1.468

ARTICOLO 11

Zona B – Completamento, conservazione dei volumi e risanamento

La zona B, riguarda le aree edificate in tutto od in parte e che non presentano le caratteristiche ambientali riscontrabili nella zona A.

Il tale zona il Piano Regolatore Generale, si applica mediante intervento diretto ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni.

La destinazione della zona B è quella residenziale; sono altresì consentite attività artigianali non nocive a servizio delle residenze, studi professionali ed esercizi commerciali, compresi quelli di vicinato al dettaglio nel rispetto di tutte le norme edilizie, urbanistiche, annonarie, igienico-sanitarie e di Polizia Locale nella misura massima pari al 20% della volumetria utile complessiva ammissibile dell'unità immobiliare. E' consentito l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso di cui all'articolo 6 del Collegato n° 1 nel limite massimo di superficie di 500 mq., nonché le attività di somministrazione di alimenti e bevande. E' consentita la vendita di giornali quotidiani e dei periodici la cui superficie massima non potrà essere superiore a quella degli esercizi di vicinato. Ogni tipologia di attività è comunque subordinata alla disponibilità di parcheggio prevista dagli articolo 13 e 14 del Titolo 0 del presente collegato. La disponibilità di parcheggio non è richiesta per le rivendite di giornali all'interno di chioschi posizionati su area pubblica. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso funzionale degli immobili esistenti da residenziale in ricettiva anche attraverso l'intera demolizione o ricostruzione ferma la volumetria esistente, il rispetto degli standard da destinare a parcheggi anche interrati e della viabilità di cui agli articoli 13 e 14 del Titolo 0 del presente collegato. E' comunque vietato in via provvisoria ogni insediamento nelle aree interessate dai vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3.

Nella zona B, la nuova edificazione da eseguire anche sui lotti di risulta da demolizioni, è soggetta la rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria	1, 50 mc/mq
Altezza massima degli edifici	12,00 m
Numero massimo dei piani	4
Distacco min. dai confini e dalle strade private	5,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	Art. 8 p. 2 delle presenti norme

Distacco minimo tra pareti di edifici antistanti	10,00 m
Distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti	l'altezza dell'edificio più alto
Parcheggi privati	1 mq per ogni 10 mc

Nel caso in cui gli edifici preesistenti furono costruiti ad una distanza minore, di quella precedentemente indicata per le strade pubbliche, il distacco dei nuovi edifici può essere uniformato all'allineamento prevalente.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni di edifici facenti parte di complessi a schiera, i nuovi edifici devono essere uniformati, per quanto riguardante l'altezza, a quella minore degli edifici confinanti e per quanto riguarda l'allineamento a quello prevalente.

Per i nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, da realizzare nella zona B per ogni 100 metri quadrati di superficie lorda, deve corrispondere una quantità minima di 80 mq di superficie da destinare, per non meno del 50% a parcheggi, in aggiunta a quelli prescritti dall'art. n° 2 della legge 24 marzo 1989, n° 122 e per la parte restante a verde.

Sono fatte salve tutte le norme in materia di parcheggi e di viabilità di cui agli articoli 13 e 14 del Titolo 0 del presente collegato nonché di quelle all'ingrosso.

Per la sottozona Ba nella variante al P.R.G. è stato recepito e confermato il piano urbanistico attuativo redatto ed approvato in conformità delle previsioni del P.R.G. originario ex Ba5.

ARTICOLO 12

Zona C Espansione residenziale

La zona C. riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo L'edificazione avviene mediante piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata d'esecuzione d'iniziativa pubblica o privata. Nel caso di non attuazione da parte degli stessi con intervento pubblico con rivalsa sui privati da parte dell'Ente Pubblico ovvero mediante piani di lottizzazione convenzionata d'iniziativa privata, secondo i comparti indicati nelle tavole di Piano Regolatore Generale, oppure per sub-comparti che hanno una superficie non inferiore a 10.000 mq e che consentono un'edificazione non inferiore ai 3.000 mc.

Realizzazione dei comparti con piani esecutivi di lottizzazione da parte dei privati entro i successivi due anni dall'approvazione dei piani d'inquadramento di cui al punto precedente, in mancanza, entro un anno dalla data dei termini di due anni, interverrà l'Ente Pubblico a sua cura, con addebito dei costi derivanti dalla redazione ai privati.

La destinazione della zona C è quella residenziale.

Sono ammesse le attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività ricettive e le vendite di giornali quotidiani e periodici la cui superficie massima non potrà essere superiore a quella degli esercizi di vicinato. E' ammesso altresì il mutamento di destinazione d'uso funzionale degli immobili esistenti da residenziale in ricettiva anche attraverso l'intera demolizione o ricostruzione ferma la volumetria esistente. Ogni tipologia di attività è comunque subordinata al rispetto degli standard da destinare a parcheggi anche interrati e della viabilità di cui agli articoli 13 e 14 del Titolo 0 del presente collegato. La disponibilità di parcheggio non è richiesta per le rivendite di giornali all'interno di chioschi posizionati su area pubblica. E' comunque vietato in via provvisoria ogni insediamento nelle aree interessate dai vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3.

