

COMUNE DI CAVALLIRIO
PROVINCIA DI NOVARA
U.S.S.L.13

**PIANO REGOLATORE
GENERALE**

APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 37-27824 IN DATA 06.09.1983

VARIANTE GENERALE

APPROVATA CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 21-5785 IN DATA

05.02.1996

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4a Variante Parziale

TESTO N.T.A. MODIFICATO ED INTEGRATO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Comune di Cavallirio
Provincia di Novara

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(Approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 21-5785 in data 05.02.1996)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4^VARIANTE PARZIALE

Testo N.T.A. modificato ed integrato

Aprile 1999

INDICE

CAPO I

PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE

ART. 1	FINALITA' DEL P.R.G.	pagina	11
ART. 2	CONTENUTI DEL P.R.G.	“	11
ART. 3	PRECISAZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.	“	12
	a) manutenzione ordinaria	“	12
	b) manutenzione straordinaria	“	13
	e) restauro e risanamento conservativo	“	14
	d) ristrutturazione edilizia	“	17
	e) completamento	“	19
	f) nuovo impianto	“	19
	g) sostituzione edilizia	“	19
	h) demolizione senza ricostruzione	“	19
	i) demolizione con ricostruzione	“	20
	l) Variazione della destinazione d'uso	“	20
ART. 4	ELABORATI DEL PIANO	“	21
ART. 5	VALIDITA' DEL P.R.G. - VARIANTI - REVISIONI	“	22
ART. 6	DEROGHE	“	22

INDICE

CAPO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 7	STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI	Pagina	23
ART. 8	INTERVENTI DIRETTI: AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI	”	24
ART. 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI	“	25

INDICE

CAPO III

ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 10	DISCIPLINA DEL SUOLO	Pagina	26
ART.11	STANDARDS URBANISTICI	“	26
ART. 12	PARAMETRI URBANISTICI	“	27
	12.1 Superficie territoriale	“	27
	12.2 Superficie fondiaria	“	27
	12.3 Densità territoriale	“	27
	12.4 Densità fondiaria	“	28
	12.5 Volume Edilizio	“	28
	12.6 Rapporto di copertura	“	28
	12.7 Trasferimento di cubatura	“	28
	12.8 Altezza degli edifici e numero dei piani	“	28 29
	12.9 Distanze	“	29
	12.10 Altezza massima dell’edificio	“	30
	12.11 Superficie utile lorda	“	30
	12.12 Area di pertinenza	“	30
	12.13 Superficie coperta	“	31
	12.14 Destinazione d’uso	“	31
	12.15 Indice di affollamento	“	31
	12.16 Capacità insediativa residenziale	“	32
	12.17 Filo di fabbricazione	“	32

	12.18 Filo di recinzione	“	32
	12.19 Sagoma dell’edificio	“	32
	12.20 Superficie utile	“	32
ART. 13	PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRADE	“	33
ART. 14	PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE ED AGLI ALLINEAMENTI	“	34
	14.1 Distanze da strade extraurbane	“	34
	14.2 Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali	“	35
	14.3 Allineamenti stradali	“	35
	14.4 Distanze dai fabbricati	“	36
	14.5 Distanze dai confini	“	37
	14.6 Recinzioni	“	37
	14.7 Muri di contenimento	“	39
ART. 15	ZONE DI INTERVENTO	“	39
ART.15Bis	NORME SPECIALI	“	39
	a) Basso fabbricato	“	39
	b) Campi di stoccaggio -depositi all’aperto	“	40
	c) Attrezzature puntuali di servizio per la popolazione	“	40
ART. 16	ZONE INEDIFICABILI	“	41
	16.1 Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali	“	41
	16.2 Nelle fasce di rispetto cimiteriale	“	41
	16,3 Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua	“	41
	16.4 Nelle aree di salvaguardia ambientale	“	42

	16.5	Nelle aree soggette a vincoli idrogeologici e nelle zone boscate	“	42
	16.6	Nelle zone vincolate a verde privato di salvaguardia	“	42
ART. 17		AREE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	“	43
ART. 18		NORME PER LE AREE O EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	“	43
ART. 19		NORME PER LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE DI RISTRUTTURAZIONE	“	44
ART. 20		NORME PER LE AREE COMPROMESSE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO	“	45
ART. 21		NORME PER LE AREE DI NUOVO IMPIANTO	“	46
	21.1	Concessioni singole	“	47
	21.2	Piani esecutivi convenzionati	“	47
	21.3	Aree a Parcheggio	“	48
	21.4	Autorimesse	“	49
ART. 22		NORME PER LE AREE PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI: COMMERCIO - ARTIGIANATO - PICCOLA INDUSTRIA	“	50
ART. 23		NORME PER LE AREE AGRICOLE	“	53
	23.1	Zone agricole proprie	“	53
	23.2	Area zootecnica speciale	“	55
ART. 24		NORME PARTICOLARI PER EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA	“	56
ART.24Bis		NORME PARTICOLARI PER EDIFICI O ATTREZZATURE AGRICOLE ABBANDONATE O NON PIU' UTILIZZATE , ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA	“	56
ART. 25		NORME PER LE AREE A DESTINAZIONE		

	RICETTIVA	“	57
ART. 26	NORME PER LE AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO	“	57
ART. 27	NORME PARTICOLARI PER LE AREE DI INTERESSE INTERCOMUNALE DI SAN GERMANO	“	59

INDICE

CAPO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 28	AMBITI COSTITUITI DA AREE PER LA COLTIVAZIONE DI CAVE	Pagina	60
ART. 29	NORME PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE	“	62
ART. 30	NORME PER LA TUTELA DELL'ECOLOGIA VEGETALE	“	66
ART. 31	NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE	“	67
ART. 32	NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI: INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E SALVAGUARDIA	“	69
ART. 33	NORME PER L'UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO	“	70

INDICE

CAPO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 34	REVOCHE E SOSPENSIONI	Pagina	71
ART. 35	MODIFICHE E VARIANTI ALLE INDICAZIONI DI P.R.G.	“	71

CAPO 1

PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE

ART. 1 FINALITA' DEL P.R.G.

Il Comune di Cavallirio esercita la sua competenza in materia di Pianificazione e Gestione del Territorio mediante la formazione di un Piano Regolatore Generale finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della Comunità ed avente specifici obiettivi :

- a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi ;
- b) recupero del patrimonio edilizio esistente ;
- c) difesa del patrimonio storico-ambientale ed agricolo-forestale ;
- d) riqualificazione dei nuclei periferici frazionali ;
- e) equilibrata espansione dei nuclei abitati e produttivi , rapportata alle indicazioni del Piano Territoriale ;
- f) soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali ed attrezzature pubbliche ;
- g) programmata attuazione degli interventi .

ART. 2 CONTENUTI DEL P.R.G.

Il P.R.G. adeguandosi al Piano Territoriale di Sviluppo valuta il fabbisogno di posti di lavoro, abitazioni, servizi ed attrezzature ; precisa le aree da sottoporre a speciali norme per la tutela del suolo e dell'ambiente; individua e regola le zone in funzione della loro specifica destinazione; definisce l'organizzazione del territorio ; fissa le norme per l'attuazione e la gestione del Piano.

ART. 3 PRECISAZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.

Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo mediante l'applicazione di standards urbanistici, prescrizioni topograficamente e normativamente definite, oltreché i tipi di intervento e modalità di attuazione.

- Gli standards definiscono la dotazioni di metri quadri per servizi ed attrezzature per ogni abitante insediato ed insediabile.

- Cartograficamente il P.R.G. individua le destinazioni d'uso e, a mezzo del numero dei piani, le volumetrie del patrimonio edilizio esistente; suddivide il territorio in aree e zone in cui valgono le normative, i parametri, i tipi di intervento.

- Le prescrizioni normative precisano per ogni zona i tipi ed i modi di intervento, le destinazioni, i parametri che riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- completamento;
- nuovo impianto.

Inoltre, le suddette normative integrano le indicazioni topografiche contenute nelle tavole di Piano alle diverse scale e prevalgono rispetto ad esse.

Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78 e dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. il presente P.R.G.C. articola gli interventi ammissibili nelle aree di trasformazione urbanistica ed edilizia nel rispetto delle seguenti definizioni.

Per quanto non evidenziato o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

a) manutenzione ordinaria:

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Consistono di norma nelle operazioni di:

- ripristino parziale della tinteggiatura , di intonaci e di rivestimenti
- pulitura delle facciate ;
- riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere ;
- riparazione e sostituzione di grondaie , pluviali ,comignoli ;
- riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura ;
- riparazione e sostituzione parziale della orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari ;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne ;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti e apparecchi igienico-sanitari .

Tali opere non devono comunque alterare i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi all'edificio .

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non é richiesta Concessione ne'

Autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e 1497/39 ;

b) manutenzione straordinaria

Sono le opere e modifiche necessario per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici , nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici-sanitari e tecnologici , sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari , non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili , non vengano variate posizione e forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali, posizione, tipo e pendenza delle coperture.

Consistono di norma :

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni
- sostituzione di infissi e ringhiere ;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura ;
- consolidamento , rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati ;
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti , qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari ;
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni , qualora ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di

aperture ;

- realizzazione o l'eliminazione di aperture interne e di parti delle tramezzature , purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare , nè venga frazionata od aggregata ad altra unità immobiliare ;
- realizzazione di limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari nonchè dei relativi disimpegni ;
- installazione ed integrazione degli impianti e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso .

Tali interventi sono subordinati ad Autorizzazione Edilizia o a Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'art. 4 della L.493/93 così come sostituito dall'art. 2 della L. 662/96 e dell'art. 11 della L. 135/97 .

Gli interventi sono soggetti a Concessione Edilizia nei casi in cui :

- le opere presuppongono la modifica della destinazione d'uso in atto dell'unità immobiliare o dell'edificio , della sagoma e della superficie utile lorda dell'edificio ;
- le opere interessino edifici sottoposti ai vincoli di cui alla L. 1497/39 o 1089/39 o di cui all'art.9 della L.R. 56/77 e s.m.i.

c) restauro e risanamento conservativo

Sono 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Gli interventi di RESTAURO hanno per oggetto le sole operazioni di restauro storico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme , senza

alterazioni volumetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti.

Tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e con tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro .

Gli interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO, finalizzati principalmente al recupero igienico-funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modifica dell'assetto planimetrico , hanno per oggetto la sostituzione degli elementi strutturali degradati , interni ed esterni , da eseguirsi con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli originari ; l'introduzione di impianti e la creazione di locali necessari all'uso attuale; l'eliminazione di aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio , ma anche all'area di pertinenza; il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai interni agli edifici , anche con elementi strutturali differenti , è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela dell'incolumità e ove non sia possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per porzioni degradate limitate .

Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni della quota di estradosso dei solai , nè della quota di gronda e di colmo delle coperture se non marginali rettifiche di allineamento, che non alterino il complessivo andamento delle coperture.

Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare solo elementi non strutturali ,variabili rispetto alla tipologia degli immobili.

Non sono consentite alterazioni della tipologia edilizia o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico-artistico- ambientale , nell'ambito dei beni culturali ed ambientali di cui all'art.24 della L.R. 56/77 è fatto obbligo :

- di fare uso di materiali ed elementi e tecnologie costruttive tradizionali ;
- di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene ;
- di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali ;
- di non alterare i profili dei tetti ;
- di usare nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli esistenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione ammessa sia compatibile con i caratteri tipologici , formali e strutturali dell'organismo edilizio .

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione d'uso in atto, sono soggetti al rilascio di Autorizzazione edilizia o a Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'art.4 della L.493/93 così come sostituito dall'art.2 della L.662/96 e dall'art.11 della L. 135/97.

Quando tali interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, gli stessi sono soggetti a Concessione edilizia.

Gli interventi di restauro di manufatti sono subordinati al rilascio di Autorizzazione edilizia o a Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'art. 4 della L. 493/93 così come sostituito dall'art. 2 della L. 662/96 e dall'art. 11 della L. 135/97 .

Si precisa che per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di P.R.G., trova applicazione l'art. 49 , ultimo comma , della stessa Legge.

d) ristrutturazione edilizia:

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

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia è necessario il rilascio della Concessione Edilizia . Se gli interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso , la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la Concessione è riferita ad entrambi gli interventi .

Gli interventi di ristrutturazione edilizia hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonchè dell'apparato decorativo .E' fatto obbligo di usare materiali di facciata e di copertura conformi a

quelli preesistenti e tipici della zona ;

- conservazione dell'impianto strutturale originario , anche con l'adozione di opere atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico ;
- non sono ammessi l'aumento del numero dei piani abitabili fuori terra e delle volumetrie esistenti;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti,

qualora comporti aumento della superficie utile.

E' permesso:

- realizzare nuove aperture per migliorare i requisiti di areazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile tra pareti di edifici antistanti;
- modificare per mutate esigenze funzionali e d'uso l'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari ;
- realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
- realizzare per mutate esigenze distributive o d'uso , o al fine di conservare l'impianto strutturale originario , collegamenti verticali (scale , rampe , ascensori) sia all'interno che all'esterno dei fabbricati. In quest'ultimo caso il volume del vano scala o ascensore non dovrà essere superiore a Mc. 75;
- sostituire i solai modificandone la quota , senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio , ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili ;
- modificare le quote di imposta e di colmo delle coperture , mantenendo comunque inalterata la sagoma delle stesse. L'innalzamento o l'abbassamento della copertura non dovrà essere superiore a mt. 0,50 ;
- recuperare a destinazione residenziale i vani sottotetto , chiusi su tutti i lati, purchè questi siano conformi agli standards tecnico-funzionali quali altezze minime , norme igieniche , ecc. prescritti dalla normativa vigente per l'uso abitativo .

e) completamento:

Interventi di nuova edificazione che tendono ad ingrandire il fabbricato creando volumi aggiuntivi e ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono :

- nell'aggiunta di un nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (ampliamento) oppure mediante la chiusura di spazi privati aperti (portici, tettoie , fienili , androni , balconi , loggiati , ecc.) ;
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o nella modifica dell'altezza dei piani .Questi interventi sono intesi a completare l'edificio esistente per sopperire a carenze distributive e/o di servizi.

f) nuovo impianto:

interventi di nuova edificazione rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici , parametri e indicazioni specifiche tipologiche;

g) sostituzione edilizia:

sono gli interventi che comportano la completa demolizione di un edificio, o di una parte di esso, e la sua successiva ricostruzione senza apportare sostanziali modificazioni, con una superficie utile lorda , una altezza ed un volume non superiori a quello dell'edificio demolito.

h) demolizione senza ricostruzione:

gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti sprovvisti di caratteristiche tali da giustificarne la conservazione e che occupino le aree che si rende necessario liberare. Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione.

i) demolizione con ricostruzione:

intervento che riguarda edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino la conservazione e che in genere hanno sostituito gli edifici originari.

Il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia dell'edificio da demolire, della conformazione planimetrica dell'isolato in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti.

L'edificio ricostruito potrà per forma , ubicazione e volume essere diverso da quello demolito.

1) variazione della destinazione d'uso:

si intendono gli interventi che non comportano opere edilizie volte a mutare le destinazioni d'uso di un edificio .

Qualora l'intervento di variazione necessiti di opere edilizie questo si configura, a seconda della rilevanza delle opere stesse , come uno degli interventi di cui alle lettere precedenti.

ART. 4 ELABORATI DEL PIANO

Il P.R.G. e' costituito dai seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa
- 2) norme tecniche di attuazione
- 3) tavole d'indagine
- 3a - Comparti d'indagine 1:2000
- 3b - Destinazione d'uso 1:2000
- 3c - Grado di utilizzazione 1:2000
- 3d - Stato di conservazione 1:2000
- 3e - Numero dei piani 1:2000
- 4) Inquadramento territoriale 1:25000
- 5) Uso del suolo con curve di livello 1:5000
- 6) Azzonamento del territorio 1:5000
- 7) Perimetrazione centro abitato e centro storico 1:2000
- 8) Azzonamento del territorio 1:2000
- 9) Rete fognaria 1:2000
- 10) Rete distribuzione idrica 1:2000
- 11) Rete distribuzione metano 1:2000
- 12) Viabilità ed illuminazione pubblica 1:2000
- 13) Prescrizioni per il centro storico 1:1000
- 14) Relazione geologica 1:5000
- 15) Relazione geologica variante limite
vincolo idrogeologico 1:2000
- 16) Localizzazione delle osservazioni al

ART. 5 VALIDITA' DEL P.R.G. VARIANTI - REVISIONI

Il P.R.G. entrerà in vigore dopo la sua approvazione con Decreto del Presidente della Giunta Regionale.

All'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico decadono tutte le norme locali in contrasto.

Tra la data di adozione e la data di approvazione è applicato il Regime di Salvaguardia previsto

dall'art. 58 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G. è sottoposto a revisione periodica ogni 5 anni e, comunque, in occasione della revisione del

Piano Territoriale.

Il P.R.G. mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali, secondo i disposti dell'art.17 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni.

In ogni momento al Piano Regolatore, fermo nella sua sostanza, si potranno apportare, per motivate ragioni, delle corrette ed idonee integrazioni alle Norme di Attuazione, per rendere lo stesso rispondente alle sue finalità operative.

ART. 6 DEROGHE

Il potere di deroga è limitato al caso di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, di cui all'art. 3 della Legge n. 1357 del 21.12.1955.

CAPO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 7 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Il P.R.G.C. estende l'intervento diretto a tutte le parti di territorio oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia. Pur tuttavia ammette che in alcuni casi il rilascio di concessioni edilizie su determinate porzioni di territorio possano essere subordinate alla formazione e alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, qualora l'Amministrazione, con specifiche deliberazioni consiliari, ne determini l'obbligo ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77.

I Piani Urbanistici Esecutivi sono quelli previsti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente in materia. Essi sono:

1. PIANI PARTICOLAREGGIATI di cui agli artt. 13 e successivi della legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni, all'art. 27 della legge n. 865 del 22/10/71 ed agli artt. 39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
2. PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, di cui alla legge n. 167 del 18/4/1962 e successive modificazioni ed all'art.41 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
3. PIANI DI RECUPERO, di cui alla legge n. 457 del 5/8/1978 ed all'art. 41 bis della L.R.56/77 e successive modificazioni ;
4. PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA, di cui agli artt. 42 e 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
5. PIANI TECNICI, di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, di cui all'art.47 della L.R. n.56 del 5.12.77 e successive modificazioni.

Sono sempre ammessi comunque interventi tramite strumenti urbanistici esecutivi, qualora ciò

sia richiesto direttamente dai proprietari interessati, a condizione che non siano modificati, relativamente alle parti comprese in ciascun strumento esecutivo considerato, i dati dimensionali previsti dal P.R.G.C.

L'operatività del P.R.G.C. e' definita nel tempo e nello spazio dai programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) formati secondo le modalità e disposti dell'art. 33 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 8 INTERVENTI DIRETTI: AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Il proprietario , il titolare di diritto reale , e coloro che per qualsiasi altro valido titolo abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari , devono chiedere al Sindaco l'autorizzazione o Concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia nel territorio comunale, secondo i disposti dell'art. 48 e successivi della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Non sono necessarie nè la Concessione nè l'Autorizzazione :

- per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700

Mc. che siano compatibili con le Norme di attuazione del P.R.G. C. e/o degli strumenti esecutivi ;

- per l'esercizio delle attività estrattive , fatte salve le prescrizioni delle Leggi di settore che le disciplinano ;

- per l'impianto , la scelta o le modifiche delle colture agricole ;

- per gli interventi di Manutenzione Ordinaria .

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione , fatti salvi i casi di cui all'art. 9 della Legge n. 10 del 28.1.1977 (gratuiti) , ed

all'art. 7 della stessa Legge (convenzionati.).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e' stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale , in base alle tabelle parametriche regionali di cui al Decreto del Consiglio Regionale n. 179 del 1977.

In ogni caso è condizione indispensabile per l'edificabilità l'esistenza di un accesso da strada pubblica

o da strada privata , nel rispetto di quanto prescritto dal P.R.G. e dall'art.28 della L.R. n. 56 del 5.12.1977.

A scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria l'Amministrazione comunale può autorizzare il concessionario a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le

modalità e le garanzie stabilite dal Comune.Le opere di urbanizzazione primaria , secondaria ed indotta sono quelle definite dall'art. 51 della L.R. n. 56 del 5.12.1977. Il P.R.G. prevede ed indica le

aree a servizi sociali , comprendenti attrezzature Pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto,

commisurato all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici,

così come risulta dalle schede dei servizi allegate, sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. n. 56 del 5.12.1977.

CAPO III

ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 10 DISCIPLINA DEL SUOLO

Il P.R.G. disciplina l'uso del territorio con l'applicazione degli standards urbanistici e la suddivisione in zone di intervento.

ART. 11 STANDARDS URBANISTICI

Il P.R.G. individua le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di interesse comunale ed intercomunale, con un rapporto di metriquadrati per abitante insediato ed insediabile.

