

NORME DI ATTUAZIONE



IL SINDACO

COMITATO CONSULTIVO REGIONALE (atto n. 5.3.81)

NORME TECNICHE MODIFICATE IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DEL PARERE DEL

P. R. G. - MONTECRETO

MUCCI Reg. CESARE

IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE

(Quarenghi Dr. Pier Paolo)

COOPERATIVA INGEGNERI E ARCHITETTI DI MODENA
via galileo galilei n. 220 - 41100 modena - tel. 059 - 35 65 27

D. COOPERATIVA INGEGNERI E ARCHITETTI

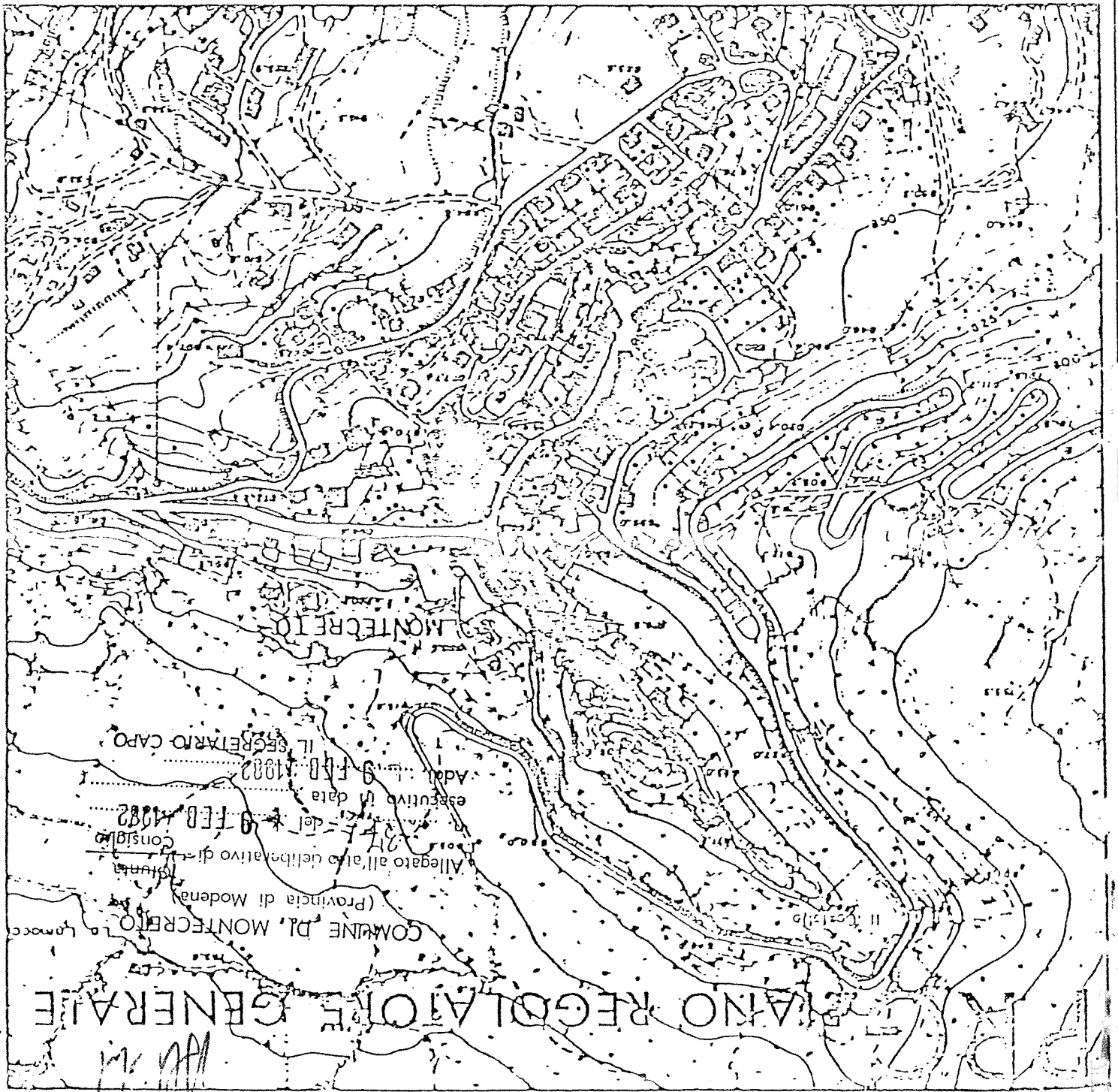
Via S. Andrea, 220 - Modena

Dot. Ing. Arch. GIOVANNI RINALDI

Alto Ingegnere (reg. n. 794)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Michela Ercole