Sono altresì consentite attività artigianali non nocive a servizio delle residenze, studi professionali ed esercizi commerciali, compresi quelli di vicinato al dettaglio nel rispetto di tutte le norme edilizie, urbanistiche, annonarie, igienico-sanitarie e di Polizia Locale, pari al 20% della volumetria utile complessiva ammissibile. E' consentito altresì l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso di cui all'articolo 6 del Collegato n° 1 nel limite massimo di superficie di 500 mq. fatte salve tutte le norme in materia di parcheggi e di viabilità.

La zona C comprende le seguenti sottozone:

- **Sottozona CA Espansione Residenziale**
- **Sottozona CB Espansione Residenziale**
- **Sottozona CC Espansione Residenziale**
- **Sottozona CD Espansione Residenziale legge 18/4/64, n°167**

Nella formazione dei piani urbanistici preventivi, dovranno essere rispettate oltre alle prescrizioni di carattere generale riportate nei precedenti articoli 7 ed 8 delle presenti norme, le prescrizioni di carattere particolare di seguito riportate per le singole sottozone:

SOTTOZONA CA Espansione residenziale

Indice di fabbricabilità territoriale	0,45 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	-
Altezza massima degli edifici	9,00 m
Numero massimo dei piani	3

Distacco min. dai confini e dalle strade private	5,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	Art. 8 p. 2 delle presenti norme
Distacco minimo tra pareti di edifici antistanti	10,00 m
Distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti	l'altezza dell'edificio più alto
Parcheggi privati	1 mq per ogni 10 mc
Lotto minimo	-

SOTTOZONA CB Espansione residenziale

Indice di fabbricabilità territoriale	0,35 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	-
Altezza massima degli edifici	7,50 m
Numero massimo dei piani	2
Distacco min. dai confini e dalle strade private	5,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	Art. 8 p. 2 delle presenti norme
Distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti	10,00 m
Parcheggi privati	1 mq per ogni 10 mc
Lotto minimo	-

SOTTOZONA CC Espansione residenziale

Indice di fabbricabilità territoriale	0,30 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	-
Altezza massima degli edifici	7,00 m
Numero massimo dei piani	2

Distacco min. dai confini e dalle strade private	5,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	Art. 8 p. 2 delle presenti norme
Distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti	10,00 m
Parcheggi privati	1 mq per ogni 10 mc
Lotto minimo	-

Per i nuovi insediamenti, come previsto dall'art 3 del D.M. 2 aprile 1968, n°1444 è possibile riservare una volumetria non superiore al 20% di quella complessiva ammissibile da destinarsi a servizi collettivi (negozi, uffici, ecc.) a servizio delle residenze.

Per le sottozone CC2a(C6), CD1(C9) e CD2(C1) CA2(C2), nella variante al P.R.G. sono stati recepiti e confermati i piani urbanistici attuativi redatti ed approvati in conformità delle previsioni del P.R.G. originario.

ARTICOLO 13

Zona D Zona Artigianale ed Industriale

La zona D, riguarda la aree destinate all'artigianato ed all'industria, da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato d'esecuzione d'iniziativa pubblica, ovvero mediante piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero comparto.

I piani urbanistici preventivi dovranno prevedere, nella zona D, la dotazione d'aree da destinare a pubblici servizi, nella misura prescritta dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444.

La zona D è destinata all'artigianato, all'industria, alla rottamazione ed ai depositi dei prodotti finiti esclusa ogni altra destinazione fatta eccezione per la residenza del personale di custodia.

In questa zona è possibile la coesistenza del commercio al dettaglio così come dettagliatamente specificato nell'articolo 6 del TITOLO 0° delle N.T.A. di PRG.

Fatta eccezione per la sola sottozona D3, in questa zona è possibile l'insediamento degli esercizi di vicinato al dettaglio per offrire l'opportunità di un equilibrio, nell'intero territorio comunale tra le diverse forme e strutture distributive. E' comunque fatto salvo l'insediamento di una media struttura di vendita il cui business plain è stato già approvato dal Consiglio Comunale nell'ambito del Patto Territoriale Castelli Romani gestito dall'A.S.P. purché sia limitato al commercio del settore non alimentare con particolare

riferimento agli articoli di ferramenta e simili. A salvaguardia della Tutela dell'equilibrio tra le diverse forme distributive, finalità perseguita dal D. Lgs. 114/98 nonché dalla L.R. 33/99, non sarà possibile alcun insediamento di medie o grandi strutture nell'ambito di programmazioni territoriali sovraordinate se non previa verifica del medesimo equilibrio.

