

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di PERLO

VARIANTE N. 3 al P.R.G.C.

Variante parziale- (art. 1 L.R. 41/97)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE
TESTO INTEGRATO**

committente:

COMUNE DI PERLO

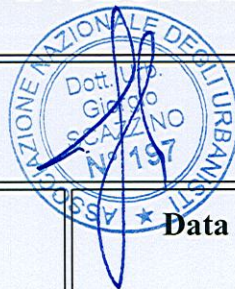
inquadramento territoriale
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CNI

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

Data

Comunità Montana
ALTO TANARO CEBANO
MONREGALESE



aggiornamento cartografia

atti amministrativi

n. delibera

adozione

esecutività

pubblicazione

Luglio 1999

progetto preliminare

controdeduzioni

progetto definitivo

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 3
Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il P.R.G.C.	pag. 3
Art. 1.2 - Efficacia e validità del P.R.G.C.	pag. 5
Art. 1.3 - Poteri di deroga	pag. 6
Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.C.	pag. 7
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 8
Art. 2.1 - Indici urbanistici	pag. 8
Art. 2.2 - Indici edilizi	pag. 11
Art. 2.3 - Limiti di distanza tra i fabbricati	pag. 13
Art. 2.4 - Limiti di distanza dei fabbricati dai confini di proprietà	pag. 14
Art. 2.5 - Limiti di distanza dalle strade pubbliche	pag. 15
Art. 2.6 - Sistemazione a verde delle aree di pertinenza	pag. 18
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag. 19
Art. 3.1 - Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.	pag. 19
Art. 3.2 - Zone di recupero	pag. 20
Art. 3.3 - Tipi di intervento	pag. 21
Art. 3.4 - Manutenzione ordinaria	pag. 22
Art. 3.5 - Manutenzione straordinaria	pag. 23
Art. 3.6 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 24
Art. 3.7 - Ristrutturazione edilizia	pag. 26
Art. 3.8 - Demolizione e ricostruzione	pag. 27
Art. 3.9 - Demolizione totale o parziale	pag. 28
Art. 3.10 - Ristrutturazione urbanistica	pag. 29
Art. 3.11 - Nuova costruzione	pag. 30
TITOLO IV - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	pag. 31
Art. 4.1 - Aree dei nuclei rurali	pag. 31
Art. 4.1bis - Aree del nucleo rurale di valore ambientale	pag. 36
Art. 4.2 - Aree residenziali di completamento	pag. 37
Art. 4.3 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei rurali, nelle aree residenziali di completamento, e negli edifici residenziali isolati	pag. 39
TITOLO V - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA	pag. 42
Art. 5.1 - Destinazioni d'uso e tipi di intervento	pag. 42
TITOLO VI - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	pag. 43
Art. 6.1 - Destinazioni d'uso e interventi ammessi	pag. 43

Art. 6.2 - Modalità di attuazione	pag. 44
TITOLO VII - AREE A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA	pag. 45
Art. 7.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola	pag. 45
Art. 7.2 - Soggetti titolari di concessione in area agricola	pag. 47
Art. 7.3 - Documentazione richiesta per gli interventi	pag. 48
Art. 7.4 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola	pag. 49
Art. 7.5 - Destinazioni d'uso extragricole	pag. 51
Art. 7.6 - Costruzione di abitazioni agricole (A1)	pag. 53
Art. 7.7 - Costruzioni di fabbricati di servizio (A2.1)	pag. 54
Art. 7.8 - Costruzioni di serre fisse (A2.2)	pag. 55
Art. 7.9 - Definizione di allevamento aziendale	pag. 56
Art. 7.10 - Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti	pag. 57
Art. 7.11 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A2.3)	pag. 58
Art. 7.12 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A3)	pag. 61
Art. 7.13 - Costruzione di vasche e lagoni (A4)	pag. 62
Art. 7.14 - Deroghe ammesse in presenza di Piano di Sviluppo Aziendale	pag. 63
Art. 7.15-Ambito produttivo agricolo speciale (A.P.A.S.)	pag. 64
TITOLO VIII - RISPETTI E VINCOLI	pag. 65
Art. 8.1 - Rispetto alla viabilità	pag. 65
Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale	pag. 67
Art. 8.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche	pag. 68
Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche	pag. 69
Art. 8.5 - Rispetto alle condotte idriche e collettori fognari principali	pag. 70
Art. 8.6 - Rispetto alle linee elettriche	pag. 71
Art. 8.7 - Aree agricole di rispetto paesaggistico e naturalistico	pag. 72
Art. 8.8 - Beni storici, artistici, culturali, ambientali	pag. 73
Art. 8.9 - Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua	pag. 74

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Perlo, redatto ai sensi della legge 5.12.1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, è costituito dai seguenti elaborati:

- tav 1 - scala 1:5000 - Viabilità progetto
- tav 2 - 1:5000 - Zonizzazione progetto (elaborato sostituito)
- tav 3 - 1:2000 - Destinazione d'uso e tipi di intervento (elaborato sostituito)
- tav 4 - 1:5000 - Uso attuale dei suoli
- tav 5 - 1:5000 - Caratteristiche geomorfologiche
- tav 6 - 1:5000 - Reti tecnologiche
- tav 7 - 1:1000 - Analisi dei nuclei di valore ambientale
- tav 8 - 1:25000 - Previsioni esistenti dei P.R.G.: vigenti o adottati
- tav 9 - 1:25000 - Uso potenziale dei suoli
- tav 10 - 1:2000 - Stato di fatto dell'edificato
- Norme di attuazione (elaborato sostituito)
- Relazione illustrativa.

2. Gli elaborati tecnici descritti in precedenza continuano a valere a meno di quelli sostituiti con la Variante n.1 al P.R.G.C., qui sotto elencati.

3. La Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa - Localizzazione delle varianti;
- Norme tecniche di attuazione (sostituisce integralmente il precedente testo delle Norme di attuazione)
- tav. 2/V1 - 1:5000 - Zonizzazione (sostituisce la tav. 2)
- tav. 3/V1 - 1:2000 - Destinazione d'uso e tipi di intervento (sostituisce la tav. 3)

ALLEGATI GEOLOGICI:

- Relazione geologico-tecnica
- Tav. A1 - Carta geologica 1:10.000
- Tav. A2 - Carta geoidrologica 1:10.000
- Tav. A3 - Carta della dinamica geomorfologica 1:10.000
- Tav. A4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:10.000
- Tav. A5 - Zonizzazione urbanistica con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica 1:2.000

4. A seguito dell'adozione delle Controdeduzioni al parere della D.R.P.G.U. n. A00423 la Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. è integrata dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa

- Norme di attuazione (sostituisce integralmente il precedente testo delle Norme di attuazione)
- tav. 2/A/V1 - 1:5000 - Zonizzazione (sostituisce la tav. 2/V1)
- tav. 3/A/V1 - 1:2000 - Destinazione d'uso e tipi di intervento (sostituisce la tav. 3/V1)
- tav. 3bis/A/V1 – 1:1000 – Nucleo rurale di valore ambientale: destinazione d'uso e tipi di intervento
- tav. 6/A/V1 – 1:5000 – Reti tecnologiche (sostituisce la tav. 6)

ALLEGATI GEOLOGICI:

- tav. A3 - Carta dei processi morfodinamici (sostituisce la tav A3 – Carta della dinamica geomorfologica) 1:10.000
- tav. A5 - Zonizzazione urbanistica con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica (sostituisce la precedente Tav. A5) 1:2.000

5. A seguito dell'adozione della Variante parziale n. 2 il P.R.G.C. è integrato con i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e Integrazioni alle norme di attuazione
- Tav. 3/V2 – Destinazione d'uso e tipi di intervento scala 1:2.000

6. A seguito dell'approvazione della Variante parziale n. 3 il P.R.G.C. è integrato con i seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa e Integrazioni alle norme di attuazione**
- **Norme di attuazione (testo integrato)**
- **Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n.º 3**
- **Relazione geologico-tecnica**
- **Tav. 3/V3 – Destinazione d'uso e tipi di intervento scala 1:2.000**

Art. 1.2 - Efficacia e validità del P.R.G.C.

1. Il territorio del Comune di Perlo nella sua globalità è regolato dalle norme e prescrizioni contenute negli atti e negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

2. Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

3. Le prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

4. Dalla data di adozione del presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della Legge regionale n° 56/77.

5. Il Piano Regolatore entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale.

6. Le presenti norme di attuazione e le tavole grafiche costituenti il Piano definiscono, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle leggi statali e regionali in vigore.

7. Le norme e gli elaborati grafici fanno riferimento alla situazione di fatto e catastale alla data di adozione del P.R.G.C. Gli evidenti errori materiali contenuti negli elaborati costituenti il Piano potranno essere corretti con le modalità e nei limiti fissati dalla Legge regionale 29 luglio 1997, n° 41.

Art. 1.3 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n° 765 i poteri di deroga alle presenti norme possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n° 1357.

2. Ogni deroga non compresa tra le sopraddette costituisce variante al P.R.G. e per essa si procederà nei modi e termini di legge.

Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.C.

1. Dall'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni norma disposta da strumenti urbanistici esecutivi vigenti, da Regolamenti edilizi, di Igiene, di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversie interpretazioni, deve essere adeguata alle prescrizioni del presente P.R.G.C..

2. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G.C. potranno subire soltanto modifiche che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria.

3. L'adeguamento al P.R.G.C. potrà avvenire mediante procedure coattive, nei casi, modi e limiti di legge.

4. Qualora sorgano contrasti di interpretazione e applicazione tra le prescrizioni contenute nel presente testo, sino all'adozione dei provvedimenti di rettifica si applicherà la disposizione più restrittiva.

5. In caso di contrasto tra le prescrizioni contenute in elaborati grafici aventi diverso rapporto di rappresentazione, hanno valore quelle contenute in elaborati aventi più grande rapporto di rappresentazione.

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.1 - Indici urbanistici

1. I parametri urbanistici che disciplinano gli interventi edificatori e di urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono i seguenti:

1) Superficie territoriale (ST)

E' un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale si interviene di norma a mezzo di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.). Essa comprende la superficie fondiaria, le aree per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta indicate graficamente in planimetria o previste quantitativamente dalle norme di attuazione.

La Superficie Territoriale è misurata al lordo della nuova viabilità in progetto e al netto delle strade pubbliche esistenti interne all'area.

In sede di strumento esecutivo la S.T. può essere formata anche da superfici non contigue, purchè ricadenti nella stessa zona a destinazione omogenea.

2) Superficie fondiaria (SF)

E' un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua mediante concessione diretta. Essa comprende la superficie privata di pertinenza della costruzione.

La superficie fondiaria utilizzabile nel computo della cubatura o superficie edificabile, deve essere costituita unicamente da appezzamenti contigui a destinazione di zona omogenea.

Le aree di cessione per opere di urbanizzazione previste quantitativamente dalle norme e quelle asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o superficie utile edificabile.

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (O.U. 1), secondaria (O.U. 2), indotta (O.U. IND.)

E' un'area pubblica oppure privata con assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, qualora le norme di attuazione lo prevedano espressamente per determinate zone del P.R.G..