Il Comune di Montecreto
Allegato all'atto deliberativo di Consiglio
del 9 FEB. 1982
esecutivo in data
9 FEB. 1982
IL SEGRETARIO CAPO

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI MONTECRETO



GIUNTA DELLA
REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Allegato n. 11
della Giunta n. 9878
in data 23/6/92
IL SEGRETARIO
fto PERDONI

IL PRESIDENTE
fto BOSCHI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
AMMINISTRATIVO E URBANISTICA
DIV. SEPT. Alfa
Valle

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

- Art. 1 Applicazione del Piano Pag. 4
Art. 2 Norme generali " 4

CAPO II - INDICI URBANISTICI

- Art. 3 Descrizione degli indici urbanistici Pag. 5
Art. 4 Applicazione degli indici urbanistici " 6

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 5 Programmi pluriennali di attuazione Pag. 8
Art. 6 Modalità di attuazione del piano " 8
Art. 7 Intervento urbanistico preventivo " 8
Art. 8 Piani particolareggiati " 9
Art. 9 Opere di urbanizzazione " 9
Art. 10 Intervento edilizio diretto " 9
Art. 11 Destinazione d'uso " 10

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

- Art. 12 Divisione del territorio comunale in zone Pag. 11
CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

- Art. 13 Zone destinate alla viabilità Pag. 12
Art. 14 Spazi di sosta e di parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale Pag. 14
Art. 15 Zone a verde pubblico " 16
Art. 16 Zone ad attrezzature urbane " 16

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Pag. 17	Art. 17	Zone residenziali
18	Art. 18	Zona residenziale storica - Zona cultura le ambientale
22	Art. 19	Zone residenziali di completamento
23	Art. 20	Zone residenziali di espansione

CAPO IV - ZONE AGRICOLE

Pag. 24	Art. 21	Disposizioni generali
---------	---------	-----------------------

25	Art. 22	Interventi nelle zone agricole
27	Art. 23	Finalità degli interventi
28	Art. 24	Commissione Consultiva per le zone agricole
29	Art. 25	Strumenti di attuazione
31	Art. 26	Indici e parametri di insediamento
34	Art. 27	Interventi ammessi nelle singole zone
36	Art. 28	Stato di fatto e frazionamenti successivi
36	Art. 29	Varie

CAPO V - ZONE PRODUTTIVE

Pag. 39	Art. 30	Zone artigiane
---------	---------	----------------

40	Art. 31	Zone per attrezzature turistico-ricettive di completamento
40	Art. 32	Zone per attrezzature turistico-ricettive di espansione
41	Art. 32 bis	Zona per attrezzature turistico sportive (maneggio)
41	Art. 33	Campaggi
41	Art. 34	Impianti di risalita

CAPO VI - ZONE A VINCULO SPECIALE

Pag. 42	Art. 35	Zone a vincolo cimiteriale
42	Art. 36	Zone a verde privato
42	Art. 37	Zone d'acqua
43	Art. 37 bis	Zona a parco pubblico

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 38	Strade locali esistenti	Pag. 44
Art. 39	Stazioni di rifornimento carburante	44
Art. 40	Distanze dai confini	44
Art. 41	Frane	45
Art. 42	Concessioni rilasciate e lottizzazioni approvate	45
Art. 43	Depositi All'aperto	45
Art. 43 bis	Impianti di manovia	45
Art. 44	Indagine geologica	45
Art. 45	Interventi sul patrimonio	46
Art. 46	Garages interrati	46
Art. 47	Attrezzature di interesse generale	47

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1

Applicazione del piano

Al sensi della legge 27 Agosto 1942, n° 1150, modificata con legge 6 Agosto 1967, n° 765, 19 Novembre 1968, n° 1187, 22 Ottobre 1971, n° 865 e legge 28 Gennaio 1977, n° 10, 5 Agosto 1978, n° 457, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme e dalle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale.