E' possibile altresì l'insediamento delle attività di commercio all'ingrosso nel limite di superficie possibile dalle norme edilizie di zona tenuto conto degli standard da destinare a parcheggio e delle norme sulla viabilità contenute nell'articolo 6 del Collegato n° 1.

Sono ammesse le attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività ricettive e le vendite di giornali quotidiani e periodici la cui superficie massima non potrà essere superiore a quella degli esercizi di vicinato. Ogni tipologia di attività è comunque subordinata al rispetto degli standard da destinare a parcheggi anche interrati e della viabilità di cui agli articoli 13 e 14 del Titolo 0 del presente collegato. La disponibilità di parcheggio non è richiesta per le rivendite di giornali all'interno di chioschi posizionati su area pubblica. E' comunque vietato in via provvisoria ogni insediamento nelle aree interessate dai vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3.

Non è ammesso in alcun modo il mutamento di destinazione d'uso da industriale o artigianale in ricettivo né è consentito il mutamento di destinazione d'uso della residenza del titolare o del guardiano nemmeno per l'attività di affittacamere o bed e breakfast.

Sono ammessi in questa zona gli impianti di distribuzione di carburanti e le attività direttamente connesse o delle quali sono parte integrante quali i motel. Tenuto conto della destinazione produttiva, in questa zona è ammissibile oltrepassare con le strutture degli impianti e delle attività connesse, le fasce di rispetto delle strade per cui la volumetria ulteriore massima oltre i limiti delle predette fasce è quella prevista dalla D di cui al presente articolo.

E' comunque vietato in via provvisoria ogni insediamento nelle aree interessate dai vincoli riportati all'articolo 3 del collegato n. 3. Gli impianti di distribuzione dei carburanti, sono esclusi dalla predetta limitazione vincolistica solo riguardo alla protezione delle fasce di rispetto delle strade.

Nella zona D l'edificazione è soggetta alle seguenti particolari prescrizioni:

Indice di fabbricabilità territoriale	2,00 mc/mq
Altezza massima degli edifici	10,50 m
Numero massimo dei piani	2
Distacco min. dai confini e dalle strade private	8,00 m

Distacco min. dalle strade pubbliche	Art. 8 p. 2 delle presenti norme
Distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti	21,00 m
Parcheggi privati	1 mq per ogni 10 mc
Lotto minimo	-

Fanno eccezione al limite massimo d'altezza, e non costituiscono deroga, le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento o dell'impianto industriale.

Nella zona D esistente o di nuovo impianto è consentita nella quota non superiore al 20% della superficie utilizzabile, la destinazione commerciale limitata dalla vendita dei prodotti derivanti esclusivamente dalle lavorazioni artigianali svolte.

E' consentito l'alloggio per il titolare o per il guardiano per una superficie utile netta non superiore a 120 mq.

Nel territorio comunale, al di fuori della zona D, non è consentita l'istallazione di nuovi impianti produttivi di tipo artigianale ed industriale.

Nella zona D sono vietati gli impianti industriali produttori fumi o scorie di lavorazioni nocive.

Gli impianti i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati d'opportuni sistemi di depurazione, che garantiscono un sufficiente grado di salubrità dell'aria secondo quanto disposto dalla Legge 13 Luglio 1966, n° 615 e relativo regolamento edilizio d'esecuzione di cui al D.P.R. 15 aprile 1971. n° 319.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

Il giudizio sull'idoneità degli impianti di depurazione, sul grado di nocività, deve essere espresso dal Consiglio Comunale su apposita relazione tecnica da allegare ai progetti edilizi.

Per la sottozona D1 (D3) D2 (D1) nella variante al P.R.G. è stato recepito e confermato il piano urbanistico attuativo redatto ed approvato in conformità delle previsioni del P.R.G. originario.

Nella sottozona D3 è possibile la coesistenza del commercio ed è previsto, all'interno nel 40% della superficie della sottozona medesima, l'insediamento di una Grande Struttura di vendita o un Centro Commerciale rientrante nella definizione di Grande Struttura di vendita alle seguenti condizioni inderogabili:

- a) Dotazione delle infrastrutture così come definite nel precedente articolo 9 del Titolo 0° anche a seguito di iniziativa privata.
- b) La dotazione dello standard da adibire a parcheggio dovrà essere, come disposto dal precedente articolo 13, del Titolo 0° di mq. 3/1 mq. di superficie di vendita.
- c) Rispetto assoluto delle norme sulla viabilità di cui al precedente articolo 14 del Titolo 0°.
- d) L'ubicazione deve occupare l'intero fronte stradale della SS 155.
- e) La realizzazione dell'opera è sottoposta alla V.I.A. come disposto dalla Direttiva del Consiglio Europeo 97/11 CE di modifica della direttiva 85/337/CEE concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati (*in G.U.C.E. n. L 073 del 14 marzo 1997*) con particolare riferimento all'Allegato II° voce n° 10, lettera .
- f) Le infrastrutture dovranno essere realizzate prima della costruzione della struttura. Il mancato realizzo comporta inoltre il diniego automatico del rilascio del certificato di agibilità disposto dal combinato degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.
- g) Parte dei parcheggi potranno essere realizzati anche in locali interrati o sul terrazzo.
- h) La superficie massima della struttura sarà quella consentita dalle volumetrie massime consentite dalla zona, fatte salve le norme sulla dotazione degli standard da adibire a parcheggio.