Essa comprende le aree destinate alle seguenti opere:

3a) Urbanizzazione primaria

- sistema viario pedonale e veicolare;
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico;
- illuminazione pubblica.

3b) Urbanizzazione secondaria

- asili nido, scuole materne e dell'obbligo, scuole secondarie;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

- parchi e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

3c) Urbanizzazione indotta

- parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- impianti di trasporto collettivo;
- mense pluriaziendali a servizio di insediamenti produttivi;
- impianti tecnici;
- impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- manufatti per arginature, terrazzamenti e opere di consolidamento del terreno.

La cessione di aree per opere di urbanizzazione può essere sostituita dalla monetizzazione in misura equivalente alle stesse aree solo nei casi previsti dalle presenti norme di attuazione.

4) Indice di utilizzazione territoriale (UT)

E' la massima superficie utile in mq. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mq/mq).

5) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

E' la massima superficie utile in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq/mq).

6) Indice di fabbricabilità o densità territoriale (IT)

E' il volume massimo in mc. costruibile su ogni mq. di superficie territoriale (mc/mq).

7) Indice di fabbricabilità o densità fondiaria (IF)

E' il volume massimo in mc. costruibile su ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq).

8) Rapporto di copertura (RC)

E' il rapporto percentuale massimo tra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria del lotto.

9) Superficie minima di intervento (S.m)

E' la superficie minima richiesta per gli interventi a concessione diretta o sottoposti a strumento esecutivo.

10) Visuale libera (V.L.)

E' il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, da altre fronti di edifici, e l'altezza delle fronti stesse.

11) U.B.A. = unità bestiame adulto

12) S.A.U. = superficie agricola utilizzata

2. Applicazione degli indici

a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano nei casi di intervento soggetto a strumento urbanistico esecutivo.

b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto, al lordo di eventuali volumi esistenti..

Negli strumenti urbanistici esecutivi dovrà essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria dei singoli lotti, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della zona interessata.

c) Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti.

d) L'utilizzo totale degli indici di fabbricabilità ed utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad usufruire nuovamente di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

f) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona, nonchè fra aree non contermini ad accezione della zona agricola.

g) Gli ampliamenti di volume o superficie utile (espressi in valore complessivo o percentuale rispetto all'esistente) sono da intendersi "una tantum", senza possibilità di successive applicazioni. Il Comune deve controllare il rispetto di tale norma mediante l'elenco e l'individuazione cartografica degli ampliamenti concessi.

Art. 2.2 - Indici edilizi

1) Superficie utile (SU)

a) La superficie utile residenziale o ad essa assimilabile è definita come la somma delle superfici, misurate al lordo delle murature, di tutti i piani fuori ed entroterra, con esclusione dei porticati aperti, logge e balconi, vani tecnici (quali centrali termiche, elettriche, di condizionamento, cabine idriche, sala macchine dell'ascensore).

Sono altresì escluse dal computo le superfici accessorie alla residenza (cantine, garages, soffitte ed altri locali non aventi caratteristiche di abitabilità) purchè siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- siano comprese nel perimetro della superficie coperta dall'edificio;
- se poste a piano terra non superino all'intradosso l'altezza interna di ml. 2,50;
- se poste nel piano sottotetto abbiano un rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento inferiore a 1/8, non superino all'intradosso l'altezza al colmo di ml. 2,70 e l'altezza alla linea di imposta di ml. 0.50, abbiano falde con inclinazione non superiore al 50%.

b) La superficie utile produttiva, commerciale, direzionale, è definita come la somma delle superfici, misurate al lordo delle murature, di tutti i piani fuori ed entroterra, comprese le superfici coperte da tettoie, con esclusione dei servizi igienici e dei vani tecnici (quali centrale termiche, elettriche, di condizionamento, cabine idriche, sala macchine dell'ascensore, impianti per l'igiene ambientale).

Le superfici a residenza ammesse dalle norme di zona sono comprese nel calcolo della superficie utile produttiva.

c) La superficie utile delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico è definita come la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entroterra.

d) Nei casi di ampliamento dell'edificio ammessi dalle presenti norme, il calcolo della superficie utile (o del volume) sia nello stato iniziale che in quello finale, comprensivo dell'ampliamento, dovrà considerare le superfici aventi analoga destinazione.

2) Superficie coperta (SC)

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti quali balconi, pantalere, cornicioni, pensiline che non superino la larghezza di ml. 1,00.

3) Altezza del fabbricato (H)

E' la misura massima fra quelle delle varie fronti del fabbricato misurata tra le due seguenti quote:

- 1) quota del marciapiede o del terreno sistemato, il quale non può eccedere di ml. 1,00 la quota del terreno naturale. Non sono comunque ammesse modifiche al piano naturale di campagna con artificiosi riporti di terreno.
- 2) quota della linea esterna superiore di gronda più alta. La pendenza del tetto non può essere superiore al 50%

4) Piani fuori terra (p.f.t.)

Sono i piani dell'edificio che emergono dal terreno nella fronte del fabbricato che ha maggiore sviluppo in altezza.

Il piano seminterrato è considerato piano fuori terra se emerge dal terreno per una quota superiore a ml. 2,00 misurata all'intradosso del solaio.

In caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione costituisce piano fuori terra il piano sottotetto che dia luogo a volume edilizio.

5) Volume del fabbricato (V)

Il volume edificabile o edificato è pari alla somma dei prodotti della superficie utile per l'altezza reale comprensiva dello spessore del solaio; nel caso di solaio inclinato si fa riferimento all'altezza media.

Le costruzioni delimitate superiormente da soletta o tetto e chiuse su tre lati costituiscono volume edilizio, con esclusione delle rientranze dei muri perimetrali rispetto al filo esterno del fabbricato.

Le rampe di accesso alle autorimesse e ad altri locali interrati, di dimensione, localizzazione e forma necessarie e sufficienti a consentire l'accesso, nonché le altre analoghe strutture, non sono tenute in conto ai fini del calcolo dell'altezza e del volume edilizio.

6) Distanza tra fabbricati e dai confini

E' misurata dal perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, balconi e scale a giorno se sporgenti più di ml. 1,00.

7) In attuazione delle normative per il risparmio energetico degli edifici fissate dal Decreto Legislativo 30/05/2008 n. 115, art. 11, e dalla Legge regionale 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., art. 8, nel caso di interventi finalizzati al risparmio energetico si applicano le modalità di calcolo, le deroghe e le disposizioni fissate dalle norme sopra richiamate.

Art. 2.3 - Limiti di distanza tra i fabbricati

1. All'esterno delle aree dei Nuclei rurali, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

2. Nelle aree dei Nuclei rurali le distanze tra fabbricati sono regolate dai relativi articoli di zona.

3. Nella zona agricola le distanze minime tra i fabbricati destinati ad allevamenti di animali e gli edifici e aree residenziali, fissate dalle norme di zona, valgono reciprocamente sia nel caso di impianto di un nuovo allevamento che in quello di realizzazione di una abitazione.

4. I bassi fabbricati (altezza massima ml. 3,50), costituenti pertinenze di edifici principali, possono essere costruiti a meno di ml. 10,00 da quest'ultimi, purchè la parte di parete frontista del fabbricato principale non sia finestrata.

5. Le distanze minime tra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte nelle relative zone di P.R.G., debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 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. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente comma, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsioni planovolumetriche.

Art. 2.4 - Limiti di distanza dei fabbricati dai confini di proprietà

1. All'esterno delle aree dei Nuclei rurali, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, la distanza minima del fabbricato dai confini è pari a metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00. Nel caso di sopraelevazioni fino ad un massimo di cm. 100 è sufficiente una distanza di ml. 3,00.

2. E' ammessa l'edificazione a confine di proprietà se preesiste parete a confine non finestrata, se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi o in concessioni unitarie di più corpi di fabbrica, se si tratta di edifici completamente interrati, oppure se esiste assenso scritto da parte dei proprietari confinanti, fatta eccezione per i bassi fabbricati con altezza massima di mt. 3,00 e fronte posto a confine con lunghezza massima di mt. 6,00, per i quali non necessita l'assenso scritto.

3. Nelle aree dei Nuclei rurali, le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà sono regolate dagli articoli relativi alle rispettive zone.

4. Il Comune può consentire di ridurre a mt. 1,50 la distanza dei fabbricati dalle aree pubbliche a verde, percorsi pedonali e parcheggi.

5. I riporti di terreno fino ad un massimo di ml. 1,00 di altezza non devono rispettare la distanza dai confini.

Art. 2.5 - Limiti di distanza dalle strade pubbliche

1. Le strade esistenti sul territorio comunale sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, come previsto all'art. 2, comma 3, del nuovo Codice della strada, nei seguenti tipi:

- strade di tipo F (strada locale): strada provinciale Nucetto-Perlo e strade comunali
- strade vicinali ad uso pubblico di tipo F.

2. Nel caso di diversa classificazione delle strade da parte dell'Ente competente, le distanze dalle stesse per gli interventi di cui al presente articolo vengono adeguate automaticamente a quelle stabilite dal Codice della strada, secondo la nuova tipologia di appartenenza.

3. Le fasce di rispetto alla viabilità, conseguenti alla classificazione delle strade insistenti sul territorio comunale, sono immediatamente operanti e prevalgono su eventuali difformi rappresentazioni grafiche delle tavole di P.R.G..

Limiti di distanza fuori dai centri abitati (ai sensi del Nuovo Codice della Strada)

4. Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice Stradale (art. 26 - D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 20 m. per le strade di tipo F: strade locali
- 2) 10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

5. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 1) 10 m. per le strade provinciali di tipo F: strade locali
- 2) 6 m. per le strade comunali di tipo F: strade locali
- 3) 5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

6. Fanno eccezione gli ampliamenti di fabbricati fronteggianti strade comunali e vicinali ad uso pubblico, per i quali il Comune può autorizzare la realizzazione in allineamento ai prospetti esistenti.

7. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

1) 3 m. per le strade di tipo F.

8. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

1) 1 m. per le strade di tipo F, fatte salve distanze maggiori dettate dall'Ente proprietario in funzione delle caratteristiche della strada e della sicurezza del traffico.

9. Le distanze dal confine stradale nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1, 6, 7, 8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

10. I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

11. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992 n° 285

Limiti di distanza nei centri abitati

12. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti:

- 1) nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti verso il lato strada: m. 5;
- 2) gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere autorizzati dal Comune in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata al punto precedente;
- 3) i muri di cinta possono essere costruiti a confine della strada pubblica, ma comunque a non meno di ml. 1,00 dalla carreggiata bitumata; potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di viabilità;
- 4) in caso di strumento urbanistico esecutivo esteso a più aree o edifici costituenti un tessuto urbanistico-edilizio, a discrezione del Comune i fabbricati potranno essere costruiti a confine della strada comunale.
- 5) nelle zone terrazzate in cui la proprietà privata è posta ad un livello inferiore al piano della strada comunale, il Comune può concedere la costruzione di bassi fabbricati (garages, depositi, ecc) a confine della strada purchè la soletta di copertura degli stessi, posta a piano strada, sia destinata ad uso pubblico.

13. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285.

14. Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

15. Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G.. Le fasce di rispetto dettate dal presente articolo valgono anche qualora le stesse non siano indicate con il relativo segno grafico sulle tavole di Piano e sono prevalenti qualora siano indicate graficamente con profondità minore.

16. Le distanze dalle strade esistenti devono essere conteggiate con riferimento ai confini individuati catastalmente o manufatti stradali esistenti in loco, e non con riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole del P.R.G.

17. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono da considerarsi "zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale" esterne al Centro abitato le seguenti:

- lotti residenziali di completamento e, limitatamente alle strade comunali, edifici residenziali esistenti;
- lotti produttivi di completamento;
- aree a servizi e infrastrutture;
- nuclei rurali perimetrati che non possiedono i requisiti di "centro abitato" fissati dal Codice della strada.

Art. 2.6 - Sistemazione a verde delle aree di pertinenza

1. Nelle zone residenziali e produttive, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione le aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde nella misura minima del 30% dell'area libera. In sede di rilascio di concessione edilizia potrà essere autorizzata una quota minore per dimostrata impossibilità tecnica di rispetto della misura minima prescritta.

2. Il progetto edilizio dovrà documentare gli elementi di verde e arredo urbano esistenti e in progetto quali il tipo e l'ubicazione delle alberature, tipo di pavimentazione, recinzioni, etc.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici di valore storico, artistico, ambientale, gli alberi di alto fusto potranno essere abbattuti solo a seguito di nulla-osta del Comune e nella scelta delle nuove essenze si dovrà fare riferimento a quelle tipiche del luogo.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 3.1 - Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina, mediante prescrizioni generali e particolari, tutti gli immobili per quello che riguarda: destinazioni d'uso, tipi di intervento, modi di intervento.

2. Gli interventi sugli immobili, aree ed edifici previsti o consentiti dal P.R.G.C. sono soggetti a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le prescrizioni delle presenti norme; per quanto non compreso in esse valgono i disposti della legge regionale 5.12.1977, n° 56 e s.m.i..

3. Il P.R.G.C. definisce le parti di territorio in cui è consentito l'intervento diretto e quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.). Ove non definite dal P.R.G.C. le parti di territorio da assoggettare a strumento esecutivo sono delimitate con specifica deliberazione consiliare motivata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., ai sensi dei commi 8 e 9, articolo 1, della L.R. 9.7.1997, n° 41.

4. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n° 457;
- 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della legge regionale n° 56/77.

5. La scelta del tipo di strumento urbanistico esecutivo, qualora non sia definita in sede di P.R.G.C., viene effettuata con specifica deliberazione consiliare.

6. Qualora le norme di P.R.G.C. per le singole zone consentano la progettazione e l'attuazione di un intero S.U.E. per singoli sub-comparti, gli stessi sono individuati con specifica deliberazione consiliare; la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E.

Art. 3.2 - Zone di recupero

1. Il Piano Regolatore individua le Zone di Recupero, ai fini e per gli effetti della legge n° 457/78 e successive modificazioni.

2. Tali zone sono individuate sulla tavola di progetto del P.R.G.C. (tav.2/V1 in scala 1:5000) e comprendono le aree dei Nuclei rurali occupate da fabbricati esistenti di antico impianto.

3. Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, individuare nuove Zone di Recupero, comprendenti singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, edifici da destinare ad attrezzature, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

4. Nell'ambito delle Zone di Recupero individuate con le modalità sopra riportate, con deliberazione consiliare possono essere individuate le aree da assoggettare alla formazione di Piani di Recupero.

5. I proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero, secondo le modalità fissate dalla legge 457/78 e successive modificazioni.

Art. 3.3 - Tipi di intervento

1. I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, riguardano le operazioni di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione totale o parziale;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;

2. I successivi articoli precisano le categorie di opere ammesse per ogni tipo di intervento; per quanto in essi non compreso si fa riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativa alla definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici.

3. Qualora, nel corso dei lavori, il manufatto subisse crolli anche parziali, dovranno essere sospesi i lavori in attesa dei provvedimenti autorizzativi per la riedificazione della parte crollata.

4. Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Tali modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 1, commi 8 e 9, della legge regionale n° 41/1997.

5. Le tavole di progetto individuano topograficamente i tipi di intervento per tutti gli edifici dei Nuclei rurali, nelle restanti zone del territorio comunale sono individuati i volumi e le aree che presentino esigenze conservative e di tutela dei caratteri storici, architettonici, ambientali.

6. Su tutto il territorio comunale, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purchè serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della legge regionale 6/8/1988, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti"; l'intervento di recupero deve rispettare le prescrizioni della suddetta legge.

Art. 3.4 - Manutenzione ordinaria

1. La manutenzione ordinaria comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

2. L'intervento di manutenzione ordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e volumi precari.

3. In particolare le opere ammesse consistono in:

- pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi esterni, ringhiere, recinzioni, senza alterazione dei tipi di materiali e delle tinte esistenti;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, rivestimenti e pavimenti esterni;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne agli alloggi;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari; purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici produttivi sono ammessi la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, purchè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

Art. 3.5 - Manutenzione straordinaria

1. La manutenzione straordinaria comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni, dei volumi precari e degli edifici a demolizione parziale o totale.

3. In particolare le opere ammesse consistono in:

- rifacimento totale di intonaci e rivestimenti, del manto di copertura, di pavimentazioni esterne;
- tinteggiatura totale di facciate, sostituzione di infissi e ringhiere;
- consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento parziale di muri perimetrali degradati purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non si alterino i prospetti e non si modifichino le aperture;
- modifiche interne agli alloggi che non alterino l'assetto distributivo e il numero delle unità immobiliari;
- installazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici;
- per gli edifici produttivi è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e degli impianti finalizzati all'igiene e sicurezza del lavoro, purchè non comportino aumento delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Art. 3.6 - Restauro e risanamento conservativo.

1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.6.1 - Restauro conservativo

1. Il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Sono sottoposti a tale intervento gli immobili vincolati ai sensi del D. Leg. 29/10/1999, n. 490 (già legge 1/6/1939 n. 1089 e legge 29/6/1939 n. 1497), nonché gli immobili individuati dal P.R.G.C. come beni di interesse storico-artistico.

2. In particolare le opere ammesse consistono in:

- eliminazione delle superfetazioni;
- restauro e ripristino delle finiture, delle fronti esterne ed interne, degli ambienti interni;
- ripristino delle parti alterate, consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- ricostruzione filologica di parti di edificio crollate;
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e delle parti comuni dell'edificio; ripristino dell'impianto distributivo originale;
- conservazione e ripristino degli spazi aperti quali porticati, corti, giardini, piazzali, chioschi;
- realizzazione e integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

3. Gli interventi sopracitati devono essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche originarie, senza alterazioni planimetriche, di sagoma, dei prospetti, nè alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

4. Gli interventi di restauro conservativo sono sottoposti al provvedimento autorizzativo previsto dal comma 15, articolo 49 della legge regionale n° 56/77 e successive modifiche, ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ex D. Leg. 29/10/1999, n. 490 (già legge 1/6/1939 n. 1089 e legge 29/6/1939 n. 1497).

3.6.2 - Risanamento conservativo

1. Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

2. Questo tipo di intervento è previsto in particolare per gli edifici di interesse culturale-ambientale definiti dal P.R.G.C..

3. Le opere ammesse consistono in:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; sono ammesse modifiche parziali che non alterino i caratteri originari;
- eliminazione delle superfetazioni;
- salvaguardia di elementi di pregio artistico quali cornicioni, portali, iscrizioni, affreschi, elementi lignei e in pietra;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui siano presenti elementi di pregio;
- traslazione di solai di nessun valore per adeguamento delle altezze interne;
- inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.

4. Di norma gli interventi devono avvenire senza alterazioni planimetriche e di sagoma, nè alterazioni degli orizzontamenti, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

5. Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G.C..

Art. 3.7 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. In particolare sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradate o crollate;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modifiche dell'assetto distributivo interno, aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

3. La ristrutturazione edilizia può configurare anche variazioni di superficie utile e di volume. quando non è prevista la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed in particolare:

- sugli edifici le cui pessime condizioni statiche non consentano il mantenimento del volume originario;
- sugli edifici che hanno subito radicali trasformazioni edilizie, per cui risultano estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti;
- sugli edifici con larghezza di manica insufficiente per l'utilizzo a fini residenziali;
- sui corpi secondari quali garage, depositi;
- sui volumi agricoli che non presentano valori ambientali, per i quali le norme del P.R.G.C. ammettono la trasformazione in volumi a destinazione residenziale;
- sugli edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.

4. Gli interventi ammissibili sono normati negli articoli relativi alle varie zone di P.R.G.C.

Art. 3.8 - Demolizione e ricostruzione

1. Riguarda le particelle edilizie in condizioni statiche, di conservazione ed igieniche, non recuperabili, che non siano in contrasto con la morfologia del tessuto urbanistico. L'intervento di ricostruzione potrà attuarsi nel limite della cubatura esistente, o, se indicata, della cubatura consentita dagli indici di zona

Art. 3.9 - Demolizione totale o parziale

1. Sono interventi volti al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi; al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; sono altresì preordinati alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.

2. La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.C..

3. La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.

4. La demolizione parziale consiste nella diminuzione in altezza o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.

5. Le tavole grafiche e le norme di zona definiscono compiutamente le caratteristiche di tali interventi.

Art. 3.10 - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi. Il P.R.G.C. definisce la cubatura massima ricostruibile, che deve in linea generale non superare quella esistente, nonché allineamenti e altezze massime degli edifici, previsioni cartografiche e normative di aree per servizi pubblici.

Art. 3.11 - Nuova costruzione

3.11.1 - Completamento

1. Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

2. Gli interventi di completamento si attuano mediante concessione singola, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi prescritti dal P.R.G.C.

3.11.2 - Nuovo impianto

1. Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

2. Gli interventi di nuovo impianto si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi secondo i parametri edilizi e urbanistici definiti da P.R.G.C.

3.11.3- Ampliamento e sopraelevazione

1. Gli interventi di nuova edificazione mediante ampliamento in pianta o sopraelevazione sono quelli volti ad aumentare la volumetria esistente in misura più rilevante rispetto alle trasformazioni ammesse dall'intervento di ristrutturazione edilizia e cioè finalizzati alla realizzazione di nuovi vani e all'aumento della capacità insediativa.

2. I bassi fabbricati (altezza massima ml. 3,50) consentiti dalle presenti norme costituiscono ampliamento degli edifici esistenti, ancorchè realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale; in tal caso il basso fabbricato deve costituire pertinenza dell'edificio principale e non deve comportare aggravio sulle opere di urbanizzazione.

TITOLO IV - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 4.1 - Aree dei nuclei rurali

1. Le aree dei nuclei rurali sono individuate in cartografia con apposito perimetro. In tali aree valgono le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento precisati in cartografia o meglio specificati nelle presenti norme.