Art. 2

Norme generali

Le presenti norme forniscono le prescrizioni sia per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata, sia per gli interventi singoli diretti alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia per la salvaguardia dei territori non urbanizzati. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona ed i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione e fatto salvo quanto precisato nelle norme relative alle singole zone, potranno essere trasformati e modificati soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

E' ammessa comunque l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e, ad eccezione degli edifici classificati di valore storico od architettonico (categoria A1 A2) di manutenzione straordinaria, in quest'ultimo caso è richiesta apposita autorizzazione comunale ai sensi della legge 5 Agosto 1978, n° 457.

Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle diverse zone del territorio è regolata dai seguenti indici:

1) S_t = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A - B - C - D, di cui all'articolo 13 delle presenti norme) di tutte le aree di scarto e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area.

2) S_f = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richieste, la superficie di urbanizzazione secondaria S_2 . La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Tale superficie comprende le aree destinate a:

- a) Strade classificate B - F - G dall'art. 13 delle presenti norme
- b) Spazi di sosta e di parcheggio
- c) Aree di verde

(tali aree dovranno essere cedute per intero al Comune, ai sensi dell'art. 28 della legge Urbanistica, in sede di intervento urbanistico preventivo).

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Tale superficie comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come descritte dall'art. 9. Di tali aree dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo con le modalità da determinare con apposita delibera comunale.

5) S_m = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predefinita graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (m^2).

6) Q = Rapporto massimo di copertura

Misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizio / superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%).

7) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in mc , costruibile per ogni ha di superficie territoriale St . (mc/ha).

8) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in mc , costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria Sf . (mc/m^2).

9) U_t = Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la superficie massima, in m^2 , costruibile per ogni ha di superficie territoriale St . (m^2/ha).

10) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la superficie massima, in m^2 , costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria Sf . (m^2/m^2).

11) V_l = Indice di visuale libera (Vedi Regolamento Edilizio).

Art. 4

Applicazione degli indici urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale I_t e U_t si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione, di iniziativa pubblica o privata e in tutti i casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli segg. delle presenti norme.

b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo dovrà essere indicata per ogni zona com-

prendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano particolareggiato.

c) Nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere pianovolumetrico nelle zone di espansione, si applica il criterio della visuale libera per il distacco fra gli edifici e parte di essi. In questi casi è ammessa la costruzione a m. 2,5 dal ciglio stradale, per le sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto, e un distacco minimo di ml. 3 delle aree verdi, di urbanizzazione secondaria misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali oggetti dei fabbricati, o dal filo del fabbricato in mancanza di oggetti. Nei casi sopradetti, lungo il perimetro della zona di intervento, tra edifici e confini di zone diverse, la distanza risulterà dall'applicazione della norma generale di regolamento edilizio e dal criterio di visuale libera.

d) Nel caso di intervento diretto, la superficie sf corrisponda alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade e parcheggi di uso pubblico. Gli indici sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme.

Le modificazioni del regime di proprietà non influiscono su eventuali vincoli di aree inedificate relative a costruzioni esistenti ed autorizzate. L'utilizzazione integrale degli indici esclude comunque il successivo rilascio di concessioni relative alle superfici stesse.

In entrambi i modi di attuazione la superficie minima di intervento può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5

Programmi pluriennali di attuazione

Il Comune, dopo l'adozione del P.R.G., può predisporre programmi pluriennali di attuazione con le modalità ed i contenuti di cui alla legge 28 Gennaio 1977 n. 10.

Art. 6

Modalità di attuazione del piano

Il Piano Regolatore Generale si attua in due modi: mediante intervento urbanistico preventivo e mediante l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

- Zone residenziali di espansione
- Zone per attrezzature turistico-alberghiere di espansione
- Zone agricole speciali
- Comparti individuati sulle tavole di Piano

Nelle altre zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 7

Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone e nei casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico al dettaglio consistente in un piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica. In assenza di piani particolareggiati di iniziativa pubblica è facoltà del privato presentare piani particolareggiati di iniziativa privata riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata dalle tavole di piano.