ARTICOLO 14

Zona E Agricola

1. La normativa di attuazione delle Zone Agricole deve attenersi alle disposizioni contenute nel capitolo IV capo I e II della L.R. n. 38/99.

2. La zona agricola è suddivisa in due sottozone: E1 -E2 indicate nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale zonizzazione del territorio.

2 bis. All'interno degli immobili agricoli o di loro parti, compresa l'abitazione del colono, non più utilizzati ai fini agricoli, ed in possesso del titolo concessorio edilizio o equipollente quale il certificato di edificazione antecedente all'entrata in vigore della legge n. 765/67 (legge Ponte), sono consentite, oltre alle attività agrituristiche di cui all'articolo 17 del TITOLO 9 del presente collegato e fermo il possesso dei requisiti previsti per le medesime attività in altre zone, compresa l'agibilità e la corretta prassi per la legittimazione dell'attività, identica a quella per tutte le attività artigianali nonché per quelle commerciali per mezzo dell'obbligatoria modulistica COM 1:

- 1) attività artigianali di riparatore di mezzi o macchinari e attrezzature per l'agricoltura;
- 2) attività commerciali di vendita al dettaglio limitatamente alla vendita di mezzi o macchinari ed attrezzature per l'agricoltura;

- 3) attività di vendita al dettaglio di piccole attrezzature e utensili da giardino quali vasi, forbici per potatura, vanghe, zappe, piccoli tosaerba e simili, ai soli autorizzati all'esercizio di attività di produzione e commercializzazione di piante (vivai) ai sensi dell'articolo 19 del D. Lgs. 19 Agosto 2005, n. 214.
- 4) Attività di somministrazione di alimenti e bevande anche se limitate a situazioni rientranti effettivamente all'aspetto di cui al successivo punto n. 6
- 5) Attività di trattenimento e svago;
- 6) Attività ricettive diverse dall'agriturismo comunque legate alla valorizzazione dell'identità delle zone agricole attraverso un recupero anche strutturale nel rispetto ambientale e paesaggistico delle antiche origini.

2 ter. Riguardo al contenuto di cui al comma precedente, va comunque precisato che:

- a) gli immobili o parte di essi non possono essere soggetti ad aumento di volumetria, né alla modifica delle altezze e delle sagome ma alle mere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria non strutturale ed alla ristrutturazione tipica degli immobili ubicati nelle zone agricole qualora versino in stato di abbandono o fatiscenza.
- b) Non sono consentiti trasferimenti di sede;
- c) Non è consentita la vendita di oli o liquidi lubrificanti o additivi, né quella di carburanti.
- d) Non sono consentite attività di vendita al dettaglio con superficie commerciale superiore a quella consentita per gli esercizi di vicinato.
- e) Le attività di cui al precedente comma 2 bis non sono altresì consentite nelle zone agricole in cui insistono, vincoli idrogeologici, paesaggistici nonché all'interno di immobili edificati sulle fasce di rispetto stradale o idrico salvo l'esito delle conferenze di servizio di cui all'articolo 3, comma 4, del collegato n. 3.

2 quater. Considerato che l'esercizio delle attività di cui al comma precedente costituisce mutamento di destinazione d'uso funzionale di tipo provvisorio, occorre altresì precisare che:

- 1) La cessazione dell'attività artigianale, e/o commerciale o ricettiva per un anno ovvero la revoca del titolo autorizzatorio a qualsiasi titolo o ragione imputata, determina il ripristino contestuale della destinazione d'uso originaria.
- 2) La cessazione dell'attività di produzione e commercializzazione di piante (vivai) per un anno ovvero la revoca del titolo autorizzatorio a qualsiasi titolo o ragione imputata, determina anche la cessazione contestuale dell'attività commerciale ed il ripristino ugualmente contestuale della destinazione d'uso originaria.
- 3) La prassi per la legittimazione delle attività rispetta le disposizioni del collegato di riferimento.

- 4) Non è consentita nel modo più assoluto alcuna delle predette attività in caso di terreni incolti o in assenza di qualsiasi attività di trasformazione, nonché di quelle elencate nell'articolo 2135 del Codice civile così come riformulato dall'articolo 1 del D. Lgs. 18 maggio 2001, n° 228 e succ.
- 5) L'esercizio delle suddette attività non deve pertanto in alcun modo costituire motivo di diminuzione o distrazione dall'attività agricola per cui può essere intestato o gestito anche da terzi.
- 6) Sono comunque dovuti, limitatamente al periodo di esercizio, gli oneri concessori nella misura prevista per le attività produttive di cui alla legge 10/77.