2. Nelle aree dei nuclei rurali tutti gli interventi devono concorrere al recupero ambientale e sociale dei siti.

3. Nei nuclei rurali sono ammessi gli usi residenziali agricoli ed extragricoli, e conseguentemente gli usi ad essi compatibili, terziari e di servizio, nei seguenti casi:

- a) negli edifici residenziali esistenti e negli eventuali annessi rurali sovrapposti, sottoposti o contigui;
- b) nei volumi agricoli - quali fienili, stalle tradizionali e seccatoi, con esclusione di fabbricati incongrui quali precari, bassi servizi, stalle specialistiche e garages - che possiedano, precedentemente l'intervento, le dimensioni di superficie minima di pavimento, da destinare ad abitazione, fissate dall'art. 3 del D.M. 5.7.1975 relativo ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, e cioè mq. 28 per l'alloggio monostanza, per una persona, e mq. 38 se per due persone. I volumi con dimensioni inferiori possono essere destinati a locali accessori alla residenza quali garages, legnaie, cantine, ed a locali per usi terziari e di servizio compatibili con la residenza.

4. Sono ammessi gli usi produttivi agricoli nei volumi rurali esistenti; è comunque esclusa l'apertura di nuove stalle e allevamenti in genere. Sono inoltre escluse le seguenti destinazioni: attività industriali, attività artigianali moleste e inquinanti, magazzini di merci all'ingrosso, ogni altro impianto o attività che per caratteristiche igieniche non sia compatibile con la residenza.

5. Gli edifici di valore storico-artistico, individuati in cartografia, sono sottoposti a restauro conservativo.

6. Negli edifici di valore ambientale e di pregio tipologico, individuati in cartografia, è previsto l'intervento di risanamento conservativo.

7. L'intervento di risanamento conservativo ammette:

- a) la sopraelevazione della linea di colmo e di gronda del tetto per un massimo di cm. 20, finalizzata unicamente all'apposizione di un cordolo sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata;
- b) il recupero a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dei volumi rurali di cui al comma terzo, lettere a) e b);

8. Negli edifici di minore pregio tipologico, in quelli che hanno subito trasformazioni tali da snaturare gli originari valori ambientali, ed in quelli che versano in pessime condizioni statiche, è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia.

9. L'intervento di ristrutturazione edilizia ammette:

- a) l'ampliamento degli edifici residenziali sino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente, da effettuarsi prioritariamente mediante il recupero dei volumi ex agricoli esistenti, con altezza massima a fine intervento di ml. 7,50 o quella esistente se superiore;
- b) il recupero a funzioni residenziali e funzioni con esse compatibili, degli annessi rurali sovrapposti, sottoposti o contigui a edifici residenziali esistenti; tale recupero ammette la sopraelevazione variabile fino ad un massimo di cm. 100, con i limiti del comma tredicesimo, per il raggiungimento delle altezze minime interne;
- c) il recupero a funzioni residenziali e funzioni con esse compatibili, dei volumi agricoli così come definiti al comma terzo punto b). Tale recupero ammette un ampliamento massimo del 20% del volume esistente da effettuarsi:
 - mediante sopraelevazione variabile fino ad un massimo di cm. 100, con i limiti del comma tredicesimo, finalizzata al raggiungimento delle altezze minime interne;
 - mediante ampliamento in pianta, e nei limiti di altezza della sopraelevazione, nel caso di larghezza di manica insufficiente o qualora sia accertata l'impossibilità di inserire in modo funzionale all'interno dell'edificio i vani scala, i vani tecnici, i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici. Quando l'edificio sia inserito in cortine edilizie a schiera l'ampliamento non può superare le facciate degli edifici contigui;
 - l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, elementi decorativi e uso dei materiali fissati dalle presenti norme;
- d) il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate;
- e) gli edifici in pessime condizioni statiche e igieniche, che causano degrado igienico e funzionale nel nucleo, come tali riconosciuti da perizia approvata dal tecnico comunale, possono essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto planivolumetrico, purchè non si interrompa la continuità di cortine edilizie, siano migliorate le condizioni igieniche e funzionali del nucleo, il volume sia ricostruito all'interno o in prossimità del nucleo e rientri nei limiti dimensionali di quello preesistente incrementabile nel limite di quanto stabilito al precedente paragrafo a) di questo comma, sia verificato l'inserimento ambientale, siano utilizzati materiali e tipologie ricorrenti nel nucleo. L'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad un ambito sufficiente a dimostrare il rispetto delle condizioni sopra riportate.

10. I volumi a demolizione senza ricostruzione individuati in cartografia, ad eccezione dei corpi incongrui quali bassi fabbricati e precari, possono usufruire delle possibilità di cui alla lettera e) del comma precedente.

11. Per i volumi in avanzato stato di ruderizzazione, legittimi rilevabili catastalmente e fisicamente alla data di adozione della presente Variante n. 1 al P.R.G.C., alle condizioni di cui al precedente paragrafo e) del 9° comma è ammesso il recupero sullo stesso sedime e a destinazione residenziale, con i criteri e i limiti del presente articolo, previo accertamento delle dimensioni e della tipologia originaria; l'intervento è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

12. Per gli edifici ad usi produttivi agricoli esistenti (stalle, fienili, depositi) è ammesso l'ampliamento del 30% del volume esistente, al netto di bassi servizi e precari, da realizzarsi con le modalità del comma seguente.

13. Le ricostruzioni, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammesse nel presente articolo sono sottoposti ai seguenti limiti:

- a) le costruzioni a terra non possono portare la distanza tra pareti finestrate antistanti a valori inferiori a mt. 10,00, anche se una sola delle pareti sia finestrata; distanza dai confini: mt. 5,00 oppure a confine se preesiste parete;
- b) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza inferiore a mt. 3,00 è ammessa unicamente la sopraelevazione massima di cm. 30 finalizzata alla realizzazione del cordolo di consolidamento dei muri perimetrali;
- c) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza superiore a mt. 3,00, è ammessa la sopraelevazione aggiuntiva di cm. 10 per ogni metro di distanza tra i fabbricati eccedente i mt. 3,00 iniziali, fino ad un massimo di sopraelevazione totale contenuto comunque entro cm. 100;
- d) distanze dalle strade per le costruzioni a terra : come da art. 2.5;
- e) distanze dai confini di proprietà: per le costruzioni a terra mt. 5,00 oppure direttamente a confine se preesiste parete finestrata o se esiste assenso del proprietario confinante; le sopraelevazioni fino a mt. 1,00 possono essere realizzate a confine di proprietà;
- f) nel caso di edifici che presentano manti di copertura crollati o cordoli perimetrali di sostegno del tetto degradati o parzialmente crollati, la ricostruzione di tali elementi è ammessa solo previa definizione con opportuna documentazione delle loro dimensioni originarie.

14. Nelle aree libere all'interno del perimetro del nucleo è consentita la costruzione di fabbricati accessori alla residenza e a destinazione agricola (con esclusione delle stalle), solo nel caso in cui per le stesse funzioni non è possibile utilizzare i volumi ex agricoli esistenti, con altezza massima di ml. 4,00, rapporto di copertura massimo del 50% e superficie coperta massima di mq. 80, distanza da fabbricati, confini e strade come prescritto al comma precedente.

15. In tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ampliamento e nuova costruzione relativi a residenza, accessori alla residenza e usi terziari e artigianali di servizio compatibili, devono essere cedute aree a servizi pubblici nella misura di mq. 15 ogni mc. 100, con le modalità stabilite per le aree residenziali di completamento.

16. E' ammessa la realizzazione dei garages, interrati o seminterrati nel versante, purchè se prospicienti la pubblica via siano dotati di un'area di sosta, con profondità minima di 5,00 ml., posta tra garages o, se prevista, la rampa di accesso e pubblica via, vengano opportunamente realizzate le condizioni di inserimento ambientale dei manufatti dettate dalla commissione edilizia (coperture a falde o inerbite, coperture in piano unicamente per garages totalmente interrati nel versante o se costituenti pertinenze a lastrico solare di fabbricati residenziali, infissi esterni in legno, uso di materiali della tradizione locale). La realizzazione di garages a schiera è ammessa per un max di sei unità per intervento, purchè la eventuale copertura a falde abbia l'inclinazione parallela al prospetto principale.

17. La distanza dei garages dal limite della sede viaria può essere ridotta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, fino ad un massimo di mt. 1,00, quando le condizioni dei luoghi non consentano la dotazione dell'area di sosta, purchè tale deroga non intralci la sicurezza del traffico, l'effettuazione dello sgombero neve e non preveda l'apertura di porte che interferiscano con la sede viaria, e solo se entro "centri abitati" delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada, comunque il disposto non è applicabile nei confronti di strade statali e, per quanto riguarda le strade provinciali, il disposto è applicabile solo con l'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

18. I bassi fabbricati esistenti a seguito di un provvedimento autorizzativo che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, se le presenti norme ne consentono il mantenimento, su ordinanza del Sindaco devono essere adeguati, relativamente ai materiali e particolari costruttivi, alle prescrizioni di rispetto estetico dell'art. 4.3; quelli costruiti senza un provvedimento autorizzativo devono essere demoliti.

19. Le aree libere di pertinenza degli edifici destinate a cortili, orti, giardini non potranno essere occupate da costruzioni precarie.

20. Dovranno essere salvaguardati tutti gli elementi costituenti testimonianza storica, culturale, artistica, ambientale, quali: piloni votivi, fontane, pozzi, insegne, icone e affreschi, cornicioni, loggiati, ballatoi, volte, androni passanti, riquadrature delle aperture, portali, architravi, pavimentazioni antiche, ecc. Sono da demolire le superfetazioni, anche se non espressamente individuate in cartografia, ma riconosciute in sede di rilascio di concessione edilizia.

21. Negli interventi di recupero non può essere impoverito l'apparato decorativo. Negli interventi su edifici privi di apparato decorativo, o in cui è stato perso o compromesso, si consiglia la realizzazione di elementi decorativi compatibili con la composizione della facciata e tipici della tradizione locale. Il Comune, su indicazione della Commissione edilizia, può individuare i casi in cui prescrivere la realizzazione di elementi decorativi.

22. In sede di strumento urbanistico esecutivo gli edifici a ristrutturazione edilizia e quelli a demolizione senza ricostruzione potranno avere diverse soluzioni planivolumetriche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di volumi a fini abitativi mediante la liberazione di tessuti, la formazione di spazi aperti che garantiscano migliori condizioni igieniche e di salubrità;
- non può essere superata la volumetria preesistente;
- l'altezza degli edifici deve essere pari a quella media degli edifici esistenti nell'interno e nelle aree circostanti lo strumento urbanistico esecutivo;
- deve essere osservata la distanza da pareti finestrate di edifici circostanti esterni allo S.U.E. pari almeno a quella preesistente; nel caso in cui i volumi in progetto superino l'altezza dei volumi originari, tale distanza deve essere incrementata di una misura pari alla maggiore altezza.

23. E' ammessa la costruzione di garages interrati purchè siano inseriti nel contesto ambientale e non pregiudichino la solidità statica degli edifici.

24. I lotti di completamento a destinazione residenziale e turistico-ricettiva, compresi nel perimetro dei nuclei rurali, sono regolati rispettivamente dalle norme dei successivi articoli 4.2 e 5.1.