La dotazione prevista e' stata articolata secondo le indicazioni fornite dall'art. 21 della L.R. 56/77.

a) la dotazione minima complessiva di aree a servizi e attrezzature a livello comunale per

insediamenti residenziali prevede il reperimento di 18 mq. per abitante, suddivise in:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| - Istruzione | mq. 4,5 |
| - Attrezzature di inter. comune | mq. 2,0 |
| - Verde. Gioco, sport | mq. 9,0 |
| - Parcheggi pubblici | mq. 2,5 |

TOTALE	mq. 18,0
--------	----------

b) La dotazione minima complessiva di aree per servizi e attrezzature a livello comunale per insediamenti produttivi prevede il reperimento di almeno il 20% della superficie territoriale a tale

scopo destinata e ripartita in:

- parcheggi pubblici : 50% della superficie destinata a servizi e attrezzature;

- verde , attrezzature , impianti di depurazione : 50% della superficie destinata a servizi e attrezzature.

c) Nelle aree a carattere produttivo esistenti e confermate, e di riordino, contemplate alle lettere b) e c) del primo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature e' stabilita in ragione del 10% della superficie territoriale , da ripartirsi in percentuali per i servizi e le attrezzature.

d) La dotazione minima complessiva di aree per attrezzature al servizio di insediamenti direzionali e commerciali a livello comunale, é prevista per le aree di nuovo impianto, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti , con un minimo pari al 50% di aree da attrezzare a parcheggi.

Nei casi di intervento nelle aree a carattere commerciale esistenti confermate ed in quelle di riordino e completamento , la dotazione minima e' stabilita nella misura dell' 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti , con un minimo pari al 50% di aree da attrezzare a parcheggio.

Ai fini degli standards sono computabili , oltre alle superfici delle quali é prevista l'acquisizione

da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali é previsto

l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con Convenzione, nelle proporzioni definite dal P.R.G.C. o dagli strumenti particolareggiati.

ART. 12 PARAMETRI URBANISTICI

12.1 Superficie territoriale

Superficie della zona od area di insediamento al lordo di tutti gli spazi pubblici, circolazione e sosta.

12.2 Superficie fondiaria.

Superficie della zona od area di insediamento al netto di tutti gli spazi pubblici, circolazione e sosta

12.3 Densità territoriale

Rapporto tra volume edilizio e superficie territoriale.

12.4 Densità fondiaria

Rapporto tra volume edilizio e superficie fondiaria.

12.5 Volume edilizio

E' costituito dal volume edilizio del solido emergente dal terreno. Esso è determinato dal prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza del abbricato.

Resta inteso che la quota del terreno di riferimento e' quella originaria prima dell'edificazione. Il computo del volume edilizio deve essere eseguito con criteri rigorosamente geometrici e lo si considera dalla quota di marciapiede fino all'estradosso dei solai di copertura dei locali abitabili più elevati. Nel computo vengono esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche (Volumi tecnici), i balconi, le logge aperte e i porticati.

E' pure escluso dal computo del volume il sottotetto quando abbia esclusivamente funzione e caratteristiche edilizie di volume tecnico.

Sono comunque da computarsi nella cubatura i volumi degli spazi sottotetto che abbiano altezza netta o media interna uguale o superiore a m.2.40, dotati di aperture verso l'esterno che ne consentano l'uso abitativo o assimilabile.

Sono altresì esclusi dal computo del volume: piani interrati e seminterrati che prevedono la permanenza saltuaria di persone e sempre che non emergano dal piano del terreno più di 70 cm misurati all'intradosso del solaio.

12.6 Rapporto di copertura

Rapporto tra superficie coperta dei fabbricati e superficie fondiaria.

12.7 Trasferimento di cubatura

Volume edilizio trasferibile solo nell'ambito del lotto di proprietà per le zone residenziali e per le zone a destinazione produttiva e commerciale. (salvo quanto di diverso previsto per le zone agricole).

12.8 Altezza degli edifici e numero dei piani

Il P.R.G. fissa per tutte le zone l'altezza teorica degli edifici ed il numero dei piani abitabili massimo raggiungibile.

12.9 Distanze

Il P.R.G.C. definisce le distanze da osservare in caso di costruzione, ricostruzione, ampliamenti di edifici : dai confini, dai fabbricati, dalle strade , dai corsi d'acqua, da altre opere e manufatti.

- Distanza dalle strade

E' la distanza minima intercorrente fra il massimo sporto delle pareti esterne di un edificio e il stradale comprendente tutte le sedi viabili , sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili).

- Distanza dai confini

E' data dalla misura minima intercorrente tra il massimo sporto delle pareti esterne di un edificio e le linee di confine del lotto di proprietà.

Per "sporto" si applica il secondo comma della definizione che segue .

- Distanza dagli altri fabbricati

Sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi.

Non costituiscono sporto gli aggetti di modesta entità aventi funzione ornamentale e di rifinitura, quali cornicioni e simili , e le sporgenze quali strutture aperte come balconi e pensiline , che non superano m. 1,20 di profondità.

Le distanze si misurano solo tra fabbricati che almeno in parte si fronteggiano

(Misurazione lineare)

12.10 Altezza massima dell'edificio

E' quella misurata dal piano naturale del terreno alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio a copertura di locali abitabili o utilizzabili , esclusi i volumi tecnici. Qualora il solaio di copertura sia inclinato il limite sarà quello medio.

12.11 Superficie utile lorda

E' data dalla somma delle superfici di tutti piani dell'edificio interessato, ivi compresi i piani sottotetto, i piani interrati ed i soppalchi.

Detta superficie si misura entro il perimetro esterno delle pareti di chiusura di ogni piano. compresi i vani per i collegamenti verticali.

Dal computo della superficie utile lorda sono esclusi :

- i porticati pubblici e privati , le logge rientranti , i balconi , le centrali termiche , le cabine elettriche secondarie , gli immondezzai , i locali sottotetto aventi funzione e caratteristiche di volume tecnico , i locali interrati e/o seminterrati purchè non emergano dal piano del terreno più di 70 cm. misurati all'intradosso del solaio e non prevedono la presenza continuativa di persone .

12.12 Area di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale che sono servite per il calcolo degli indici di densità territoriale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria

dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica degli edifici esistenti e/o in progetto in relazione alle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole è richiesta sugli elaborati in progetto, in assenza di un preventivo strumento urbanistico esecutivo, l'individuazione planivolumetrica degli edifici esistenti e/o in progetto in relazione alle aree di pertinenza.

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano Regolatore Generale.

Nel caso di frazionamenti successivi a tale data i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbono considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

12.13 Superficie coperta

Parte di superficie fondiaria iscritta nel perimetro delle proiezioni dei volumi edilizi compresi le logge aperte, i porticati, le pensiline ed i balconi. Sono esclusi dal calcolo della superficie

coperta le pensiline ed i balconi quando questi aggettino meno di mt. 1,20 dalle pareti esterne .

12.14 Destinazione d'uso

Si intende l'insieme delle attività e delle utilizzazioni specifiche che sono prescritte o ammesse nell'area considerata .

12.15 Indice di Affollamento

- Volumetrico : rappresenta il rapporto tra il volume residenziale edificato e/o edificabile e gli abitanti insediati e/o insediabili.Si esprime in Mc/ab.

- Abitativo : rappresenta il rapporto tra il numero dei vani residenziali e gli abitanti insediabili .
Si esprime in vani/ab.

12.16 Capacità insediativa residenziale

E' data dal rapporto tra la volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste dal P.R.G.C. e l'indice volumetrico abitativo medio .

Per il dimensionamento del Piano si è adottato l'indice volumetrico medio pari a 120 Mc/ab.

12.17 Filo di fabbricazione

Si intende il limite di edificazione degli edifici da distinguersi dal filo di recinzione .

12.18 Filo di recinzione

E' il limite edificabile per le recinzioni .

12.19 Sagoma dell'edificio

Si intende per sagoma il contorno che viene assumere un edificio e che comprende ogni e qualsiasi punto esterno e non solamente le superfici verticali o particolari requisiti di continuità quali le pareti chiuse.

12.20 Superficie utile

Rappresenta la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani e dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili e le superfici

comprese negli sguinci .

ART. 13 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRADE

In sede di strumenti urbanistici esecutivi. devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico prevedibile , della tipologia e della volumetria degli edifici previsti.

Fatte salve differenti indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G. , la sezione minima (compresi i marciapiedi) utile delle nuove strade a due sensi di marcia comprese nelle aree urbanizzate o urbanizzande , non deve essere inferiore a m. 10 , riducibile a m. 7 nelle zone soggette a vincolo idrogeologico , ai sensi della Legge n. 3267/23 ;per le strade pedonali , la sezione minima non deve essere inferiore a m. 2.

Tali sezioni possono essere ulteriormente ridotte in sede di strumenti urbanistici esecutivi o di Programmi Pluriennali di Attuazione , tenuto conto delle condizioni di compromissione edilizia, dell'esigenza di salvaguardare particolari preesistenze paesaggistiche , della possibilità di instaurare sensi unici o di predisporre percorsi pedonali in sede propria complementari .

In ogni caso deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della carreggiata di m. 6 per strade veicolari a due sensi di marcia. e di m. 3.50 per strade ad un senso di marcia.

Per quanto non meglio precisato o in contrasto valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada “.

Riguardo agli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali , si richiama il contenuto dell'art. 28 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni.

Nel caso di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande , il Sindaco può sulla base di motivate esigenze, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di m. 5. dalla

linea di fabbricazione o di recinzione esistente .

A norma dell'art. 24 della Legge n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni , per la formazione delle vie o delle piazze previste dal P.R.G. e' fatto obbligo ai proprietari delle aree antistanti di cedere a scomputo dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili il suolo corrispondente alla meta' della larghezza della via o piazza da formare , fino ad una profondità massima di m. 15.

Per la realizzazione di nuove strade veicolari private , l'Amministrazione Comunale determinerà di volta in volta la dimensione più opportuna , valutando la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza o delle compromissioni esistenti.

Esse comunque non potranno avere una sezione stradale utile inferiore a mt. 6,00 .

Le strade private devono essere costruite , canalizzate , sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

ART. 14 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE ED AGLI ALLINEAMENTI

14.1 Distanze da strade extraurbane

In tutto il territorio comunale si devono osservare , per gli interventi edilizi di demolizione con ricostruzione , di ampliamento, di completamento, di nuova costruzione, gli allineamenti stradali indicati dagli elaborati grafici del P.R.G.

In tutto il territorio comunale , al di fuori del perimetro del Centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili dal presente P.R.G.C., per gli stessi interventi sopra elencati, si devono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti, ai sensi del D.Lgs. n. 285 del 30.4.1992 e del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni: (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

- m. 30 = per la Strada Statale n. 142 ;

-m. 20 = per la Strada Provinciale n. 31.

- m. 10 = per le strade locali comunali

14.2 Distanze da manufatti ,infrastrutture , elementi naturali

In tutto il territorio del Comune , all'esterno delle perimetrazioni degli abitati di cui all'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. , si devono osservare, per gli stessi interventi di cui al primo comma dell'art. 14.1 delle presenti Norme, le seguenti distanze minime:

- m. 100 = dal ciglio superiore dei fiumi, torrenti e canali se non arginati;

- m. 10= dall' asse dell'alveo dei rivi ;

- m. 25 = dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;

- m. 200 = da pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici , In conformita' ai disposti del D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988;

- m. 100 = dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione di acqua lurida e di scarica di rifiuti solidi urbani ;

- m. 150 = dal perimetro esterno dei cimiteri ;

- m.3 = dai muri di sostegno controterra ;

- m. 3 = dall'asse delle condotte idriche principali e dai collettori principali fognari , ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste ;

- le distanze da conduttori elettrici stabilite dalle norme C.E.I. (G.U n. 264 del 1968) e ai sensi dei Decreti : D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968, D.M. del 21.03.1988, D.M.L.P. del 16.01.1991 e D.P.C.M. del 23.04.1992.