3. SOTTOZONA E1: Agricola

1) Nella sottozona E1 possono essere costruite serre che realizzino mediante speciali condizioni di luce, temperature ed umidità l'ambiente adatto per colture ortofrutticole e la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante. Le domande presentate per il conseguimento delle concessioni edilizie dovranno essere corredate dalla documentazione di cui all'art. 5 della legge regionale 12 agosto 1996, n. 34. I progetti delle nuove serre dovranno essere redatti nel rispetto delle disposizioni riportate all'art. 4 della legge regionale 12 agosto 1996, n. 34.

4. SOTTOZONA E2: Agricola boscata

1) Nella sottozona E2 è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare la consistenza forestale, l'assetto e l'andamento naturale del suolo salva la procedura individuata dall'articolo 3 del collegato n. 2.

2) Per le necessità dell'attività forestale sarà consentita, la realizzazione di manufatti per il deposito attrezzi in aree non boscate con un indice di fabbricabilità fondiario pari allo 0,003 mc/mq, un volume massimo di 60 mc ed un'altezza massima di mt. 3,50.

3) Tali manufatti saranno realizzati, previo progetto da sottoporre all'approvazione del competente Ispettorato Forestale.

4) L'attività forestale in tali aree dovrà essere regolamentata dal competente Ispettorato. Per le stesse si applica il contenuto delle Zone Agricole come sopra modificato e la normativa prevista dai P.T.P.R.

5) Nelle zone agricole è consentito il solo adeguamento della viabilità esistente alle esigenze della lavorazione dei campi, è però assolutamente vietata la costruzione di nuove strade di qualunque tipo, (vicinale, consortili interpoderali, ecc.) che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico approvato.

6) E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco a servizio degli edifici.
Nelle zone agricole sono vietati impianti di demolizione d'auto e loro depositi.

7) Come prescritto al paragrafo 8 dell'art. n° 8 delle presenti norme, la destinazione d'uso delle singole parti di tutti gli edifici deve essere chiaramente indicata nei progetti, vincolata agli scopi previsti mediante atto d'obbligo registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari prima del rilascio della concessione edilizia.

8) In caso d'accorpamento l'atto d'obbligo deve vincolare tutti i terreni pertinenti al volume da costruirsi, tale atto vincolo deve rimanere immutato anche nel caso in cui tutti o parte dei terreni dovessero essere trasferiti in proprietà di terzi.

9) Nel rispetto delle possibilità offerte dalla Legge Regionale n. 14/2006, per gli edifici esistenti in zona agricola sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti dalla L.R. n. 38/99.

ARTICOLO 15

Zona SP - Servizi privati

Fatta eccezione per le aree o i comparti già urbanizzati, nella zona SP. qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto previsto dal Piano Regolatore Generale. Fanno eccezione i comparti di superficie inferiore a metri quadrati 3.000 per la quale il piano è attuato per concessione diretta.

La zona SP è destinata alla realizzazione di servizi generali e locali di proprietà privata.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive e ricreative, commerciali, amministrative, trasportali, turistico-alberghiere.

La zona SP è suddivisa in quattro sottozone SPa, SPb, SPc e SPd.

Nella sottozona SPa l'edificazione è regolata dalle seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità territoriale	2,50 mc/mq
Altezza massima degli edifici	10,50 m

Numero massimo dei piani	3
Distacco min. dai confini e dalle strade private	5,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	Art. 8 p. 2 delle presenti norme
Distacco minimo tra pareti d'edifici antistanti	10,00 m
Distacco effettivo tra pareti d'edifici antistanti	L'altezza dell'edificio più alto

Nella sottozona SPa, parzialmente incastonata nella sottozona D3 in cui è localizzata l'unica grande Struttura, è possibile l'insediamento di una o più Medie Strutture di vendita o uno o più Centri Commerciali rientranti nella definizione di Media Struttura di vendita alle seguenti condizioni inderogabili:

- a) Dotazione delle infrastrutture così come definite nel precedente articolo 9 del Titolo 0° anche a seguito di iniziativa privata.
- b) La dotazione dello standard da adibire a parcheggio dovrà essere, come disposto dal precedente articolo 13, del Titolo 0° di mq.1/1 mq. di superficie di vendita.
- c) Rispetto assoluto delle norme sulla viabilità di cui al precedente articolo 14 del Titolo 0°.
- d) Le infrastrutture dovranno essere realizzate prima della costruzione della struttura. Il mancato realizzo comporta inoltre il diniego automatico del rilascio del certificato di agibilità disposto dal combinato degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.
- e) Parte dei parcheggi potranno essere realizzati anche in locali interrati o sul terrazzo.
- f) La somma delle superfici di vendita massima della o delle strutture non potrà superare i 1.000 mq.