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita su rilascio di concessione edilizia previo adempimento degli oneri di contribuzione alle esecuzioni delle opere di U₁ e di U₂, in misura e con modalità previste da apposita delibera consiliare.

Intervento edilizio diretto

Art. 10

Le opere di urbanizzazione secondaria U₂ sono: opere per la pubblica istruzione, verde attrezzato a parco, per il giuoco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose e i parcheggi pubblici. La quota parte delle sopradescritte opere di U₂, della quale, a norma dell'art. 28 comma V° della L.U., potrà essere prescritta la esecuzione a cura e spese della proprietà in sede di intervento urbanistico preventivo, è determinata mediante apposita delibera comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria U₁ sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature e gli impianti di depurazione, la rete telefonica, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde in prossimità ed al servizio delle abitazioni.

Opere di urbanizzazione

Art. 9

I piani particolareggiati devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani particolareggiati è inoltre subordinata alla stipulazione, fra il Comune e la proprietà interessata, di una convenzione che preveda, oltre alle prescrizioni urbanistiche particolareggiate per il comparto convenzionato, la determinazione degli oneri di cui all'art. 18, V° comma della L.U., da adempersi nei tempi, secondo le modalità e le quantificazioni di cui alla apposita delibera comunale.

Piani Particolareggiati

Art. 8

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti. Qualunque modificazione della destinazione d'uso è subordinata ad autorizzazione comunale od al rilascio di una concessione con le modalità e gli oneri previsti dall'art. 10 della legge 28.01.1978 n° 10, sempre che le nuove destinazioni siano ammesse dalle norme di piano.

Destinazione d'uso

Art. 11

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala fa sem
pre testo la tavola a scala maggiore.

- zone d'acqua
- zone a verde privato
- zone a vincolo cimiteriale
- zone per attrezzature di interesse generale
- zone di tutela storico-ambientale
- 5) Zone a vincolo speciale
 - zone artigianali
 - zone per attrezzature turistico-ricettive di espansione
- to
- zone per attrezzature turistico-ricettive di completamen
- 4) Zone produttive
 - zone agricolo specializzate
 - zone agricole in dissesto
 - zone agricolo specializzate
 - zone agricole normali
- 3) Zone agricole
 - zone agricolo specializzate
 - zone agricolo in dissesto
 - zone agricolo specializzate
 - zone agricole normali
- 2) Zone residenziali
 - zone residenziali di espansione
 - zone residenziali di completamento
 - zone residenziali storiche / zone culturali ambientali
- 1) Zone pubbliche e di interesse generale
 - zone destinate alla viabilità
 - zone a verde pubblico
 - zone per attrezzature urbane

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole di P.R.G., è diviso in zone secondo la seguente classificazione:

Divisione del territorio comunale in zone

CAPO I - ZONIZZAZIONE

ZONIZZAZIONE

TITOLO III

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

a) strade

b) nodi stradali

c) parcheggi

d) aree di rispetto

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

a) Le strade sono classificate come segue:

A) - Autostrade

B) - Strade principali

C) - Strade primarie, con funzione prevalentemente inter-

comunale; sono accessibili attraverso nodi indicati

nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove

immissioni di strade secondarie purchè distanti non

meno di m. 500 dagli accessi preesistenti e da quel-

li previsti dal P.R.G. (S.S. n° 324 - S.P. n° 31 Acqua-

ria)

D) - Strade secondarie, con funzione prevalentemente co-

munale o turistica; sono accessibili mediante norma-

le immissioni dalle strade interne che dovranno di-

stare tra loro almeno m. 250 (strada Cà Busotto-Se-

stola; strada Ponte Strattara-Lama Mocogno).

E) - Strade locali, con funzione prevalentemente urbana od

agricola. Sono accessibili anche dai lotti in qualun-

que punto mediante normali immissioni con l'obbligo

di dare precedenza.