14.3 Allineamenti stradali

All'interno del perimetro del Centro abitato, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G. , o diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi , per gli stessi interventi citati al primo comma dell'art. 14.1 delle presenti Norme la distanza minima assoluta dalle strade esistenti e previste, e fissata in m. 5,00 dal ciglio stradale.

All'esterno del perimetro del Centro abitato , per gli stessi interventi di cui all'art.14.1 , la distanza minima da osservare dalle strade esistenti o previste è fissata in mt. 10,00 dal ciglio stradale, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G.C.

Nelle aree residenziali di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti Norme, nel caso di edifici esistenti posti a filo strada , è ammessa la costruzione sullo stesso filo di fabbricazione .

All'interno del perimetro del Centro abitato , escluse le Aree o edifici di interesse storico-ambientale e le Aree di pregio ambientale di ristrutturazione , deve essere osservata una distanza minima delle recinzioni di m. 5 dall'asse delle strade esistenti e previste.

In caso di recinzioni preesistenti situate a distanze inferiori da quelle sopra descritte, per le nuove recinzioni , si dovranno osservare gli allineamenti fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale .

All'esterno del perimetro del Centro abitato dove essere osservata una distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale pari a m. 3.

Le recinzioni lungo le strade private, consortili, vicinali, o comunali, aventi sezione stradale inferiore o uguale a mt. 4,00 , possono essere edificate a distanza non inferiore a mt. 3,00 dall'asse delle medesime.

Le recinzioni lungo le strade pedonali possono essere edificate ai margini del ciglio stradale.

14.4 Distanza dai fabbricati.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, in tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le zone di pregio ambientale di ristrutturazione , le Aree compromesse di completamento e recupero , e fatte salve diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, per tutti gli interventi di cui al primo comma del punto 14.1 e' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra le pareti .

Distanza misurata conformemente a quanto prescritto dall'art. 12.9 delle presenti N.T.A.

Tale distanza minima non deve comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto edificabile nell'ambito normativo.

E' ammessa la fabbricazione a confine solo per occlusione di testate cieche.

Nelle zone di pregio ambientale di ristrutturazione e nelle Aree compromesse di completamento e recupero , per gli interventi ammessi la distanza tra pareti e' quella indicata dal Codice Civile.

14.5 Distanze dai confini

Per le nuove costruzioni , in tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le zone di pregio ambientale di ristrutturazione e nelle Aree compromesse di completamento e recupero, e' prescritta la distanza minima assoluta di m. 5 dai confini di proprietà non coincidenti con cigli stradali.

Tutte le aree soggette a vincolo di uso pubblico danno luogo a nuovi confini di proprietà'.

Nelle zone di pregio ambientale di ristrutturazione e nelle Aree compromesse di completamento e recupero, per gli interventi ammessi la distanza dai confini e' quella indicata dal Codice Civile.

14.6 Recinzioni

In tutto il territorio comunale, all'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, fatta eccezione per le Aree o edifici di interesse storico-ambientale e le Zone di pregio ambientale di ristrutturazione ,sono ammesse recinzioni verso gli spazi pubblici .

Di norma le recinzioni dovranno rispettare le distanze dal ciglio stradale prescritte dall'art.14.3 delle presenti N.T.A. .

L'altezza massima della recinzione non potrà superare i mt. 2,00 al piano di campagna.

Essa dovrà essere a "giorno" su un basamento realizzato in pietra o cls di altezza

non superiore a mt. 0,50 . La rimanente parte sopra il basamento potrà essere realizzata in ferro, alluminio, legno o in blocchi prefabbricati in cls non costituenti comunque parete cieca .

Gli accessi carrai potranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dal ciglio della strada pubblica .

La Commissione edilizia nell'esaminare preliminarmente i progetti di nuove recinzioni potrà prescrivere particolari disposizioni a cui attenersi al fine di omogeneizzare detti manufatti a quelli preesistenti nell'ambito dell'intervento .

Nelle aree agricole , fatte salve le distanze dal ciglio stradale indicate dall'art. 14.3 delle presenti N.T.A. , il basamento della recinzione dovrà essere costituito dalla sola fondazione .

I manufatti dovranno garantire la massima trasparenza visuale escludendo qualunque tipo di pannellatura in cemento , in muratura o in pietra .

L'altezza massima consentita delle recinzioni non potrà, anche in queste aree, superare i mt. 2,00 dalla quota di campagna.

Qualora la nuova recinzione interessi la perimetrazione di un'area edificata inserita in zona agricola ma costituente a catasto pertinenza e quindi a servizio esclusivo dell'edificio esistente, valgono i disposti del 2°,3°,4°,5° e 6° comma del presente articolo .

Nelle Aree o edifici di interesse storico-ambientale e nelle Zone di pregio ambientale di ristrutturazione è consentito il restauro e/o il completamento di recinzioni esistenti prospicienti spazi pubblici con il mantenimento dell'allineamento in atto, dei caratteri originari delle medesime e aventi caratteristiche compatibili e di omogeneizzazione per la salvaguardia dei valori ambientali esistenti.

14.7 Muri di contenimento

In tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le Aree o edifici di interesse

storico-ambientale e le Aree di pregio ambientale di ristrutturazione, è ammessa la costruzione di muri controterra aventi una altezza non superiore a mt. 3,00.

Essi dovranno essere dotati di adeguate protezioni poste superiormente e l'eventuale struttura portante in cls dovrà essere adeguatamente rivestita con materiali tipici della zona .

In merito alle distanze valgono le stesse prescrizioni riguardanti le recinzioni .

ART.15 ZONE DI INTERVENTO

Il P.R.G. individua le aree e le zone inedificabili e le zone oggetto di trasformazione edilizia ed urbanistica.

- 1) Sono inedificabili : le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali , le fasce di rispetto cimiteriale, di protezione di torrenti, rii e corsi d'acqua, le aree di salvaguardia ambientale, di dissesto e vincolo idrogeologico, le aree a verde privato vincolato.
- 2) Sono zone di trasformazione edilizia ed urbanistica : le aree residenziali, le aree pubbliche e di interesse pubblico , le aree per impianti produttivi , le aree agricole.

Art. 15 Bis NORME SPECIALI

a) Basso Fabbricato

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano di campagna o marciapiede alla linea superiore di gronda .

I bassi fabbricati non possono comprendere locali residenziali a destinazione ordinaria principale e/o accessoria .

Per il dimensionamento di tali costruzioni si dovrà rispettare il limite di mq.

40,00 di superficie coperta .

I bassi fabbricati devono rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile .

Non potranno essere ammessi bassi fabbricati costituiti in tutto o in parte di elementi metallici . Tale tipologia infatti si intende far rientrare nella classe delle “Baracche” ; pertanto saranno soggetti al regime delle Autorizzazioni temporanee , atto che verrà concesso per non più di un anno e quando, per motivate esigenze , se ne rendesse utile la collocazione unicamente per fini operativi (cantieri , ricoveri temporanei di attrezzi).

I bassi fabbricati se non costituiscono pertinenza , secondo quanto precisato alla lettera g) del primo comma dell’art. 56 della L.R. n. 56/77 e s.m. i. , sono soggetti a Concessione Edilizia .

b) Campi di stoccaggio - Depositi all’aperto

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all’aperto di manufatti di qualsiasi natura , carcasse , rottami etc., salvo che si tratti di prodotti di attività produttive e/o commerciali depositate su aree di pertinenza di tali attività .

b) Attrezzature puntuali a servizio della popolazione

Le attrezzature quali cabine telefoniche, pensiline per l’attesa dei mezzi pubblici, etc. possono essere collocate in spazi pubblici idonei, previa autorizzazione dell’Amministrazione Comunale e verifica di compatibilità ambientale e funzionale con gli spazi limitrofi da parte della Commissione Edilizia.

ART. 16 ZONE INEDIFICABILI

Nelle aree e zone inedificabili , anche se non individuate cartograficamente, e' vietata l’esecuzione di ogni manufatto e costruzione di uso residenziale, produttivo, deposito commerciale od agricolo .

Nelle aree e zone inedificabili sono ammessi:

16.1 nelle fasce di rispetto dei nastri stradali:

percorsi pedonali, piste ciclabili, recinzioni ,piantumazioni e sistemazione a verde (nel rispetto delle particolari prescrizioni degli enti proprietari degli assi stradali), ove occorra , parcheggi pubblici.

A titolo precario sono ammesse costruzioni di impianti di sola distribuzione di carburante.

Per gli edifici ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto , possono essere concesse autorizzazioni per aumento di volume , finalizzato alle sistemazioni igieniche o tecniche, non superiori al 20% del volume preesistente ; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Le fasce di rispetto stradale se inserite in cartografia nelle perimetrazioni dei vari ambiti normativi , sono computabili ai fini dei rapporti planivolumetrici .

16.2 Nelle fasce di rispetto cimiteriale:

nella fascia di rispetto cimiteriale , della profondità di m. 150 , sono ammesse le culture arboree, il verde pubblico, anche attrezzato ed i parcheggi pubblici .

Per gli edifici ed impianti preesistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria,la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia , senza aumenti di volume.

16.3 Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

in tali fasce di rispetto , le cui profondità sono definite dai disposti dell'art. 29 della

L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni ed integrazioni e dall'art. 14.2 delle

presenti N.T.A., sono ammesse le sistemazioni a verde, i percorsi pedonali o ciclabili, le

coltivazioni agricole, le attrezzature e gli impianti sportivi pubblici o di uso pubblico

(impianti legati esclusivamente ai corsi e specchi d'acqua), oltre alle opere o interventi per la regolamentazione dei corsi d'acqua stessi.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e laghi è vietata ogni nuova edificazione oltre alle relative opere di urbanizzazione.

16.4 Nelle aree di salvaguardia ambientale:

Per tali aree si fa riferimento ai disposti della L.R. n. 22/87 ed alla L.R. n. 20/89.

Inoltre all'interno della zona di salvaguardia ambientale valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano d'Area del Parco Naturale del Monte Fenera.

16.5 Nelle aree soggetto a vincoli idrogeologici e nelle zone boscate:

per tali aree si fa riferimento ai disposti dell'art. 30 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 , alla L.R. n. 50 del 20.5.1980 ed alla L.R. n. 45/89.

Nella zona oggetto di riduzione del vincolo idrogeologico ogni intervento di trasformazione edilizia dovrà essere subordinato a specifiche indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla valutazione della compatibilità degli interventi proposti.

Il rilascio della Concessione edilizia sarà subordinato alla presentazione di tale documentazione.