In altra sottozona SPa, localizzata su via dello Speciano, (ex zona Fp 19) è possibile l'insediamento di una o più Medie Strutture di vendita o uno o più Centri Commerciali rientranti nella definizione di Media Struttura di vendita alle seguenti condizioni inderogabili:

- a) Dotazione delle infrastrutture così come definite nel precedente articolo 9 del Titolo 0° anche a seguito di iniziativa privata.
- b) La dotazione dello standard da adibire a parcheggio dovrà essere, come disposto dal precedente articolo 13, del Titolo 0° di mq.1/1 mq. di superficie di vendita.
- c) Rispetto assoluto delle norme sulla viabilità di cui al precedente articolo 14 del Titolo 0°.
- d) Le infrastrutture dovranno essere realizzate prima della costruzione della struttura. Il mancato realizzo comporta inoltre il diniego automatico del rilascio del certificato di agibilità disposto dal combinato degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.
- e) Parte dei parcheggi potranno essere realizzati anche in locali interrati o sul terrazzo.

f) La somma delle superfici di vendita massima della o delle strutture non potrà superare i 1.400 mq.

Nelle rimanenti sottozone SPa, e nelle sottozone SPb – SPc – SPd sono localizzati esclusivamente gli esercizi di vicinato nonché le strutture di vendita all'ingrosso come precisato nell'articolo 6 del Collegato n° 1.

Nella sottozona SPb l'edificazione è regolata dalle seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità territoriale	1,00 mc/mq
Altezza massima degli edifici	7,00 m
Numero massimo dei piani	2
Distacco min. dai confini e dalle strade private	8,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	10,00 m

Nella sottozona SPc l'edificazione è regolata dalle seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità territoriale	0,50 mc/mq
Altezza massima degli edifici	7,00 m
Numero massimo dei piani	2
Distacco min. dai confini e dalle strade private	8,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	10,00 m

Nella sottozona SPd l'edificazione è regolata dalle seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità territoriale	0,25 mc/mq
Altezza massima degli edifici	4,00 m
Numero massimo dei piani	1
Distacco min. dai confini e dalle strade private	8,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	10,00 m

Nel caso in cui gli immobili destinati ad attività commerciali siano distribuiti su più piani, compreso il piano interrato, le caratteristiche di quest'ultimo devono rispondere ai requisiti d'agibilità prescritti dalle norme sanitarie e dal Regolamento Edilizio.

Per gli insediamenti di tipo commerciale e direzionale, dovranno essere rispettati rapporti massimi previsti dal punto 2) dell'art. 5 del D.M. n°1444/1968 e quanto previsto dalla legge regionale n°33/99 - "Disciplina relativa al settore commercio".

Nella zona SP in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dalla Legge 24 marzo 1989, n° 122, per ogni 100 mq di superficie coperta degli edifici devono essere previsti 40 mq di superficie a parcheggio d'uso pubblico, misurata con esclusioni delle sedi viarie e 40 mq di superficie a verde.

Nella zona SP sono vietate le destinazioni d'uso residenziale fatta eccezione per quelle necessarie al personale di custodia.

Per la sottozona SPa1 (Fb7) nella variante al P.R.G. è stato recepito e confermato piano urbanistico attuativo redatto ed approvato in conformità delle previsioni del P.R.G. originario.

ARTICOLO 16

Zona VP - Verde privato

Nella zona riguarda le aree libere o parzialmente edificate da preservare sotto il profilo paesistico e/o naturalistico.

Nelle zone VP sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché la costruzione di nuovi edifici con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, fermo restando che dal volume massimo ammissibile deve essere detratto quello preesistente.

Nelle zone VP è ammessa la sola destinazione residenziale compresa l'attività ricettiva previo mutamento di destinazione d'uso della volumetria esistente.

ARTICOLO 17

Zona F - Attrezzature di servizio pubblico

La zona F riguarda le aree destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale di proprietà pubblica e gestiti da enti pubblici per la quale l'edificazione avviene per intervento diretto. La zona F è suddivisa in cinque sottozone:

- **Sottozona Fi** - destinata all'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori all'obbligo;

- **Sottozona Fsc** - destinata alle attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e pubbliche;
- **Sottozona Fva** - destinata a verde pubblico naturale o attrezzato ed alle attrezzature per il gioco e lo sport;
- **Sottozona Fp** - destinata ai parcheggi in aggiunta a quelli di proprietà privata previsti dalla Legge 24 marzo 1989 n° 122;
- **Sottozona Fpu** - destinata a parco urbano a livello comprensoriale.

Nelle tavole di Piano Regolatore Generale sono state previste aree destinate alle sottozone Fi, Fsc, Fva, Fp, in misura pari a soddisfare la dotazione minima inderogabile prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 e dalle presenti norme.

Nelle sottozone Fi e Fsc il volume delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 2 mc/mq e la distribuzione dei corpi di fabbricati deve consentire all'interno dei lotti la sistemazione d'ampi spazi alberati.