F) - Strade interne, con funzioni di distribuzione capil-

lare degli autoveicoli.

La sezione minima, per le strade residenziali a fon-

do cieco che servono non più di mc. 10.000 non potrà

essere inferiore a m. 7,00, ivi compresa la cunetta

e il marciapiede.

Per le strade locali non a fondo cieco la sezione mi-

nima complessiva da recinzione a recinzione è di m. 9,50.

G) - Ciclabili e pedonabili, con funzione di distribuizio-

ne capillare dei ciclisti e dei pedoni.

La sezione delle strade ciclabili è moltiplica di m. 1,25

con un minimo di m. 2,50.

La sezione minima dei pedonali, di nuova realizzazione,

è di m. 2,00.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze del-
le costruzioni sono riportate nella tabella seguente:

TAB. 1 - Caratteristiche della viabilità (1)
 Categoria

Denominazione	A	B	C	D	E	F	G
Autostrade							
princi- pale							
primaria							
secondaria							
locale							
interna							
ciclabile o pedonale							
Velocità minima di progetto	/	/	70 Km/h	50 Km/h	40 Km/h	40 Km/h	/
Sistemazione nodi	/	/	Canalizzata	/	/	/	/
Corsie di marcia	/	/	3,50	varia	varia	varia	1,25-2,00
Sezione	/	/	1 Carr.	1 Carr.	1 Carr.	1 Carr.	
Sosta	/	/	Piaz.emerg. regolamen- tato	Piaz.emerg. libero	libero	libero	2 corsie
Attr. pedonale	/	/		libero	libero	libero	
2) Distanza costruzioni in c.a.	/	/	5	5	5 m	5 m	
2) Distanza costruz. fuori c.a.	/	/	30 m	20 m	10 m	/	/
Accessi veicolari	/	/	ogni 300 m	ogni 200 m	liberi	liberi	/

- 1) Le strade di cui ai punti ABCD corrispondono nella zona esterna all'abitato, alle distinzioni di cui al D.M. 01.04.1968. Le presenti norme e quelle contenute nel citato D.M. si applicano sulla base della classificazione di piano, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni.
- 2) Le distanze da osservare nelle costruzioni dentro e fuori dai centri abitati valgono solamente nei casi in cui non esista l'individuazione grafica della fascia di rispetto nelle tavole di P.R.G. o nei casi in cui le norme non consentano di rifarsi all'allineamento preesistente.

b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

c) I parcheggi pubblici della rete stradale primaria, sono ri-
portati nelle tavole di P.R.G.

In sede di progettazione della rete stradale principale e
primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree
di rispetto stradale.

d) Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione del-
le nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, o al-
la protezione della sede stradale nei riguardi della edifi-
cazione e viceversa.

Le zone di rispetto stradale non sono edificabili. Nel ca-
so in cui dette zone non siano definite graficamente sulle
tavole di piano vale unicamente la norma della distanza mi-
nima e le aree sono computabili, nel calcolo edificatorio
delle diverse zone.

E' ammesso l'ampliamento "una tantum" sul lato opposto ri-
spetto alla sede viaria e nella misura prevista dall'art.
22. E 4 degli edifici di abitazione esistenti che ricadono
in queste zone o non rispettino la distanza minima.

Art. 14

Spazi di sosta e di parcheggio in zone residenziali o de-
stinate ad attrezzature od impianti di interesse genera-
le.

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zo-
na e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quanti-
tà specificata negli artt. successivi, come opere di urbanizza-
zione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla se-
de viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente
sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi parti-
colari in cui la percentuale va riferita alla superficie di in-
tervento.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti al-
la data di adozione del P.R.G. sono considerate aree di urba-
nizzazione secondaria e come tali sono indicate graficamente
nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione del-
la destinazione di uso implica l'adeguamento alla seguente ta-
bella:

Tab. 2: Parcheggi di urbanizzazione primaria

- Edifici di abitazione in zone di com- pletamento ed espansione	2,5 mq/100 mc
- Cinema, teatri, supermercati, implan- ti sportivi da spettacolo coperti	15 mq/100 mc
- Ospedali, case di cura, ambulatori	8 mq/100 mc
- Palazzi per uffici e negozi	8 mq/100 mc
- Altri edifici	2,5 mq/100 mc
- Impianti sportivi scoperti	15% di SF.
- Alberghi ed attrezzature ricettive (zona di completamento)	8 mq/100 mc
- Alberghi ed attrezzature ricettive (zone di espansione)	10 mq/100 mc
- Attività artigianali	5% di SF.