16.6 Nelle zone vincolate a verde privato di salvaguardia:

in tali zone sono ammesse solo opere ed impianti di servizio dell'attività orticola e di giardino; possono essere concesse autorizzazioni per piscine private o di uso pubblico, con esclusione di box o tettoie.

Gli edifici e manufatti esistenti potranno essere sistemati con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione non comportanti aumento volumetrico .

In tali zone è altresì ammessa la realizzazione di recinzioni e strade private atte esclusivamente a garantire l'accesso agli edifici esistenti . Queste ultime dovranno essere realizzate con materiali di pavimentazione aventi caratteristiche di permeabilità .

ART. 17 AREE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Sono le aree residenziali propriamente dette, le aree per impianti produttivi,

le aree a destinazione commerciale e le aree agricole.

In tali aree tutti gli interventi ammessi sono sottoposti all'osservanza delle indicazioni emerse dalla "Relazione illustrativa sulle condizioni geologiche-tecniche del comprensorio comunale" e più precisamente da quanto prescritto ai capitoli 7 e 8 di suddetta relazione.

Per le aree a prevalente destinazione residenziale ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G. e così classificate:

- aree o edifici di interesse storico ambientale o documentario
- aree di pregio ambientale di ristrutturazione
- aree compromesse di completamente e recupero
- aree di nuovo impianto.

ART. 18 NORME PER LE AREE O EDIFICI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Il P.R.G. individua gli edifici o porzioni di territorio di particolare pregio storico ambientale o documentario , classificandoli come "Aree A".

Per tali aree o edifici sono ammesse opere di manutenzione ordinaria , straordinaria, restauro e risanamento conservativo , secondo le definizioni di cui all'art. 3 punti a - b - c delle Norme di Attuazione.

Oltre alla destinazione d'uso residenziale , sono consentite le attività commerciali , professionali , l'artigianato di bottega, non nocive ne' moleste, le attività culturali, associative e ricreative, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia é subordinato al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali.

Sono fatte salve tutte le indicazioni di cui allo sviluppo in scala 1:1000 della Tavola n. 13 , con relative prescrizioni sull'uso dei materiali e dei caratteri costruttivi.

Per quanto non meglio precisato valgono le prescrizioni di cui all'art. 24 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 19 NORME PER LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE DI RISTRUTTURAZIONE

Il P.R.G. individua le aree e i nuclei di interesse documentario per l'impianto urbanistico da recuperare e rivitalizzare.

Tali aree corrispondono al Centro Storico delimitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Per tali zone oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 punti a - b - c - d delle Norme di Attuazione.

E' consentito il recupero ai fini abitativi di quei volumi esistenti non residenziali., individuati sulla tavola n. 13. (casseri, fienili, stalle, ecc.), anche con la chiusura degli spazi aperti entro la sagoma dell'edificio preesistente , nel rispetto delle altezze, dell'allineamento e con disegno dei prospetti ed uso dei materiali coerenti con l'insieme .

Non e' comunque ammessa la sostituzione edilizia, mentre e' consentita la demolizione degli edifici, individuati sulla tavola n. 13, ad uso non residenziale al fine di migliorare le condizioni igieniche degli edifici esistenti.

Per i soli edifici nei quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. come meglio individuati nella tavola n. 13, sono consentiti. una sola volta , modesti ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni nella misura massima di 20 mq. di S.L.P. .

Tali integrazioni. ove esistano volumi non residenziali (casseri, fienili, stalle, ecc.) accorpati all'edificio principale, utilizzeranno prioritariamente tali parti di fabbricato. Sono fatte salve tutte le indicazioni di cui allo sviluppo in scala 1: 1000 della Tavola n. 13 con le relative prescrizioni sull'uso dei materiali e dei caratteri costruttivi.

Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite :

- destinazioni d'uso produttive : attività artigianali non nocive nè moleste, magazzini e depositi , attività commerciali e direzionali , esercizio di arti e professioni;
- altre destinazioni compatibili con la residenza: attività culturali e ricreative , servizi pubblici , attività associative e sportive, attrezzature di interesse comune, alberghi, ristoranti, bar, sale di spettacolo .

Per quanto non meglio precisato valgono le prescrizioni di cui all'art. 24 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

I recuperi degli edifici o loro porzioni , individuati sulla tavola n. 13 , dovranno avvenire nel completo rispetto del tipo di intervento assegnato al fabbricato stesso .

ART. 20 NORME PER LE AREE COMPROMESSE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO

Il P.R.G , inteso quale piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, classifica e definisce le zone e gli edifici esistenti in cui sono consentite, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche le opere di completamento, secondo le definizioni di cui all'art. 3 punti a- b - c - d - e - g - h - l

Sono ammessi ampliamenti "una tantum" degli edifici residenziali fino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200mc.

Saranno comunque possibili ampliamenti una tantum sino a 100 mc. qualora il volume esistente sia inferiore a 500 mc.

Tali ampliamenti ove esistano volumi esistenti non residenziali (casseri, fienili. stalle. ecc.) accorpati all'edificio principale dovranno prioritariamente utilizzare tali parti del fabbricato già esistente.

E' consentito altresì il recupero a fini abitativi di quei volumi esistenti non residenziali

(casseri, fienili, stalle, ecc.)anche con la chiusura degli spazi aperti entro la sagoma dell'edificio preesistente, nel rispetto delle altezze, e l'allineamento e con disegno dei prospetti ed uso dei materiali coerenti con l'insieme .

Gli edifici non residenziali recuperati all'uso abitativo non potranno beneficiare successivamente dell'ampliamento pari al 20% del volume residenziale e esistente.

L'edificazione di bassi fabbricati a servizio della residenza e di autorimesse è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 15Bis e 21.4 delle presente N.T.A..

Per tali costruzioni , ove esistano volumi esistenti non residenziali (tettoie, casseri, fienili, etc.) si potrà anche utilizzare tali parti di fabbricato esistenti .

In caso di ampliamenti le distanze dai confini e tra edifici devono rispettare i disposti degli artt. 14.4 e 14.5 delle presenti N.T.A.

Sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalle residenziali., come indicato nel precedente art. 19 delle presenti Norme di Attuazione.

ART. 21 NORME PER LE AREE DI NUOVO IMPIANTO

Sono le zone o i lotti liberi, individuati cartograficamente, ove l'edificazione di nuovo impianto e' consentita a mezzo di:

- Concessioni singole ;
- Piani Esecutivi Convenzionati, di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

21.1 Concessioni singole

Il volume edificabile e' regolamentato tramite specifici indici fondiari riferiti ad ogni singolo lotto. Gli indici fondiari assegnati ad ogni lotto sono i seguenti:

Aree	Indici fondiari
B	1,5
C	1,5

a	1,1
b	0,9
c	0,7
d	0,5

Il rapporto di copertura previsto (.SC/SF) e' pari ad 1/3.

In queste zone comunque e' fatto salvo quanto disposto dall'art. 7 delle presenti N.T.A.

L'altezza massima degli edifici e' di 2 piani abitabili, pari ad un massimo di m. 7.50.

Le distanze dai confini e tra gli edifici devono rispettare i disposti dell' art. 14 delle presenti N.T.A.

21.2 Piani esecutivi convenzionati

Per le aree vincolate a Piani Esecutivi Convenzionati la densità fondiaria deve rispettare i valori riportati nella tabella del precedente art. 21.1 delle presenti N.T.A.

Il rapporto di copertura previsto (SC/SF) e' pari a 1/3.

L'altezza massima degli edifici è di 3 piani abitabili, pari ad un massimo di m. 10.50.

La realizzazione dei Piani Esecutivi Convenzionati avviene nel rispetto di quanto per essi prescritto a norma dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Per le distanze dai confini e tra edifici si devono rispettare i disposti dell'art.14 delle presenti N.T.A.

Per il dimensionamento dei Piani Esecutivi Convenzionati si dovranno dismettere o assoggettare ad uso pubblico le aree a servizi e attrezzature pari ad una superficie di mq.18 per abitante insediabile, ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Concessionario dovrà inoltre realizzare a proprie spese parcheggi nella misura di 2.5 mq. per abitante insediabile.

Nei soli casi in cui la formazione delle aree a servizi ed attrezzature, previste dal Piano

Esecutivo Convenzionato , costituisca pericolosità ed ostacolo alla normale fruizione dei mezzi sulla viabilità esistente, o determini sostanziali modificazioni all'assetto ambientale mediante consistenti opere di riempimento e scavo, etc, o per la loro limitata estensione, le stesse, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sulla base di valori determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere monetizzate e comunque fino ad una superficie massima di mq. 100.

Si precisa che per il dimensionamento del Piano si è adottato l'indice volumetrico medio pari a 120 mc/abitante.

21.3 Aree a parcheggio

In ogni intervento edificativo deve essere destinata un'area a parcheggio privato aggiuntiva rispetto a quelle di carattere pubblico o assoggettate a uso pubblico individuate dal P.R.G.C. e/o previste dai Piani esecutivi , pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.

Oltre le superfici previste nel comma precedente occorre prevedere e predisporre:

- per edifici a destinazione industriale o artigianale: 10% della superficie lorda di pavimento;
- per edifici a destinazione commerciale e terziaria: 20% della superficie lorda di pavimento;
- per edifici a destinazione ricettiva e alberghiera: 50% della superficie lorda di pavimento.

Le aree private destinate a parcheggio , per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, dovranno essere ubicate al di fuori delle recinzioni .

21.4 Autorimesse

La costruzione delle autorimesse nelle aree asservite a edifici a destinazione prevalentemente residenziale e' ammessa nel rispetto di quanto segue:

- fuori terra per una altezza, misurata all'estradosso delle costruzioni, non superiore a m. 2.50;

- mq. 40 di superficie di pavimento massimo edificabile per ogni unita' immobiliare;
- le autorimesse emergenti dal terreno , fatto salvo quanto previsto dall'art.12.5 delle presenti Norme, sono computato nel volume e nella superficie coperta, nel rispetto degli indici fondiari di zona previsti.

Le autorimesse se non costituiscono pertinenza , secondo quanto precisato alla lettera g) del primo comma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e s.m. i., sono soggette a Concessione Edilizia.

Nelle zone di interesse storico-ambientale e di pregio ambientale di ristrutturazione non è ammessa l'edificazione di autorimesse , se non recuperando i volumi esistenti quali casseri, fienili, stalle, ecc.

Non e' ammessa la realizzazione di accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche. Tali accessi devono pertanto prospettare su spazi interni , oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche esistenti o previste dal P.R.G.C.. di almeno m. 5.00.

Per le distanze dai confini e tra edifici valgono le stesse norme prescritte per i bassi fabbricati di cui all'art. 15Bis delle presenti N.T.A.

ART.22 NORME PER LE AREE PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI:

COMMERCIO - ARTIGIANATO - PICCOLA INDUSTRIA

Il P.R.G.C. individua le aree esistenti sature , di completamento e riordino, di nuovo impianto a concessione singola e vincolate a P.E.C.