Dal computo della volumetria possono essere esclusi i volumi relativi ai manufatti degli impianti tecnologici (serbatoi idrici, locali per apparecchiature idriche, telefoniche, elettriche, etc.) il cui funzionamento non richiede presenza fissa di personale, nonché i volumi relativi agli edifici per il culto, posti al di sopra di mt. 5,00 dal pavimento.

Nella sottozona Fva per la parte destinata al verde pubblico, possono essere autorizzate quelle costruzioni che pur non recando alcun pregiudizio al godimento ed alla fruibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso, si rendono necessarie per ospitare particolari attività che rivestono i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo consentito per dette costruzioni è fissato in 0,01 mc/mq e l'altezza massima fissata è in mt.4,00.

Nella stessa sottozona Fva per la parte destinata alle attrezzature per il gioco e lo sport possono essere autorizzate costruzioni destinate a favorire lo svolgimento delle attività culturali, ricreative, rappresentative e turistiche.

I progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,5 mc/mq;
- La superficie destinata ad attività sportive non può essere superiore ai 3/5 di quella totale;

- La superficie edificata degli impianti sportivi al coperto non può essere il decimo di quella totale; la restante superficie deve essere riservata alla viabilità, ai parcheggi ed al verde di esclusiva pertinenza degli impianti;
- L'altezza delle costruzioni non può eccedere i 12,00 mt.
- Il distacco dai confini non può essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;
- Le costruzioni accessorie per gli impianti sportivi all'aperto, quali spogliatoi, servizi per il pubblico, biglietterie, gradinate ed abitazione per il custode non possono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale;
- La loro altezza non può superare i 4,00 mt. Con la sola eccezione delle gradinate che possono raggiungere i mt. 12,00;
- Il distacco dai confini non può essere inferiore a due volte l'altezza massima delle costruzioni;
- I parcheggi devono essere proporzionati in relazione alla ricettività degli impianti tenendo conto che per ogni persona deve essere impegnata una superficie minima di 5,00 mq.
- Il calcolo della capienza degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti criteri:

a) impianti con gradinate per il pubblico:

- una persona ogni 0,40 mq della superficie per posti a sedere;
- una persona ogni 0,25 mq della superficie per posti in piedi.

b) impianti vari:

- una persona ogni 1,30 mq della superficie dello specchio d'acqua (piscine);
- una persona ogni 10 mq della superficie della pista (pattinaggio).

Nella sottozona Fpu è vietato qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare la consistenza forestale, l'assetto e l'andamento naturale del terreno.

Per la necessità dell'attività forestale, che dovrà essere regolamentata dal competente Ispettorato Forestale, sarà consentita la realizzazione di manufatti per il deposito degli attrezzi, con cubatura massima di 100 mc ed un'altezza massima di mt. 3,50.

Il numero dei manufatti necessari per l'attività forestale del Parco sarà stabilita dal citato Ispettorato Forestale al quale dovranno essere sottoposti per l'approvazione dei progetti i medesimi manufatti.

TITOLO III°

VINCOLI

ARTICOLO 18

Disciplina delle zone soggette a vincoli speciali derivanti da leggi speciali

Al di fuori della competenza e responsabilità proprie dell' Autorità Comunale, quindi indipendentemente dalle previsioni di Piano Regolatore Generale e dalle presenti norme, operano sul territorio comunale disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ed altre pubbliche Amministrazioni.

A mero titolo di richiamo, vengono da seguito elencati i principali vincoli derivanti dalle suddette leggi speciali e successive modificazioni:

1) Vincolo cimiteriale: limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1256 e dalla Legge 17/10/1957 n° 983 e dal D.P.R. n° 285/90 come modificato inizialmente dalla legge 04 dicembre 1956, n. 1428, poi dall'art. 1 della legge 17/10/1957, n. 983, ed in ultimo sostituito dall'art. 28, comma 1, lettera della legge 1° agosto 2002, n. 166 nonché dal D.P.R. 10 /09/1990, n. 285.

2) Vincolo di rispetto delle acque pubbliche: limitazioni stabilite dall'art. 96 *del Regio Decreto 25/07/1904, n. 523 (Testo Unico sulle Opere Idrauliche)* nonché il limite di rispetto, fissato dai vigenti P.T.P.R. adottati con delibera di Giunta n. 556/2007 in recepimento dell'articolo 142 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.

3) Vincolo di rispetto delle strade pubbliche: limitazioni stabilite dalla legge 20/3/1865 n° 2248 allegato F sui lavori pubblici, dal R.D. 8/12/1933 n°1740, dalla Legge 24/7/1961 n° 729, nonché quelle stabilite dal D.M. 1/4/68 e dal Codice della Strada D.Lgs. 30/4/92, n° 285 integrato con D.Lgs. 10/9/93, n° 360 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 integrato dal D.P.R. 26/4/93 n° 147, a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di maggiore ampiezza.