25. Prescrizione puntuale n. 2: sul fabbricato in frazione Perletta individuato con la sigla PP2, oggetto della Variante parziale n. 2, è ammesso l'ampliamento massimo di mq. 70 di superficie coperta, da destinarsi ad autorimessa e da realizzarsi entro l'allineamento dei prospetti fronteggianti la strada provinciale sui lati sud-ovest e nord-est, con altezza massima di ml. 4,00.

26. Prescrizione puntuale n. 3: per il fabbricato ex agricolo in località Bricco individuato con la sigla PP3, oggetto della Variante parziale n. 3, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza della superficie utile lorda esistente con un massimo di mq. 200.

Art. 4.1 bis - Aree del nucleo rurale di valore ambientale

1. Le aree del nucleo rurale di valore ambientale in frazione Fornaca sono individuate in cartografia con apposito perimetro, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977. In tali aree valgono le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento precisati in cartografia alla scala 1:1000 o meglio specificati nelle presenti norme.

2. Nelle aree del nucleo rurale di valore ambientale valgono le norme del precedente art. 4.1 con le seguenti limitazioni:

- a) non sono ammessi gli interventi previsti ai commi 22, 24;
- b) la costruzione di fabbricati accessori di cui al comma 14 deve prevedere una superficie coperta massima di mq. 40 e altezza massima di ml. 3,00.
- c) per gli edifici ad usi produttivi agricoli esistenti l'ampliamento del volume esistente previsto al comma 12 è limitato al 20% e non è ammesso per le stalle;
- d) la realizzazione di garages interrati o seminterrati nel versante prevista al comma 16 è ammessa per un massimo di due unità per intervento.

Art. 4.2 - Aree residenziali di completamento

1. Comprendono aree inedificate, individuate in cartografia entro e fuori il perimetro dei nuclei rurali, totalmente o parzialmente urbanizzate, per le quali nel caso di nuovi insediamenti non si rendono necessari aumenti significativi di infrastrutture.

2. In esse sono consentite le destinazioni d'uso seguenti:

- residenza e funzioni accessorie ad essa;
- servizi pubblici e di uso pubblico;
- strutture ricettive e ricreative;
- garages e depositi attrezzi;
- terziario e artigianato di servizio, non molesto o inquinante.

3. Gli interventi di nuova edificazione si attuano a concessione diretta, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

4. Gli interventi edificatori sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- superficie minima di intervento: mq. 600;
- indice fondiario I.F. = 0,80 mc/mq;
- altezza massima: ml. 7,50;
- rapporto di copertura massimo: 35%;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da artt. 2.3,2.4 e 2.5;
- cessione di aree per servizi pubblici: minimo 15 mq. ogni 100 mc.;
- parcheggi privati: minimo 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;

5. La cessione di aree per servizi pubblici sarà regolata dai seguenti criteri:

- 1) Le aree a servizi già individuate cartograficamente non potranno essere monetizzate, neppure parzialmente; esse dovranno essere cedute al Comune o in subordine, qualora sia consentito dallo stesso Comune, assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione, se si tratta di aree in proprietà del richiedente la concessione contigue al lotto edificabile o poste nelle vicinanze.
- 2) Nel caso in cui le aree a servizi non siano individuate cartograficamente il Comune potrà ammettere:
 - la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree interne, contigue al lotto edificabile o poste nelle vicinanze, purchè la loro localizzazione e dimensione sia funzionale al servizio che devono svolgere;
 - in alternativa alla cessione la monetizzazione parziale o totale, con contestuale individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area a servizi sostitutiva della quota monetizzata per il soddisfacimento del relativo standard urbanistico. Il valore della monetizzazione dovrà essere pari al costo di acquisizione delle aree a servizi da parte del Comune.

6. Prescrizione puntuale: la realizzazione degli interventi nell'area residenziale di completamento A2 in località Fornaca dovrà prevedere la contemporanea

sistemazione della viabilità di accesso e la realizzazione di un idoneo spazio pubblico di manovra per il traffico veicolare.

Art. 4.3 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei rurali nelle aree residenziali di completamento e negli edifici residenziali isolati

1. Per tutti gli interventi edificatori sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

1) la composizione dell'edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante cercando di adeguarsi il più possibile alle tipologie esistenti;

2) dovranno essere tenuti presenti i materiali ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;

3) è escluso l'impiego di materiali lucidi o di colori forti;

4) le facciate dovranno essere in pietra, in mattoni faccia a vista oppure in intonaco civile fratazzato con tinteggiatura di qualità, tipo e colore secondo la campionatura presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo approvata; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su sporti e rientranze.

Sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finte murature in pietra o finti mattoni a vista; intonaci con tinte sintetiche graffiate a sbalzo;

5) le zoccolature delle facciate potranno essere rivestite in pietra di forma regolare con giunti segnati od in cemento pettinato che dovrà avere il suo colore naturale;

6) le pantalere saranno in legno o in alternativa i cornicioni potranno essere in cemento (in questo caso non dovranno essere piani ma dovranno avere la stessa pendenza delle falde del tetto) a vista o intonacati; le gronde in vista in rame o metallo preverniciato di forma curva.

Gli sporti dei cornicioni dovranno avere su tutte le facciate la medesima dimensione;

7) le coperture potranno essere a più falde, con inclinazione uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti.

Sono vietati i tetti ad una sola falda ad esclusione dei bassi fabbricati.

E' consentita la formazione di coperture speciali atte ad utilizzare "energie alternative" avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche della zona, e comunque tali coperture dovranno essere adeguatamente schermate rispetto alla via o spazio pubblico.

Il manto di copertura dovrà essere in pietra o laterizio (coppi o simili - marsigliesi); è vietato l'uso della lamiera e delle tegole canadesi.

E' ammesso un solo ordine di abbaini o di lucernari, di forma comune, che non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del tetto.

I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura indicata come le facciate. Sono ammessi i comignoli prefabbricati purchè intonacati.

Sui volumi dotati di tetto piano in soletta di cemento armato è consentita l'apposizione di una copertura a falde inclinate la cui linea di imposta sia posizionata direttamente sulla soletta, senza che ciò costituisca nuovo volume edilizio;

8) i serramenti esterni dovranno essere a persiana o a scuri pieni; sono esclusi serramenti in alluminio anodizzato (mentre sarà ammesso, previo esame ed approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'impiego di serramenti in alluminio preverniciato), serramenti plastificati e serrande avvolgibili, sono inoltre escluse serrande in lamiera, a meno dei fabbricati produttivi;

9) le scale esterne potranno essere in legno o pietra, è consentito l'uso di solette in cls; a discrezione del Comune saranno concessi balconi aggettanti sulla pubblica via, i quali dovranno essere posti ad un'altezza da terra di ml.4,50 sulle strade veicolari e di ml. 3,00 sulle strade pedonali. Dovranno avere una profondità massima non superiore a ml. 1,00 e lunghezza non superiore a quella dei balconi esistenti che richiamano la tradizione locale, ringhiere in legno o ferro battuto ad elementi verticali.

10) i bassi fabbricati dovranno essere in pietra, legno o muratura intonacata, sono vietati i prefabbricati in lamiera; dovranno avere le coperture a falde nei materiali previsti per gli edifici residenziali oppure a tetto piano con sovrastante giardino pensile; le dimensioni sono specificate negli articoli di zona;

11) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a percorsi e parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrisco su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati o pietra.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a verde, a prato od a giardino e dovranno essere previsti alberi in ragione di almeno uno ogni 50 mq. di superficie libera.

Dovranno essere abbattute le tettoie e le costruzioni precarie incompatibili con l'ambiente.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (di sgelo, piovane, luride, di lavaggio, etc.) affinché non defluiscano sulle strade pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;

12) è fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio prima di aver ottenuto la concessione e senza l'espresso parere favorevole del Comune.

In ogni progetto edilizio dovranno essere indicati gli alberi di alto fusto esistenti nella proprietà prima di iniziare la costruzione, specificando quelli da abbattere per far luogo ai fabbricati e quelli da conservare;

13) l'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi principali di collegamento tra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza.

I muri di sostegno delle terre, sia nell'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti in pietra a faccia vista oppure in calcestruzzo (in quest'ultimo caso se superano l'altezza di cm. 50 dovranno essere rivestiti in pietra a faccia a vista).

In ogni caso i muri di sostegno interni alla proprietà dovranno essere mascherati da arbusti ed alberi ad alto fusto e curati in linea estetica in modo da evitare contrasti con l'ambiente circostante;

14) negli interventi di recupero dovranno essere mantenuti gli androni passanti, pubblici o privati, le strutture a volta, gli archi, i ballatoi. I loggiati e le aperture più interessanti dei volumi agricoli recuperati non potranno essere tamponati, potranno essere chiusi con vetrate e infissi in legno o alluminio preverniciato (in quest'ultimo caso detto materiale dovrà essere sottoposto ad esame ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale);

15) l'impianto di ricezione televisiva deve essere centralizzato per i fabbricati plurifamigliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti la pubblica via o piazza, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, secondo quanto stabilito dalla Legge n. 249 del 31/07/1997;

16) le tubazioni di allacciamento dei servizi (gas, telefono, Enel, antenne, ecc.) con le relative cassette di derivazione e le canne fumarie dovranno essere, per una migliore integrazione nel prospetto, nel limite del possibile adeguatamente mascherate.

TITOLO V - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. 5.1 - Destinazioni d'uso e tipi di intervento

1. In cartografia è individuato un lotto di completamento a destinazione turistico-ricettiva.

2. In esso sono ammessi previa redazione di concessione convenzionata per la definizione delle dotazioni di spazi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. i seguenti interventi per concessione diretta:

- ristrutturazione e adeguamento tecnologico e funzionale;
- ampliamento della superficie coperta degli edifici esistenti e realizzazione di nuovi fabbricati funzionali alla destinazione turistico-ricettiva.

3. Tali interventi sono sottoposti ai seguenti parametri:

- superficie minima: mq. 1000 o quella individuata in cartografia;
- indice fondiario IF: 1,00 mc./mq.;
- rapporto di copertura: 35%;
- altezza massima: mt. 10;
- n° piani fuori terra: 3;
- parcheggi privati interni al lotto pari almeno a 1 mq. ogni 10 mc di costruzione;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da art. 2.3, 2.4 e 2.5;
- parcheggi da cedere o da assoggettare ad uso pubblico: minimo 40% della superficie utile. La cessione di aree per servizi pubblici sarà regolata dai criteri stabiliti all'art. 4.2, comma 5°.

4. All'interno della superficie utile è ammessa anche la residenza per il custode o il titolare nella misura massima del 50% della SU e con un massimo di mq.120.

TITOLO VI - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Art. 6.1 - Destinazioni d'uso e interventi ammessi

1. Sono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, le aree per infrastrutture e impianti tecnici per la distribuzione di servizi di pubblica utilità; esse comprendono le aree pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi, le aree per la viabilità e le infrastrutture pubbliche, o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

2. L'edificazione su aree pubbliche o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di manufatti finalizzati alla destinazione specifica dell'area è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- altezza massima: ml. 9,00;
- distanza dai confini: pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00;
- distanza da fabbricati esterni all'area: ml. 10,00;
- nelle aree dei nuclei rurali valgono i criteri di intervento definiti topograficamente e prescritti dalle norme;
- è ammessa la costruzione di parcheggi, anche privati, posti al di sotto delle aree a parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà a privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta al Comune.