Per tutte le attività di carattere produttivo e commerciale il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e nuova edificazione e' subordinata alle seguenti disposizioni:

- a) rispettare il rapporto di copertura (SC/SF) di 1/3 per la attività produttiva e di 1/2 per quella commerciale compresi gli impianti esistenti (per le attività commerciali la superficie di

pavimento derivante dal rapporto di copertura rappresenta la somma delle superfici dei vari piani edificabili) ;Per i soli comparti n.22 e n.23, la superficie coperta ammissibile, compresi gli impianti esistenti, non dovrà superare il 45% della Superficie Fondiaria; mantenere una distanza minima dai confini pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio da costruire e comunque con una distanza minima di m. 5,00; rispettare una distanza minima tra edifici antistanti pari al ribaltamento dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10,00 ; mantenere una distanza minima dalle strade di m. 10,00 (salvo maggiori distanze previste cartograficamente); rispettare una altezza massima degli edifici a destinazione artigianale ed industriale di m. 10.50 e di m.8.00, pari a due piani, per destinazioni commerciali (salvo maggiori altezze per attrezzature speciali quali silos, serbatoi. ecc); mantenere la distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade esistenti o previste di mt. 3,00.

Si precisa che la superficie fondiaria (SF) va computata al netto delle aree pubbliche o assoggettate ad uso pubblico.

b) Dismissione o assoggettamento ad uso pubblico di aree per attrezzature e servizi (verde, parcheggi, etc.), a norma del Capo II dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni corrispondente complessivamente:

- nelle aree sature:

al 10% della superficie territoriale (di cui il 50% destinate a parcheggio);

- nelle aree di riordino e completamento:

al 10% della superficie territoriale per i lotti di proprietà in cui sono presenti insediamenti produttivi preesistenti (di cui il 50% destinate a parcheggio);

al 20% della superficie territoriale per i lotti di proprietà non edificati (di cui il 50% destinate a parcheggio);

- nelle aree di nuovo impianto:

al 20% della superficie territoriale (di cui il 50% destinate a parcheggio).

Per gli edifici od impianti a destinazione esclusivamente commerciale (esposizioni, mercati, etc.), a norma del punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere reperita ed assoggettata ad uso pubblico un'area per attrezzature di servizio (verde, parcheggi. etc.) corrispondente al 100% delle superfici lorde dei pavimenti relative agli edifici. Tale percentuale si riduce nella misura dell'80% nei casi di cui al primo comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le aree per attrezzature e servizi potranno essere realizzate entro le fasce di rispetto stradale, purché ammesse dalle prescrizioni di cui al terzo comma dell'art.27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e comunque non arrechino intralcio al normale traffico veicolare.

Per le suddette destinazioni, si devono predisporre delle aree a parcheggio privato, all'interno del lotto di proprietà, non inferiore a mq. 4 per addetto e comunque non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione utilizzata dall'attività produttiva e/o commerciale.

Va inoltre prevista un'area a verde privato piantumata di superficie pari al 15% della superficie totale delle aree di proprietà.

Non sono computabili al fine del raggiungimento del limite degli standards di cui sopra, le aree per le quali non siano previste o la cessione alla pubblica Amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

Le destinazioni ammesse

sono le seguenti:

- piccola industria ed artigianato, attività di stoccaggio ed autotrasporto;
- uffici ed attività espositive e di vendita legati esclusivamente al ciclo produttivo e comunque aventi una superficie lorda di pavimento non superiore a mq.200 ;

- mense, spogliatoi ed altri servizi di pertinenza all'azienda per gli addetti all'attività;
- abitazioni per il proprietario e/o custode fino ad un volume massimo complessivo di mc. 700 per ogni singola azienda produttiva o per ogni area di pertinenza della medesima avente una superficie non inferiore a mq. 3000 e sulla quale siano ubicati fabbricati produttivi al servizio dell'azienda medesima.

Per tali destinazioni la superficie coperta rientra nel rapporto di copertura generale.

Negli interventi di manutenzione degli edifici esistenti , nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, nelle parti non soggette ad intervento, possono essere mantenute le destinazioni preesistenti. anche se risultano difformi per dimensioni e proporzioni da quanto prescritto precedentemente.

Per tutti gli impianti produttivi e commerciali esistenti o di nuova costruzione, devono essere rispettate, ai fini della sicurezza, dell'igiene, della salvaguardia ecologica, etc., le norme e le disposizioni di legge vigenti in materia.

b') Per gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento, anche in aree non specificatamente vincolate dal P.R.G.C., l'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area a destinazione produttiva di proprietà dell'azienda .

c) Nelle zone di nuovo impianto produttive e commerciali vincolate a P.E.C. gli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale sono quelli indicati alla lettera a.) del presente articolo.

L'edificazione in tali aree sarà subordinata quindi alla presentazione e approvazione di un unico Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area.

A giudizio dell'Amministrazione comunale l'attuazione della S.U.E. potrà avvenire anche per singoli comparti di intervento purché questi abbiano caratteristiche, tra cui un'adeguata

superficie territoriale non inferiore a 3.000 mq., tali da giustificare la suddetta attuazione per parti.

d) Per gli edifici produttivi esistenti il cui rapporto SC/SF risulti maggiore di 1/3 sono consentiti ampliamenti del 25% della superficie coperta, qualora tali ampliamenti non eccedano il rapporto di copertura di 1/2.

e) Prima di perimetrare nuove costruzioni, occorre accertare il sito più idoneo dal punto di vista

geotecnico per la posa delle fondazioni tramite adeguate penetrometrie con accertamento delle eventuali piezometrie zonali e/o sondaggi geognostici con prove S.P.T. in foro con correlati prelievi indisturbati.

E' inoltre obbligatoria la visita preventiva geognostica durante i lavori esecutivi, soprattutto nel caso di accertamento degli scavi di acqua di ristagno che possa diminuire il coefficiente geotecnico di portanza, vista anche la prevalente impermeabilità del piano di posa delle fondazioni.

E' inoltre opportuno il rispetto idrogeologico di m. 15 per parte dai segnalati compluvi, che comunque vanno studiati con opportuni sistemi di drenaggio, di pulitura e sistemazione area di spurgo.

f) La concessione e' comunque e in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro attuazione contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

f) L'attuazione di interventi su nuove aree non ancora urbanizzate dovrà avvenire solo previo completamento delle aree già parzialmente edificate ed urbanizzate.

g) Gli accessi alle aree a destinazione produttiva e commerciale localizzate lungo la S.S.

n. 142 dovranno avvenire esclusivamente utilizzando le strade esistenti che si innestano sulla Strada Statale sopra citata.

ART.23 NORME PER LE AREE AGRICOLE

23.1 Il P.R.G. individua le parti di territorio non utilizzate ai fini residenziali propriamente detti e le aree destinate ad impianti produttivi e commerciali.

Nelle zone agricole, oltre alla valorizzazione, al recupero ed alla rivitalizzazione del patrimonio agricolo e vitivinicolo, sono ammesse, oltre agli interventi di cui all'art. 3 punti a, b, c, d, g, h delle presenti N.T.A. sul patrimonio edilizio rurale esistente, anche le opere di nuovo impianto finalizzate esclusivamente alla edificazione della residenza rurale, delle attrezzature e infrastrutture quali:

cantine, stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e ricovero delle macchine agricole.

E' comunque consentita la costruzione di bassi fabbricati, al fine di dotare i fondi di adeguati ricoveri per attrezzi nella misura massima di un manufatto per ogni fondo, purché quest'ultimo abbia una superficie non inferiore a mq. 650.

Il basso fabbricato non dovrà superare i 20 mq. di superficie coperta e non dovrà avere un'altezza di colmo dal piano di campagna superiore a m. 2.50.

I bassi fabbricati sopra descritti non sono soggetti all'obbligo della presentazione dell'atto di impegno di cui al comma seguente.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un impegno dell'avente diritto, che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, secondo quanto prescritto dagli artt. 25 e 69 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione di cui sopra i casi previsti alle lettere d - e - f

dell'art. 9 della L.R. n. 10 del 28.1.1977.

Data la particolare conformazione ed utilizzazione dei terreni ad uso agricolo, per ortaggi, per viticoltura e per seminativo, l'indice di densità fondiaria residenziale unificata è pari a 0.03 mc/mq.

Nel computo dei volumi residenziali non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture necessarie alla conduzione dell'azienda agricola, anche se comprese nel corpo dell'abitazione .

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, o insistenti su terreni dei Comuni limitrofi, purché siano a destinazione agricola e comunque aventi una distanza dal centro aziendale non superiore a m. 2.000.

Tutti gli interventi riguardanti le aree e gli insediamenti agricoli devono rispettare le seguenti norme:

- il volume massimo ammissibile per edifici residenziali é di mc. 1000;

- il rapporto di copertura massimo consentito é pari ad 1/10 della superficie

complessiva dei lotti componenti l'azienda , fatto salvo quanto prescritto dal decimo comma del presente articolo ;

- l'altezza massima è di due piani , con un'altezza massima di m. 7,50;

- la distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore a m. 5.00;

- la distanza tra gli edifici, siano essi residenziali o a diversa destinazione , non deve essere inferiore a m. 10.00;

- la distanza minima delle concimaie dai confini di proprietà é di m. 5,.00;

- la distanza minima delle concimaie dagli edifici residenziali, dalle vie pubbliche, dai serbatoi d'acqua e dalle condutture idriche potabili è di mt. 30,00 .

Per quanto non meglio precisato e/o in contrasto valgono le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

23.2 Area zootecnica speciale

Il P.R.G. nell'ambito delle aree agricole individua un'area a destinazione zootecnica per lo specifico allevamento di cinghiali allo stato libero.

In tale area sono ammesse le costruzioni ed attrezzature specifiche per la conduzione e gestione dell'impianto: ricoveri per animali, per attrezzature, derrate alimentari e foraggi.

Sono altresì ammesse, nel rispetto delle disposizioni sanitarie, la costruzione di locali per la macellazione e conservazione, il volume di queste strutture dovrà rispettare l'indice di densità fondiaria di 0,05 mc/mq e comunque non superare i 350 mc.

Altezza un piano fuori terra pari a mt. 3,50 .

Nell'ambito dell'area a destinazione zootecnica, al di fuori delle aree recintate (recinzioni di sicurezza a parete piena) è ammessa la costruzione dell'abitazione di eventuale custode con indice di densità fondiaria pari a 0.03 mc./mq.

Altezza due piani fuori terra pari a mt. 7,50 .

Devono essere osservate tutte le norme e prescrizioni di legge vigenti in materia.

ART. 24 NORME PARTICOLARI PER EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA

Per tutti gli edifici a destinazione residenziale ubicati in area agricola e non ricadenti nelle condizioni di cui all'art. 23 sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro - risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, secondo le definizioni di cui all'art. 3 punti a - b - c - d delle Norme di Attuazione.