4) Vincolo di rispetto degli elettrodotti: limitazioni stabilite dal T.U. 11/12/1933 n° 1775 sulle acque e sugli impianti elettrici.

5) (Abrogato)

ARTICOLO 19

Zone sottoposte a vincolo paesistico

Le aree che nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, zonizzazione del territorio, ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico sono destinate ad assicurare minimi ma adeguati spazi liberi a tutela dei valori monumentali, di decoro urbano, di ambiente, della funzionalità e sicurezza di infrastrutture pubbliche di servizio.

Tali aree sono sottoposte alla disciplina di cui ai P.T.P.R. e alle L.R. n° 24 del 06/07/1998 e n° 25 del 06/07/1998.

ARTICOLO 20

Zone di rispetto stradale

Le distanze tra edifici e strade per l'area urbana restano regolate dalle presenti norme tecniche e per l'area extraurbana dal D.M. 1 aprile 1968, n° 1404,

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite esclusivamente le attrezzature a servizio della circolazione quali impianti di distribuzione del carburante e relative attività integrative, autolavaggi e motel.

Dette attrezzature devono in ogni caso essere realizzate nel rispetto delle disposizioni ANAS emanate per tali tipologie. ad una distanza non inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale.

ARTICOLO 21

Norme riguardanti l'apertura e la coltivazione di cave

Per quanto non è in contrasto con l'art. 17 della Legge Regionale n° 24 del 06/07/1998, non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel Piano Regolatore Generale vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa alla sfruttamento del sottosuolo.

Per le cave eventualmente esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentita l'ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto d'utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione e bonifica delle parti già sfruttate.

ARTICOLO 22

Norme riguardanti la godibilità delle attrezzature delle strutture edilizie

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori minorazione in conformità a quanto contenuto e prescritto dalla legge 30/03/1971 n°118, art. 27 e 28, dal D.P.R. 27/4/78 n° 384, e dalle leggi regionali n° 62/74 72/75, art. 4 nell'elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tenere conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, etc.) ovvero d'esiguità di passaggi e di ristrettezza d'ambienti (strettezze, cabine ascensori, apertura di porte, ect.). Allo scopo deve farsi riferimento al contenuto della legge 09/01/1989, n. 13, del D.M. 236/89, della legge 104/92, e del D.P.R. 503/96 e del D.P.R. n. 380/2001.

Il rilascio della concessione, da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione d'impianti, attrezzature e edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ect.) è subordinata ad un'effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette barriere architettoniche nel pieno rispetto di quanto prescritto dal D.P.R. 27/4/1978 n° 384 in particolare modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale.

Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzione d'edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, in altre parole per edifici per i quali furono previsti contributo e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione o d'altri Enti Pubblici.

Il rilascio di certificato d'agibilità e/o d'abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che è ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

ARTICOLO 23

Aree demaniali gravate da usi civici e diritti collettivi

- a) le terre da assegnare in liquidazione di diritto di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del comune o di una *frazione anche se* immutate alla totalità dei suddetti enti;
- b) le terre possedute da comuni o frazioni soggetti all'esercizio di usi civici e comunque oggetti di demanio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da università o Associazione agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927, n° 1766, scioglimento di assicurazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse agro-silvo-pastorali.

Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766/27.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che interessano dei fondi sui quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili devono essere interessati dalla verifica V.I.A

Sono comunque fatti salvi i diritti degli enfiteuti divenuti proprietari a seguito di acquisto attraverso riscatto del fondo assegnato.

ARTICOLO 24

Tutela delle aree di interesse archeologico

- a) Ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 nonché della vigente legge regionale n. 24/1998 le aree di interesse archeologico sono classificate all'interno dei beni paesistici. Esse sono individuate dalle cartografie regionali e disciplinate e tutelate dalle NTA dei PTPR adottati con delibera di Giunta Regionale 25 luglio 2007, n. 556 in BURL n. 6 del 14/02/2008, s.o. n. 14.

EDILIZIA E URBANISTICA

Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444

(Rectius:02/04/1968)

(in Gazz. Uff., 16 aprile, n. 97).

Inserito integralmente al posto del solo estratto dell'articolo 9

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Articolo 1

Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

Articolo 2

Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Articolo 3

Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree – in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Articolo 4

Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 - Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'articolo 3.

Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'articolo 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi i mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4 - Zone E): la quantità minima è stabilita in mq. 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5 - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti la esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per la istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Articolo 5

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

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

Articolo 6

Mancanza di aree disponibili

I comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti artt. 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'articolo 3 lett. d) e dell'art. 5, n. 2) della legge n. 765.

Articolo 7

Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B):

le densità territoriali e fondiaria sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3,4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiaria superiori ai seguenti limiti:

7 cm/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

6 cm/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

5 cm/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.

Articolo 8

Limiti di altezza degli edifici

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2) Zone B):

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3) Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

Articolo 9

Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli

edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Articolo 10

Pubblicazione del presente decreto.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.