3. Le aree per parcheggi pubblici che contengono più di 10 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

4. Le aree destinate alla viabilità pubblica potranno, in sede di progetto esecutivo, essere assoggettate a modeste modifiche di percorso contenute all'interno della fascia di rispetto della viabilità.

5. Manufatti di modeste dimensioni, destinati all'erogazione di pubblici servizi quali cabine ENEL, SIP, metano, attrezzature per acquedotti e fognature, possono essere edificati su qualsiasi area del territorio comunale mediante acquisizione per pubblica utilità ovvero su qualsiasi area di proprietà dell'Ente erogante il pubblico servizio.

6. L'esecuzione di tali manufatti è subordinata ai seguenti criteri:

- distanza minima da strada pubblica: ml. 5,00 con possibilità di deroga in presenza di assenso da parte dell'Ente competente sull'infrastruttura viaria, fino ad una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza fuori terra del manufatto e purchè non pregiudichi la visibilità negli incroci e nelle curve;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 3,00 oppure direttamente a confine;
- distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00.

Art. 6.2 - Modalità di attuazione

1. Nelle aree per servizi e infrastrutture pubbliche si interviene per concessione diretta oppure mediante piani tecnici di iniziativa pubblica o altri strumenti urbanistici esecutivi.

2. Il Comune può concedere a tempo determinato aree pubbliche in diritto di superficie a Enti, società, cooperative, privati per la realizzazione delle finalità previste dal P.R.G.C. subordinando la concessione alla stipula di una convenzione che ne fissi la durata ed i criteri.

3. La destinazione specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi pubblici con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto degli standards urbanistici.

4. Le aree di cessione per viabilità e servizi pubblici prescritte dalle norme sono cedute al Comune a titolo gratuito. Nel caso in cui siano visualizzate in cartografia aree in misura superiore a quanto previsto dalle norme per il soddisfacimento degli standards urbanistici, la quota eccedente viene acquisita dal Comune a titolo oneroso.

5. Gli insediamenti produttivi (artigianato di servizio, terziario direzionale e commerciale, ecc..) ammessi nelle aree a destinazione residenziale devono dotarsi di spazi, pubblici o privati da assoggettare ad uso pubblico, per attrezzature al servizio degli stessi insediamenti, nella misura e con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. n. 56/77. Nel caso di piccole attività nelle aree dei nuclei rurali, qualora l'impianto urbanistico non consenta il reperimento dei suddetti spazi per servizi, è ammessa in alternativa la monetizzazione in misura equivalente.

6. Nei casi in cui le aree di cessione per servizi pubblici siano previste quantitativamente dalle norme in ragione degli abitanti insediabili, salvo diversa indicazione ad ogni "abitante insediabile" corrispondono mc. 100 di volume costruito.

TITOLO VII -AREE A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. 7.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola

1. Le aree agricole comprendono le parti del territorio libero o edificato per case sparse, complessi edilizi agricoli e annucleamenti, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e le funzioni ad esse complementari. Le aree di rispetto e vincolo di cui al successivo titolo VIII sono da considerarsi aree agricole ai fini delle destinazioni d'uso, fatti salvi i limiti all'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area.

2. Gli interventi nelle aree agricole sono regolati dalle norme del presente e successivi articoli, per quanto non espressamente previsto in essi valgono i disposti della L.R. n° 56/77, art. 25.

3. Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A1 - abitazioni agricole;

A2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata:

A2.1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, etc.);

A2.2 serre fisse;

A2.3 allevamenti aziendali;

A3 - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);

A4 - pozzi e laghi per uso irriguo, canali irrigui e relative opere di presa e regimazione, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, impianti di acquacoltura.

4. Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono inoltre: residenza extragricola permanente e saltuaria, commercio al minuto consistente in piccole attività al servizio del territorio rurale, bar, ristoranti, pensioni, attività agroturistiche, attività terziarie di servizio al territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richiamino un elevato numero di frequentatori. Per tutte queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso ai sensi del successivo art. 7.5. I fabbricati extragricoli esistenti sono sottoposti alle prescrizioni dello stesso art. 7.5.

5. Nelle aree agricole sono altresì ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di servizi pubblici sia puntuali che a rete.

Art. 7.2 - Soggetti titolari di concessione in area agricola

1. Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nelle zone agricole la concessione per gli interventi previsti può essere rilasciata soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.

2. Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n° 153 e 10 maggio 1976, n° 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n° 27 e 23 agosto 1982, n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n° 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25, L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

3. Tutte le altre concessioni previste dalle presenti norme sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Art. 7.3 - Documentazione richiesta per gli interventi

1. Nelle zone produttive agricole le risposdenze fra le finalità del P.R.G. per interventi di tipo A1, A2, A3, e le richieste di concessione edilizia, sono sottoposte a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'articolo: "soggetti titolari di concessione";
- documentazione sul titolo di godimento e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e relativi indici utilizzati per i singoli mappali;
- estratto della cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetrie e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetti, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con l'indicazione delle produzioni, del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'auto consumo, ed inoltre con le indicazioni degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede la concessione.

2. La concessione edilizia viene rilasciata dal Comune, sentita eventualmente la Commissione Agricola Comunale (L.R. 63/78), sulla base della verifica della economicità degli ordinamenti produttivi prescelti e della congruenza con essi degli investimenti immobiliari previsti nel rispetto delle indicazioni della programmazione sovracomunale, nonché delle disposizioni in materia di inquinamento della legge 10.05.1973 n° 319 e successive modificazioni.

3. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di coltura in atto e in progetto per la definizione degli indici urbanistico-edilizi, il vincolo del trasferimento di cubatura per gli appezzamenti asserviti e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

4. Il progetto di intervento per l'edificazione di tipo A1, A2, A3 dovrà rispettare le norme costruttive di cui all'art. 4.3, per garantire l'inserimento ambientale dei manufatti.

Art. 7.4 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

2. Per gli interventi di tipo A1 (abitazioni agricole) gli indici di densità fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie con gli altri interventi ammessi in zona agricola; gli indici relativi agli interventi di tipo A2.3 (allevamenti aziendali) non sono reciprocamente cumulabili.

3. Per gli interventi classificati di tipo A3 (costruzioni rurali specializzate dell'azienda singola o associata), gli indici di utilizzazione fondiaria non sono nè cumulabili reciprocamente nè con gli altri interventi ammissibili in area agricola.

4. Gli indici di densità fondiaria residenziale si intendono riferiti alle colture in atto o di progetto documentate in sede di richiesta di concessione edilizia. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio della concessione, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

5. Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25, comma 7, L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

6. Per la residenza, per gli allevamenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici è necessario trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori.

7. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

8. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

9. Nel calcolo degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e posti nei Comuni contermini.

10. Per gli interventi in aree agricole la superficie minima aziendale deve essere goduta almeno per la metà in proprietà, la restante parte in proprietà, affitto o altro

titolo legale di godimento, compreso il contratto d'appalto (quest'ultimo titolo non vale per la costruzione di abitazioni agricole).

11. Per la trasformazione del tipo di allevamento dovrà essere richiesta la concessione edilizia, in cui sia dimostrato il rispetto dei parametri edilizi-urbanistici del nuovo allevamento che si intende attivare.

12. Non è richiesta la verifica degli indici di cui ai successivi articoli, né l'apposizione del vincolo a "non aedificandi" per gli interventi seguenti:

- ristrutturazione e ampliamento del 20% della superficie utile residenziale esistente;
- ristrutturazione e ampliamento del 20%, con un massimo di mq. 100, dei volumi produttivi agricoli esistenti;
- costruzione di pozzi, vasche e lagoni di accumulo per liquami.

Art. 7.5 - Destinazioni d'uso extragricole.

A) Residenza agricola e annessi colonici tradizionali

1. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso in residenza extragricola, nei casi e con le limitazioni seguenti:

a) nei casi previsti dall'art. 25 decimo comma della legge regionale 56/77 e successive modificazioni: e cioè nei casi di morte, di invalidità e di cessazione, da parte del proprietario, per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12.10.1978 n° 63 e s.m.i., previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi. Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del proprietario, suoi eredi o familiari, i quali non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

b) per i volumi in abbandono e non più necessari alla conduzione dei fondi, non vincolati mediante atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

Per i volumi rurali non residenziali la variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola è ammessa, e previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, nei casi in cui l'edificio sia facilmente collegabile alla viabilità veicolare, acquedotto, energia elettrica senza oneri per l'Ente pubblico, possa essere dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, e comunque non comporti per il Comune un maggiore carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un atto di impegno del richiedente o di una convenzione tra il Comune ed il richiedente dalla quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici.

2. Gli interventi di recupero potranno usufruire di un incremento pari al 20% del volume residenziale esistente da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza, mq. 25 di superficie utile sono comunque ammessi; deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

B) Volumi agricoli specialistici

3. La trasformazione di destinazione d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole e di servizio all'agricoltura.

4. Il riuso deve comunque riguardare solo i fabbricati abbandonati o non più necessari, come tali dimostratamente accertati e dichiarati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, e con vincolo di non edificabilità di altre analoghe strutture per una superficie utile pari a quella trasformata.

C) Volumi a destinazione d'uso extragricola per la quale non si prescrive il trasferimento.

5. Le variazioni di destinazione d'uso saranno ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con la zona produttiva agricola.

6. Le residenze extra-agricole esistenti possono subire ampliamenti un tantum del 20% della volumetria residenziale esistente purchè non siano sottoposte ad interventi conservativi di restauro o risanamento, mq. 25 di superficie utile sono comunque ammessi; deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

7. Per i rimanenti fabbricati a destinazione non residenziale è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo del 20% del volume esistente e altezza di ml.7,50.

Art. 7.6 - Costruzione di abitazioni agricole (A1)

1. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art. 25 comma 12° della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06/mq.;
- b) terreni a colture orticole o fioricole specializzate: mc. 0,05/mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate mc. 0,03/mq.;
- d) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02/mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvopastorali: mc. 0,001/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc..

In ogni caso la cubatura per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare un volume di mc. 900, da edificare in un'unica soluzione architettonica.

2. Il volume edificabile per le residenze rurali è computato al netto dei terreni incolti ed abbondanti e al lordo degli edifici esistenti con uguale destinazione.

3. Sono inoltre prescritti i rispetti delle distanze e altezze max:

- altezza massima dell'edificio = ml. 7,50;
- distanza minima dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- distanza minima da altri edifici = ml. 10,00.

4. Sulle abitazioni agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G., e non sottoposte a risanamento conservativo, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente, da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza, anche se eccedono le densità fondiaria di cui ai commi precedenti; altezza massima ml. 7,50.