Sono altresì consentiti modesti ampliamenti per il miglioramento delle condizioni igieniche e per la dotazione di nuovi impianti tecnologici ,nella misura massima del 20% della volumetria residenziale esistente con un massimo di 100 mc.

ART. 24 Bis NORME PARTICOLARI PER EDIFICI O ATTREZZATURE
AGRICOLE ABBANDONATE O NON PIU' UTILIZZATE , ESISTENTI
IN ZONA AGRICOLA

Tutti gli edifici o strutture non utilizzati dai conduttori agricoli , possono essere recuperati con interventi di cui all'art. 3 punti a) , b) , c) , d) delle presenti N.T.A. e riutilizzati, a norma del punto e) dell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i., a scopo agrituristico .

A tale fine si precisa che possono essere consentiti modesti ampliamenti, nella misura massima di mq. 20 di superficie utile di pavimento .

Sono sempre ammessi interventi di demolizione ai sensi dell'art. 3 punto h) delle presenti Norme.

ART.- 25 NORME PER LE AREE A DESTINAZIONE RICETTIVA

Nella cartografia di P.R.G.C. è individuata un'area per attrezzature ricettive (alberghi, ristoranti, bar) da proporre attraverso un piano organico di utilizzazione.

Tutti gli interventi riguardanti tali aree devono rispettare le seguenti norme:

- la densità fondiaria massima ammissibile e' di 1.5 mc/mq. Entro la volumetria consentita è ammessa la costruzione delle abitazioni per il proprietario e/o custode fino ad un volume massimo di 600 mc.;
- l'altezza massima degli edifici é di tre piani. pari ad un massimo di m. 10.50;
- la distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio da costruire e comunque non inferiore a m. 5.00;
- la distanza dalle strade non deve essere inferiore a m. 10.00 (salvo maggiori distanze previste cartograficamente) ;

- la distanza tra gli edifici deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiore a m. 10,00 ;
 - le aree di parcheggio prescritte devono essere pari al 100% delle superfici dei pavimenti.
- Tali aree potranno essere ubicate entro le recinzioni e la fascia di rispetto stradale.

ART. 26 NORME PER LE AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

Costituiscono questo insieme le aree del territorio comunale che il P.R.G.C. ha individuato per la dotazione complessiva di aree a carattere pubblico , commisurata in rapporto all'entità degli insediamenti residenziali , secondo quanto previsto dall'art. 21 - primo paragrafo - della L.R. 56/77, individuate con apposita simbologia nella tavola di azionamento del Piano.

Sono così classificate:

- aree per l'istruzione (scuola materna , elementare , palestra , biblioteca , etc.);
- attrezzature di interesse comune;
- aree per il verde pubblico (parco, gioco. sport.);
- parcheggi pubblici.

In sede di attuazione del P.R.G.C. , sulle aree indicate dagli elaborati di Piano, può essere prevista da parte di privati o Enti la realizzazione di servizi ed attrezzature ad uso pubblico.

L'area individuata nelle tavole di P.R.G.C. per la realizzazione della Casa di riposo non è stata computata al fine del raggiungimento degli standards comunali previsti. L'edificazione è infatti demandata all'iniziativa di privati previo specifico convenzionamento con l'amministrazione comunale.

Per tale intervento si prevedono i seguenti parametri urbanistici:

- indice fondiario pari a 2.5 mc./mq.;
- altezza massima consentita m. 10.50, pari a tre piani f.t. ;

- rapporto di copertura massimo consentito pari ad 1/3 della superficie fondiaria ;
- area a parcheggio pari ad 1/3 della superficie lorda di pavimento.

I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto, ecc. necessari al funzionamento dei servizi primari di interesse comune e generale, la cui costruzione e gestione è demandata a Enti pubblici diversi da quelli locali (ENEL, SIP, etc.), possono collocarsi anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.C. e non sono soggetti a nessun vincolo se non il rispetto delle distanze delle strade vicinali e comunali esistenti o previste dal P.R.G.C. che, verranno determinate, caso per caso, dall'Amministrazione Comunale con provvedimento debitamente motivato.

Per le strade Provinciali e Statali valgono le distanze prescritte dagli Enti proprietari delle medesime .

ART. 27 NORME PARTICOLARI PER LE AREE DI INTERESSE INTERCOMUNALE DI SAN GERMANO

L'area adiacente alla Cappella di S. Germano è stata delimitata come area di verde privato ad uso pubblico.

In detta area sono consentiti solo interventi atti alla conservazione e restauro della Cappella.

E' altresì ammessa la realizzazione di attrezzature (chioschi , servizi igienici ,etc.) ad esclusivo servizio delle annuali feste campestri , pari ad una superficie utile lorda massima di mq. 100 e con una altezza dal piano di campagna alla gronda non superiore a mt. 3,50 .

Tali strutture , a salvaguardia e tutela di tutti i valori architettonico-ambientali della Cappella di S.Germano, dovranno essere realizzate in muratura di pietra o mattoni a vista e con manto di copertura in tegole tipo coppo o portoghese .

La Commissione Edilizia, in fase di esame del progetto, potrà dettare ulteriori prescrizioni da attenersi per l'edificazione di suddetti fabbricati .

CAPO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 28 AMBITI COSTITUITI DA AREE PER LA COLTIVAZIONE DI CAVE

Nelle aree riservate alla coltivazione di cave è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto della L.R. n. 69 del 22.11.1978.

La relativa concessione, rilasciabile solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge stessa, comporta la corresponsione di un contributo determinato , a norma dell'art. 10 della L. n. 10 del. 28.1.1977, tenuto conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di questa attività , il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato nel rispetto delle seguenti disposizione:

- le coltivazioni devono rispettare le prescrizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29.6.1939 sulla protezione delle bellezze naturali e di quanto altro specificatamente stabilito dalla Legge n. 198 del 4.3.1958 e dal D.P.R. n. 128 del 9.4.1959 e , non devono comunque essere alterate aree di specifico interesse panoramico ;
- le coltivazione di cave esistenti o l'apertura di nuove in zona de limitata, devono avvenire in modo tale da non creare problemi particolari di traffico, ne' interessare la viabilità pubblica ed evitare possibili dissesti nel territorio;

- i lavori di cava devono essere condotti in modo da non compromettere la sicurezza di acquedotti di servizio pubblico e relative opere di captazione o falde di alimentazione, nonché di ogni altra opera riconosciuta di interesse pubblico ;
- per l'escavazione a cielo aperto o in galleria, la cava deve essere provvista di adeguato piazzale;
- in caso di apertura di nuove cave e per quelle esistenti, la coltivazione deve essere attuata secondo la tecnica dello splateamento per gradoni, al fine di garantire al massimo il riassetto dell'ambiente naturale e consentire di provvedere ad un ripristino della copertura naturale con interventi periodici nelle zone via via abbandonate;
- per le nuove cave ad escavazione a cielo aperto è vietato tenere a strapiombo le fronti di escavazione, mentre è prescritto procedere a gradoni di altezza attorno ai m. 15;
- al termine del processo di escavazione deve risultare una gradonatura con pedata circa uguale all'alzata;
- per le aree interessate dalle nuove cave, al momento in cui le stesse siano da considerarsi esaurite con provvedimento del competente Distretto Minerario e quindi abbandonate, colui che ha eseguito lo sfruttamento deve:
 - assicurare che le scarpate siano caratterizzate da adeguata stabilità in modo da garantire la zona da smottamenti e frane. Tale sistemazione deve essere fatta secondo le tecniche più razionali al fine di ottimizzare il risultato;
 - provvedere a sistemare i fronti delle cave esaurite con azioni atte ad ottenere la ricostruzione del paesaggio con l'inerbimento e l'imboschimento dei gradoni, previo livellamento e idonea sistemazione degli stessi.

L'imboschimento deve avvenire con la posa a dimora di idonee essenze che nel tempo formino uno schermo naturale all'alzata del gradone.

L'inerbimento deve essere effettuato con erbe ed essenze colonizzatrici eventualmente anche rampicanti, idonee a sistemare nel minor tempo possibile tutto l'ambiente di intervento - alzate e pedate dei gradoni - in modo che la riproduzione delle essenze avvenga, per quanto possibile, per via naturale, anche facendo ricorso a semine idrocollanti.

Per quanto si riferisce alle cave di attuale sfruttamento, ad esaurimento avvenuto e come opera accertata compatibilmente con la natura orografica e geologica, devono essere posti in atto tutti gli accorgimenti utili ad una ricostituzione dell'ambiente naturale.

Salvo diversa specifica prescrizione dell'autorità competente, nelle zone così rinverdite ed imboschite, è fatto esplicito divieto di tagli di piante per un congruo periodo e, comunque, non inferiore a 15 anni.

In tali zone è infine ammessa l'edificazione a concessione singola di manufatti ed impianti direttamente connessi con l'attività estrattiva e di attività connesse con l'esercizio della cava, nel limite dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: 0.02 mc/mq ;
- area minima di intervento: 10.000 mq.

Detto norme devono applicarsi non ad esaurimento avvenuto, bensì mano a mano col procedere dello sfruttamento della cava, sia che le zone vengano abbandonate per esaurimento, sia che abbiano raggiunto il limite della gradonatura consentita dalle presenti norme.

Tutte le disposizioni e norme relative devono essere applicate anche, e soprattutto per le cave esistenti.

Per l'esecuzione delle opere previste a termine di sfruttamento deve essere versata una cauzione mediante fidejussione.

Per quanto non meglio specificato o in contrasto valgono le disposizioni delle Leggi nazionali e Regionali vigenti.

ART. 29 NORME PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE

Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente

Nelle aree attualmente vincolate ai sensi del R.D. n. 3267 del 1923 e dell'art. 5 del R.D. n.215 del 1933, ogni intervento di trasformazione agraria e di modificazione del suolo, ivi compresa quella edificatoria e quella estrattiva, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, così come disposto dalle vigenti disposizioni di legge.

Sono inedificabili:

- a) aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; boschi che assolvano a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) tutte le aree soggette a dissesto o a pericolo di alluvioni o che comunque presentino
- c) caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle aree attualmente vincolate ed il cui vincolo è riconfermato dalle tavole di Piano Regolatore Generale in quanto individuate come aree inedificabili ai fini della pubblica incolumità, sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, fatte salve le opere richiamate dall'art. 31 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni, previa autorizzazione regionale.

Nelle aree vincolate ed inedificabili, di cui al presente articolo, il progetto di ogni nuova costruzione ammessa dalla normativa vigente, cioè di bonifica e di riassetto idrogeologici, di coltivazione e di apertura di cava, di variazione notevole dell'attuale assetto agricolo forestale, deve essere corredato da una relazione sulle condizioni geologiche e geoapplicative.

La relazione geologica e geoapplicativa deve venire redatta da tecnici qualificati, quali geologi o imprese di studi geologici - geotecnici - geofisici.

La presente relazione geologica di progetto deve riferirsi ad una planimetria di tutta la zona interessata dai lavori (nel caso di zona dissestata di tutta la zona circostante fino al limite esterno del dissesto) , in scala 1:100 - 1:200 con isoipse 2 o 5 metri.

Su detta planimetria vanno rappresentati :

- a) i limiti dei vari tipi di terreni: rocce affioranti, terreni di copertura ;
- b) particolari morfologici quali: alvei, solchi erosivi, cigli di scarpate naturali, eventuali tracce di frammenti, linee di distacco, colate o accumuli di frana, crepe, ecc. ;
- c) tutti i particolari di interesse idrogeologico e geoidrologico, comprese le sistemazioni artificiali: corsi della rete idrografica permanenti o temporanei, sorgenti, direttrici del deflusso durante eventi meteorologici eccezionali; aree sortumose, pozzi eroganti e perdenti, cisterne, piscine, peschiere ed altri serbatoi idrici ; acquedotti, canalizzazioni irrigue e fognanti nere e bianche ; cunette e tombini stradali ; aree impermeabilizzate , ecc.

Una seconda planimetria, alla stessa scala, deve rappresentare la configurazione dei luoghi e delle strutture sopracitate previste ed i lavori compiuti.

La relazione geologica-geoapplicativa illustra i seguenti dati di fatto:

- a) la natura delle rocce con il loro grado di degradazione superficiale, i requisiti altimetrici, i requisiti geoapplicativi;
- b) la natura dei terreni di copertura, il loro spessore, i requisiti geotecnici (approssimativi);
- b) geoidrologia: l'andamento della superficie piezometrica della falda freatica o sue oscillazioni , ottenute da misurazioni dirette;
- d) la descrizione delle condizioni vegetazionali, colture agricole, cotica erbosa, bosco e sottobosco, ecc.;
- d) illustrazione dei provvedimenti tecnici progettati per la sistemazione geotecnica e idrogeologica dell'area interessata dalle costruzioni (o dell'area dissestata da bonificare) ;

drenaggio e smaltimento delle acque superficiali e subsuperficiali, costruzione di scarpate e rilevati, ecc. .

L'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere, motivandoli, altri accertamenti ritenuti opportuni, quali :

- a) prove piezometriche da protrarsi eventualmente durante i lavori. mediante l'installazione ed il controllo di tubi piezometrici;
- b) pozzetti e trincee d'assaggio, sondaggi esplorativi del sottosuolo con prelievo continuo di campioni, eventualmente indisturbati per prove di laboratorio puro da precisarsi indicandone l'ubicazione e la profondità approssimativa. I campioni dovranno venire ordinatamente conservati fino a compimento dei lavori ;
- c) prove geotecniche sul posto (prove penetrometriche, ecc.).

Le prove o misurazioni sopracitate saranno effettuate da imprese qualificate e di comprovata esperienza nel settore specifico. Il Sindaco, tenuto conto anche dei risultati delle eventuali prove, deciderà con motivato parere se, dal punto di vista geologico-geoapplicativo, si debba concedere o negare la concessione edilizia secondo il progetto presentato.

In caso positivo potranno essere impartite disposizioni operative e progettuali di dettaglio ai fini idrogeologici , di cui si controllerà l'esecuzione a lavori ultimati.

Su tutto il territorio , oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalita' di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonche' dalle leggi sulla caccia e sulla pesca , non e' ammesso:

- a) aprire cave al di fuori degli ambiti a cio' specificatamente riservati ;
- c) eseguire movimenti di terra (sbancamenti , rilevati , riporti , scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi , piazzali , giardini , colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati, scantinati. ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti,

cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali., opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii. ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;

c) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale) e comunque superiori di altezza a m. 2 ;

d) modificare il regime idrogeologico dei rivi collinari, in particolare:

- restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura;

- modificare l'assetto del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc.;

- alterare la direzione di deflusso delle acque;

- deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi;

e) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti e perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso ;

f) intercettare la falda freatica mediante l'apertura o l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati ;

g) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza ;

h) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminosi o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e adeguato smaltimento delle acque piovane ;

i) costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto ;

l) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati, le attività sportive praticate con mezzi fuoristrada e con altri veicoli a motore ;

m) alterare le condizioni naturali di vita degli animali , esclusa la lotta alle specie infestanti e gravemente nocive ;

n) asportare rocce , reperti speleologici e paleontologici , salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica .

ART. 30 NORME PER LA TUTELA DELL'ECOLOGIA VEGETALE

Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilita' idrogeologica dei suoli , su tutto il territorio sono vietati i disboscamenti , i dissodamenti e la perturbazione dell'idrografia minore e le irrazionali variazioni delle colture.

Per l'attuale superficie boscata del territorio si pone l'obiettivo di un miglioramento delle associazioni forestali spontaneamente presenti .

Al fine di migliorare la struttura chimico-meccanica del suolo e mantenere l'assetto statico dei pendii, per i terreni con evoluzione pedogenetica profonda e piu' fertili si dovra' pertanto provvedere alla progressiva conversione e riclassazione del ceduo, mentre per quelli piu' superficiali saranno adeguati il semplice recupero e la stabilizzazione del ceduo attuale.

Ai proprietari dei fondi è fatto carico di attuare tutte le cure e le opere capillari idraulico-colturali dei boschi , che si rendano necessarie alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico dei versanti , alla conservazione della stabilita' del suolo , alla regimazione delle acque defluenti , alla prevenzione degli incendi ed al miglioramento del bosco. Le colturali si prevedono attuate mediante:

- a) abbattimento degli alberi morti o deperenti ;
- b) potatura del secco ;
- c) sfollamento dei semenzali piu' scadenti ;
- d) taglio dei polloni malati e di quelli sopra enumerati ;
- e) diradamenti dei popolamenti troppo fitti ;

f) taglio dei cespugli di rovi e rampicanti ;

g) ripulitura da specie infestanti ;

h) eventuali ripopolamenti .

Per l'infoltimento o la formazione dei boschi , il popolamento deve essere attuato mediante l'impiego di latifoglie e conifere autoctone , spontaneamente presenti nelle associazioni forestali,

con l'esclusione delle specie infestanti (robinia pseudoacacia L., Ailantus glandulosa L., ecc.).

Non e' consentita l'introduzione intensiva di essenze esotiche.

Le opere idraulico-colturali si prevedono realizzate mediante:

a) inerbimenti, cespugliamenti ed eventuali rimboschimenti;

b) canalizzazioni, arginature, drenaggi della rete grondante capillare;

c) sostegno e rinsaldamento dei pendii con muretti, fascinate, graticciate, staccionate. ecc.

In tutto il territorio , ai sensi dell'art. 56 della L..R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni, è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè' aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm. 20, con esclusione degli individui deperenti, delle specie infestanti e delle essenze da frutto.

Sono altresì tutelate le alberature di particolare pregio ornamentale e ambientale dei parchi e delle ville: qualora si debba procedere all'abbattimento degli individui deperenti, si deve procedere alla loro sostituzione.

ART. 31 NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE

Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni , devono essere convogliate direttamente nella fognatura comunale, ove esistente, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso di un

opportuno dissipatore di energia.

Tutte le acque di rifiuto domestiche o cloacali degli insediamenti civili e quelle di rifiuto degli insediamenti produttivi, devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dalla Legge n. 319 del 1976 e successive modificazioni.

Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile, per circostanze giudicate ammissibili esclusivamente dall'Amministrazione, l'addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, tali acque dovranno essere trattate in un idoneo impianto di depurazione, ed è promossa da parte dell'Amministrazione la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un vasto bacino di utenza.

Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto della Legge n. 319 del 10.5.1976 e della normativa integrativa regionale in esecuzione della sopracitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.

Solo nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, così come definiti dall'art. 1 quater della Legge n. 319 del 10.5.1976 e successive modificazioni, situati negli ambiti a destinazione agricola, siano essi a ciò specificatamente destinati o adibiti ad usi extra-agricoli, sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento sul suolo e in sottosuolo quali: pozzi neri (solo nei casi di abitazioni con dotazione idrica non superiore a 30-40 lt. giornalieri pro-capite), vasche settiche di tipo Imhoff e pozzi perdenti (solo nelle aree in cui le analisi geoidrologiche lo consentono).

Nel caso in cui un canale di fognatura nera pubblica, debba necessariamente passare, per convogliare alla fognatura nera comunale esistente, su di una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il Comune si avvarrà della facoltà concessa dall'art. 1 e seguenti della Legge n. 1 del 3.1.1978 in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche

equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere stesse, e procederà all'occupazione di urgenza o all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione o, in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitu' di passaggio della fognatura nera .

ART. 32 NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI : INDIVIDUAZIONE , CLASSIFICAZIONE E SALVAGUARDIA

Fermi restando i vincoli di cui alle Leggi n. 1089 del 1939 e n. 1497 del 1939, le tavole di P.R.G., ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni, individuano i beni culturali ambientali, e cioè gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati e i nuclei di rilevante interesse storico-artistico, oltre che le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale, per cui sono ammissibili i soli interventi di restauro e risanamento conservativo .

Le parti del territorio che, a norma del secondo comma dell'art. 13 ed il terzo comma dell'art. 24 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni, e ai fini degli artt. 19 e 81 della legge stessa, nonché dell'art. 12 della Legge n. 10 del 28.1.1977 sono da salvaguardare, corrispondono alle zone di interesse storico-ambientale di cui agli artt. 18 e 19 delle presenti Norme di Attuazione .

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto di valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Il rilascio della concessione o l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree degli immobili che sono definiti, così come specificato al primo comma, di interesse storico-artistico è subordinato al parere vincolante della Commissione per la tutela dei beni culturali

ambientali, di cui all'art. 91/bis della L.R. n. 56 del 1977 nonché al nulla-osta della competente Soprintendenza se relativa ad aree ed immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39.

ART. 33 NORME PER L'UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO

In tutto il territorio comunale l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificativo è soggetto, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi d'intervento e destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo dagli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni:

- a) la superficie utile realizzata entroterra non può essere superiore a quella realizzata fuori terra ;
- b) l'ingombro planimetrico del sottosuolo utilizzato non può essere superiore al 70% della superficie fondiaria. Maggiori percentuali sono ammissibili solo nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, o di interventi su edifici esistenti non dotati degli appositi spazi per il parcheggio privato ;
- c) l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde o a campi da gioco ;
- d) sono consentite a concessione singola in ogni caso, e non si computano nel volume edificabile, solo le costruzioni sotterranee o emergenti dal piano originario del terreno non oltre m. 1,00 all'estradosso del solaio di copertura.

CAPO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 34 REVOCHE E SOSPENSIONI

In tali casi si fa riferimento ai disposti di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 35 MODIFICHE E VARIANTI ALLE INDICAZIONI DI P.R.G.

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire lievi variazioni, purché contenute nella fascia di rispetto, conseguenti alla loro progettazione esecutiva (disposta dal Comune o dagli altri Enti interessati in accordo con il Comune), dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza originaria; tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G..