5. L'applicazione degli indici di cui al primo comma esclude la possibilità di successivi ampliamenti "una tantum".

6. I terreni che formano la superficie minima dell'azienda devono essere goduti almeno per la metà in proprietà, la restante parte in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Art. 7.7 - Costruzione di fabbricati di servizio (A2.1)

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Superficie minima aziendale $S_m = 10.000$ mq.;
- Superficie utile $S_u = 100$ mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 30 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la S_m .
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml.;
- distanza minima da edifici residenziali = 10,00 ml.;
- altezza massima = ml. 7,50;

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%, anche se eccede il valore di superficie utile consentito.

3. Fabbricati di servizio realizzati come al seguente comma, di dimensioni non eccedenti mq. 20 di superficie coperta e altezza ml. 3 misurata alla gronda, possono essere realizzati in appezzamenti coltivati ad uso familiare, di superficie non inferiore a mq. 1000, anche da soggetti non agricoltori. Deve essere rispettata la distanza minima di mt. 5 dai confini.

4. I fabbricati di servizio dovranno essere realizzati con materiali tradizionali (legno, pietra, muratura intonacata, laterizio faccia a vista), dovranno avere falde inclinate con pendenza massima del 35%. Il manto di copertura potrà essere in coppi o in tegole similtoppo, non è ammesso l'impiego di lamiera o altro tipo di materiale. I serramenti dovranno essere in legno o in ferro, le grondaie potranno essere in rame o in lamiera preverniciata e dovranno avere forma curva.

Art. 7.8 - Costruzione di serre fisse (A2.2)

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- distanza minima dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- altezza massima = ml. 3,00;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq..

Art. 7.9 - Definizione di allevamento aziendale

1. Sono considerati allevamenti aziendali gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata la disponibilità di superficie agricola utilizzata in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame adulto allevabile; inoltre almeno un terzo delle unità foraggere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possano essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento; lo smaltimento del letame e liquame avvenga integralmente in azienda.

2. Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui al precedente comma; tali allevamenti non sono attualmente consentiti; il loro eventuale insediamento sarà possibile solo a seguito di specifica variante al P.R.G. che ne definisca dimensioni, modalità di esercizio, smaltimento dei liquami, prevenzione dall'inquinamento.

3. La verifica dei valori di cui al primo comma dovrà essere prodotta in sede di presentazione della richiesta di concessione edilizia.

Art. 7.10 - Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti.

1. La conversione in capi adulti (Unità Bestiame Adulto) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggere di 1650 Kcal.

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono i seguenti; gli stessi sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione della Commissione comunale per l'agricoltura o del Piano Agricolo Zonale.

Vacche	1,00
Vitelli scolastrati	0,10
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
Vitelli (6-12 mesi)	0,35
Vitelli con più di 1 anno	
- macello	0,70
- allevamento	0,60
Vitelli con più di 2 anni	
- macello	0,90
- allevamento	0,75
Tori e torelli	0,700
Verri	0,400
Scrofe	0,500
Lattonzoli	0,027
Magroni	0,200
Suini da ingrasso	0,300
Ovini	0,100
Caprini	0,100
Equini	0,750
Polli da carne	0,007
Galline ovaiole	0,017
Altri volatili e conigli	0,030

Art. 7.11 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A2.3)

1. Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale devono sottostare alle verifiche previste all'articolo 7.9, primo comma, relative alla consistenza in funzione della superficie agricola, del grado di autoapprovvigionamento, della capacità di spandimento dei rifiuti prodotti.

2. Per gli allevamenti con carico di U.B.A. non superiore a 10 è richiesta esclusivamente una superficie agricola utilizzata minima di 1 ettaro.

3. La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici è regolata dai seguenti parametri edilizi-urbanistici, con riferimento al coefficiente di conversione in U.B.A. di cui all'art. 7.10.

a) Allevamenti bovini

Superficie utile massima per strutture di ricovero e di stabulazione:

- allevamenti da latte: da mq. 6/U.B.A. a mq. 14/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto;
- allevamenti da carne: da mq. 3/U.B.A. a mq. 8/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto.

Le strutture di ricovero e stabulazione comprendono le corsie di foraggiamento e di servizio, sono esclusi gli spazi accessori (fienile, deposito, ecc).

b) Allevamenti suini

Superficie utile massima:

- allevamenti a ciclo chiuso: mq. 6/U.B.A.;
- allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli: mq. 7/ U.B.A.
- allevamenti con solo ingrasso: mq. 5,5/ U.B.A.

c) Allevamenti equini

Superficie utile massima: mq. 10/U.B.A.;

d) Allevamenti ovini-caprini

Superficie utile massima, comprensiva di ricovero, stabulazione e alimentazione: mq. 20/U.B.A. (mq. 2/capo adulto)

e) Allevamenti avicunicoli

Superficie minima aziendale: mq. 10.000.

Superficie utile massima, comprensiva dei soli locali di ricovero:

- polli da carne: mq. 28/U.B.A. (mq. 0,20/capo);
- avicoli a terra: mq. 15/U.B.A. (mq. 0,25/capo);
- avicoli in batteria: mq. 9/U.B.A. (mq. 0,15/capo);
- anatre, oche: mq. 8,50/U.B.A. (mq. 0,25/capo);

- conigli in batteria: mq. 1,70/U.B.A. (mq. 0,05/capo).

f) Altri allevamenti di zootecnia minore

Superficie minima aziendale: mq. 10.000.

Superficie utile massima: mq. 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata.

4. La costruzione dei fabbricati per qualsiasi tipo di allevamento deve inoltre sottostare alle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: 50% del lotto;
- altezza massima: mt. 7,50;
- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00;
- distanza minima dalle strade: come da art. 2.5;
- distanza minima dalla residenza del conduttore: mt. 10;
- distanza minima da altri edifici residenziali: mt. 100 per allevamenti di suini, mt. 50 per gli altri allevamenti; in caso di assenso dei terzi interessati tali distanze possono essere ridotte alla metà;
- nel caso di allevamenti zootecnici che comportino nuovi fabbricati con superficie coperta superiore a mq. 100, dovranno essere previste piantumazioni arboree ad alto fusto lungo il perimetro delle aree interessate, atte a garantire l'inserimento ambientale degli interventi.

5. Le distanze minime tra fabbricati per allevamenti e residenze valgono reciprocamente, sia nel caso di impianto di un nuovo allevamento rispetto a residenze esistenti che in quello di realizzazione di una nuova abitazione rispetto ad allevamenti esistenti.

6. Sono fatte salve le distanze minime tra allevamenti e residenze, esistenti alla data di adozione del P.R.G.. L'ampliamento del 20% degli allevamenti esistenti, fino ad un massimo di mq. 100 di S.U., potrà avvenire in deroga agli indici di edificazione e alle distanze sopra stabilite purchè realizzato sul lato opposto rispetto alle residenze da salvaguardare.

7. Il rilascio di concessioni per allevamenti di suini sarà subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di concessione edilizia.

8. Per ogni tipo di allevamento il Comune, prima del rilascio della concessione edilizia, potrà richiedere uno studio eseguito da un tecnico abilitato che dimostri l'idoneità del terreno interessato allo spandimento del liquame, con l'indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda.

9. I valori unitari di superficie utile massima elencati al comma 3°, in relazione al tipo di allevamento, possono essere modificati per adeguarli a quelli richiesti

da norme e leggi di settore emanate da enti pubblici (Regione, Stato, Comunità Europea), al fine di ottenere la concessione di forme di finanziamento agevolato.

Art. 7.12 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A3)

1. Per interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- lotto minimo = 5.000 mq.;
- $U_f = 0,4$ mq./mq.
- distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 ml.;
- distanza minima da edifici residenziali in proprietà di terzi: 20,00 ml.;
- parcheggi di pertinenza degli edifici = 10% di S.U.;
- altezza massima = 7,50 ml.

2. Il rilascio di concessioni per tali costruzioni potrà essere subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di concessione edilizia.

3. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%, anche se eccede la densità fondiaria.

4. Gli impianti di acquacoltura sono regolati dalle norme del presente articolo.

Art. 7.13 - Costruzione di vasche e lagoni (A4)

1. Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e recintate e distare da abitazioni esistenti almeno 100,00 ml., il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie competenti. Per tali interventi occorre inoltre tenere conto per le aree soggette a vincolo idrogeologico della normativa indicata dalla L.R. n° 45 del 9.8.1989.

2. La realizzazione di tali interventi è comunque subordinata all'assolvimento degli adempimenti di cui alla L.R. 4.6.1991 n° 23.

Art. 7.14 - Deroghe ammesse in presenza di Piano di Sviluppo Aziendale

1. In presenza di Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22.2.77 n° 15 ed approvato ai sensi dell'art. 23 della medesima L.R. possono essere derogate le superfici minime di intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria previsti dalle presenti norme per gli interventi edificatori.

2. Tali deroghe devono comunque essere contenute entro indici e parametri stabiliti da leggi di settore e dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 7.15 - Ambito produttivo agricolo speciale (A.P.A.S.)

1. Al fine di consentire la rilocalizzazione e l'ampliamento di un'attività produttiva agricola (stalla, deposito macchinari) ubicata all'interno del nucleo rurale, che è causa di degrado per lo stesso nucleo, è individuato l'ambito produttivo agricolo speciale (A.P.A.S.), nel quale è ammesso l'intervento di nuova costruzione, da attuarsi con le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso: allevamenti aziendali, costruzioni rurali di servizio all'azienda agricola (fienili, ricovero attrezzi e macchinari, ecc.);
- superficie utile massima costruibile: mq. **1050**;
- superficie coperta massima: mq. **650**;
- altezza massima: ml. 7,50;
- distanza minima dalla strada provinciale: ml. 10,00 (l'ambito perimetrato costituisce zona edificabile o trasformabile dallo strumento urbanistico generale);
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00.
- dovranno essere adottati gli accorgimenti costruttivi che garantiscano l'inserimento ambientale delle edificazioni previste, inoltre dovranno essere previste piantumazioni arboree ad alto fusto lungo il perimetro verso valle dell'area interessata, atte a garantire l'inserimento ambientale dell'intervento.

TITOLO VIII - RISPETTI E VINCOLI

Art. 8.1 - Rispetto alla viabilità

1. Le fasce di rispetto alla viabilità, relative a strade esistenti e in progetto, definiscono la distanza minima da osservarsi nella edificazione: in esse non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; possono tuttavia essere utilizzate per il computo degli indici di edificabilità. Le prescrizioni relative alle fasce di rispetto valgono anche se queste non sono indicate in cartografia.

2. Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità sono definite all'art. 2.5, in relazione alla classificazione delle strade e alla delimitazione dei centri abitati.

3. Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della strada (Decreto Legislativo 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.).

4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; gli ampliamenti di fabbricati esistenti, se consentiti dalle norme di zona, dovranno avvenire nel rispetto delle distanze minime fissate dall'art. 2.5 oppure in elevazione o sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

5. In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'autorità competente, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, impianti per la distribuzione di carburante, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e coltivazioni agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

6. Gli ingressi carrabili devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

7. L'apertura di nuovi accessi su strade comunali, provinciali o statali può essere concessa solo a seguito dell'autorizzazione rilasciata dall'Ente interessato.

8. Le fasce di rispetto alla viabilità, per una profondità di mt. 5 dal confine stradale esistente o di progetto, sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

9. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche

questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la legge 29 giugno 1939, n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale

1. Le zone di rispetto ai cimiteri devono avere una profondità di ml. 150,00 su tutti i lati, indipendentemente da diverse rappresentazioni cartografiche. Sono fatte salve eventuali minori profondità regolarmente autorizzate dall'autorità pro-tempore competente.

2. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati, e colture arboree industriali.

Art. 8.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche

1. Per le sorgenti, pozzi e opere di captazione di acquedotti sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto; per i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde sono stabilite zone di protezione.

2. La zona di tutela assoluta deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10,00 metri dalle opere di presa e costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

3. L'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio delle risorse, con i criteri e le procedure stabilite dalle normative regionali di settore.

4. Le zone di rispetto devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

5. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, con i criteri e le procedure stabilite dalle normative regionali di settore.

6. Nelle zone di rispetto è vietato ogni utilizzo del suolo che possa interferire con l'acquifero, in particolare le attività, destinazioni e insediamenti compresi nel 2° e 3° comma, art. 6 del D.P.R. 24-5-1988 n° 236.

7. Negli eventuali lotti edificabili compresi nella fascia di rispetto dei 200 metri dal punto di captazione, l'edificazione è subordinata all'approvazione secondo le procedure regionali di una zona di rispetto ridotta che non comprenda tali lotti.

8. Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici.

9. L'ampliamento della zona di tutela assoluta, la riduzione della zona di rispetto e l'istituzione della zona di protezione possono essere stabilite con atti autonomi, a cui viene automaticamente adeguato il P.R.G..

Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

1. Gli impianti pubblici di depurazione e le discariche di rifiuti solidi determinano una fascia di rispetto di ml. 100,00. La profondità della fascia di rispetto da discariche di materiali inerti a cui consegua il risanamento del sito, viene definita in sede di autorizzazione all'esercizio delle stesse.

2. L'area deve essere piantumata secondo le indicazioni del Comune e non è consentita l'edificazione di nuovi volumi, se non quelli necessari agli impianti stessi.

3. Gli impianti pubblici di depurazione consistenti in vasche settiche di tipo Imhoff, per insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o a 5.000 metri cubi, determinano una fascia di rispetto di ml. 10,00.

Art. 8.5 - Rispetto alle condotte idriche e collettori fognari principali.

1. Le nuove costruzioni, ivi comprese le opere di fondazione, dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste.

Art. 8.6 - Rispetto alle linee elettriche.

1. La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dal D.M. 21.3.1988 e D.P.C.M. 23.4.1992.

2. In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le seguenti distanze, da qualunque condotta di linee elettriche aeree e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche:

- a) linea a 132 KV: ≥ 10 m.;
- b) linee a 220 KV: ≥ 18 m.;
- c) linee a 380 KV: ≥ 28 m.;
- d) per linee a tensione nominale compresa tra 132 e 380 KV la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate;
- e) per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste.

Art. 8.7.- Aree agricole di rispetto paesaggistico e naturalistico

1. In tali aree è vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

2. Sui volumi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamenti "una-tantum" non superiori al 20%, se ammessi dalla normativa di zona agricola, del volume residenziale esistente, da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza, mq. 25 sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

3. I fabbricati di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, mattoni) e copertura a falde inclinate in laterizio, di dimensioni non eccedenti i mq. 25 di superficie coperta e ml. 3,00 di altezza, possono essere concessi in appezzamenti coltivati ad uso familiare di superficie non inferiore a mq. 1.000, a discrezione del Comune e in relazione all'esigenza di tutela delle aree di valore ambientale.

Art. 8.8 - Beni storici, artistici, culturali, ambientali.

1. Il Piano regolatore individua i seguenti beni storici, artistici, culturali, ambientali:

a) edifici di valore storico-artistico

Tali edifici (individuati in cartografia) e le relative aree di pertinenza sono sottoposti a interventi di restauro conservativo, subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ove non sussistano vincoli che richiedono l'autorizzazione ai sensi D. Leg. 29/10/1999, n. 490 (già leggi 1.6.1939 n° 1089 e 26-6-1939 n° 1497).

b) edifici di valore ambientale

Tali edifici (individuati in cartografia) e le relative aree di pertinenza sono assoggettati a interventi di risanamento conservativo.

c) nucleo rurale di valore ambientale

Tale nucleo viene individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.. Gli interventi sugli edifici e aree in esso ricompresi sono regolati dall'art. 4.1bis.

d) zone di particolare interesse ambientale

Ai sensi del D. Leg. 29/10/1999, n. 490 (già legge 8 agosto 1985, n° 431) le zone di particolare interesse ambientale sono:

- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

2. Gli interventi nelle zone di particolare interesse ambientale sono regolati dal D. Leg. 29/19/1999, n. 490 (già legge 8 agosto 1985, n° 431) e dalla legge regionale 3 aprile 1989, n° 20, modificata con la legge regionale 30 aprile 1996, n° 23.

Art. 8.9 - Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua

1. Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267. Entro le aree in dissesto delimitate nella Carta dei processi morfodinamici – Tav. A3, dovrà essere applicato l'articolo 9 delle norme di attuazione del PAI.

2. Gli interventi da eseguire nei terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici devono sottostare alle norme della L.R. 9 agosto 1989, n° 45.

3. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica", alle prescrizioni dell'allegato A della Relazione Geologico-Tecnica, e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso.

4. Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

CLASSE I

1. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

2. In tali zone sono consentiti senza limitazione tutti gli interventi sia pubblici che privati, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 n° 47 e della Circolare P.G.R. 11/PRE del 18.05.90.

CLASSE II

1. Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica.

2. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica, e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. 11-3-1988 n° 47, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE III

1. Porzioni di versante di norma non edificate, decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista

idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b4) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una tantum” (max 20%) del volume esistente per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti (che non comportino nuove unità immobiliari residenziali autonome), dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla tav. A3, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;

2. La fattibilità degli interventi dovrà essere attentamente verificata ed accertata a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei criteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11.03.1988.

3. I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano ad una reale minimizzazione e/o eliminazione del rischio.

4. Sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

5. Sono ammesse le pratiche colturali e forestali (ivi comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

6. Le attività estrattive dovranno essere regolarmente autorizzate in ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.

CLASSE IIIa

1. Porzioni di territorio non edificate ed inedificabili caratterizzate da pericolosità elevata, nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti non altrimenti individuati in cartografia sono ammessi i seguenti interventi:
 - b1) la manutenzione ordinaria;
 - b2) la manutenzione straordinaria.

2. In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”)

3. Sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

4. Sono ammesse le pratiche colturali e forestali (ivi comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

5. Le attività estrattive dovranno essere regolarmente autorizzate in ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.

CLASSE IIIb

1. Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

2. Nuove opere o nuove costruzioni, semprechè ammesse dal P.R.G., saranno consentite solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto individuati dal Comune o dagli altri organismi sovracomunali competenti, e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Tali interventi di riassetto possono essere presentati e realizzati dai privati, purché sottoposti all'approvazione e al controllo sull'esecuzione da parte del Comune o degli altri organismi competenti.

3. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

4. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo le seguenti trasformazioni, semprechè ammesse dalle norme di zona, che non aumentino il carico antropico:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

b1 - manutenzione ordinaria;

b2 - manutenzione straordinaria;

b3 - restauro e risanamento conservativo;

b4 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" del 20% del volume esistente, per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione di volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (nelle zone allagate o allagabili visualizzate sulla tavola A3) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;

5. In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

6. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

7. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

CLASSE IIIc

1. Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n° 445.

2. In queste aree sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo. Sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

3. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77

4. I Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere redatti tenendo conto delle necessità di intervento in tali aree.

ZONE D'ACQUA

1. Per i corsi d'acqua principali e per quelli del reticolo idrografico minore, laddove individuati graficamente nella Carta Geoidrologica (Tavola A2), sono ammessi gli interventi propri della classe in cui sono inseriti secondo la seguente distinzione:

- aree inondabili a rischio elevato caratterizzate da elevato trasporto solido e con intensi fenomeni di erosione (ricomprese nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica in classe IIIa);
- aree inondabili a rischio medio, da acque a media energia, con trasporto solido limitato e con assenza di fenomeni di erosione (ricomprese in classe III);
- aree interessate da allagamenti modesti (altezze inferiori a 0,50 m) o settori più esterni delle aree allagate dal corso d'acqua principale (ricomprese in classe II);
- reticolo idrografico minore: per il reticolo idrografico minore, laddove individuato cartograficamente, si conferma una fascia minima di 15 mt. non utilizzabile ai fini urbanistici (fatto salvo quanto già indicato all'art. 31 L.R. 56/77).

2. In ogni caso per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, in aggiunta alle limitazioni imposte dalle classi di rischio visualizzate sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto di profondità pari a:

a) mt. 15 per fiumi torrenti e canali nel territorio compreso nella Comunità Montana.

3. Tali fasce di rispetto sono misurate dal ciglio superiore dell'argine risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, o comunque nel caso di abbandono dell'alveo dal limite del demanio, o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.

4. In tali fasce di rispetto sono ammesse le utilizzazioni di cui al 3° comma dello stesso art. 29 e quelle di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

5. Ai sensi del T.U. 25/07/1904 n. 523 lungo i corsi d'acqua pubblici e quelli aventi sedimenti demaniali devono essere osservate fasce di inedificabilità assoluta di profondità non inferiore a mt. 10,00.

6. Gli interventi relativi ai corsi d'acqua dovranno essere conformi ai seguenti principi:

- ⇒ La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
- ⇒ Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- ⇒ Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- ⇒ Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI

1. Per quanto concerne gli interventi ricadenti nella classe I la documentazione dovrà essere predisposta in ottemperanza delle norme di legge vigenti ed in particolare del D.M. 11/03/88 n° 47.

2. Per gli interventi ricadenti nelle classi II e III, in allegato alla richiesta di concessione edilizia o del progetto esecutivo, dovranno essere prodotti gli elaborati relativi alla fattibilità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n° 47 e in particolare dovranno ottemperare alle seguenti indicazioni:

- a) planimetria di dettaglio dell'area di intervento estesa ad un intorno significativo, in scala 1:500 o 1:1.000, con curve di livello;
- b) inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi;
- c) indagini geotecniche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni la scelta di adeguate tipologie di fondazione, tali indagini devono essere articolate come segue:
 - raccolta dei dati esistenti: copia degli stessi, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine, precisazione della fonte di provenienza;
 - piano delle indagini che giustifichi le scelte delle metodologie e della distribuzione dei punti di indagine e attraverso il quale vengano motivatamente individuate le indagini da svolgere. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere a progetto;
 - elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine, cartografia con ubicazione dei punti di sondaggio, prelievi, prove, ecc.;
 - relazione illustrativa e conclusioni;
- d) evidenziazione degli elementi a carattere geologico, geomorfologico, geotecnico che possono condizionare la risposta sismica locale;
- e) per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 n° 47;
- f) progetto di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi, dei costi e piano di realizzazione;

g) per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia, le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua.

3. Gli elaborati e le indagini devono essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico - strutturale (interazione struttura - terreno).”