Parcheggi di pertinenza

Oltre ai parcheggi di urbanizzazione primaria vanno previsti gli spazi per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni, (1 mq. ogni 20 mc. di costruzione con un minimo di un posto macchina per ogni alloggio) nella quantità specifica dell'art. 41 sexties della L.U., spazi che potranno essere ricavati nelle costru- zioni stesse ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edifi- cio, oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asserviti all'edificio con vin- colo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Per attività diverse dalla residenza, sono prescritte le se- guenti quantità minime di parcheggi di pertinenza:

- Alberghi	15 mq/ 100 mc
- Ristoranti	30 mq/ 100 mc
- Teatri, cinema, etc.	30 mq/ 100 mc
- Attività commerciali e di servizio	20 mq/ 100 mc

Per edifici che presentano diverse attività si applica la norma separatamente per categoria.

- Le aree di parcheggio dovranno essere indicate nelle plani- metrie di progetto individuando i singoli posti macchina che per numero dovranno essere ⁵22, dove S è la superficie a parcheggio risultante dalla applicazione della norma.

Art. 15

Zone a verde pubblico

Zone destinate alla formazione ed alla conservazione dei parchi urbani e di quartiere: sono ammesse soltanto attrezzature ricreative.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto da parte dell'Ente pubblico secondo i seguenti indici:

- Uf. = Indice di utilizzazione fondiaria = $0,10 \text{ mq/mq}$ comprendenti impianti coperti e scoperti.

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione.

- H = Altezza max = $6,5 \text{ m}$.

- VI. = Indice di visuale libera = 1

- D = distanza minima dai confini = 5 m .

In ogni caso è tassativo il libero accesso del pubblico al verde ed alle attrezzature.

Art. 16

Zone per attrezzature urbane

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale e cioè all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi ed attrezzature sportive. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- Uf. = Indice di utilizzazione fondiaria = $0,6 \text{ mq/mq}$

- H = Altezza massima = $10,5 \text{ m}$. (sono ammesse eccezioni per torri campanarie).

- VI = Indice di visuale libera = $0,5$

- D = Distanza minima dai confini = 5 m .

Zone per attrezzature sportive

Tali zone sono destinate alla pratica del gioco, dello sport e del tempo libero; sono ammessi impianti sportivi e ricreativi. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Uf. = Indice di utilizzazione fondiaria (comprendente impianti coperti e scoperti) = $0,30 \text{ mq/mq}$ (calcio = $0,80 \text{ mq/mq}$).

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza sia stanziale che turistica. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilate, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona; gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione sono ammessi negozi per la vendita al minuto, la cui entità e caratteristica dovrà essere definita dal piano di ristrutturazione della rete commerciale, ma comunque in misura non superiore al 20% della Su. complessiva. Attività diverse dalla residenza sono ammesse unicamente a piano terra e, limitatamente alla zona storica, al 1° piano.

Zone residenziali

Art. 17

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

- L'area non edificata deve essere sistemata a verde e spazi per la sosta. Ad eccezione degli edifici vincolati come beni storici, artistico o culturale, ai quali si applicano le categorie di intervento di cui all'art. 18, gli edifici esistenti in tale zona con destinazione conforme alla previsione del presente articolo, possono subire ampliamenti "tantum" nella misura massima del 20% della Su. esistente, anche quando venga superato l'indice Uf. sopra indicato, purché nel rispetto dei rimanenti indici di zona.
- L'area libera dalle attrezzature deve essere sistemata a parco cui deve essere garantito il libero accesso del pubblico.
- Gli impianti e le attrezzature devono essere di uso pubblico.
- L'area non edificata deve essere sistemata a verde e spazi per la sosta. Ad eccezione degli edifici vincolati come beni storici, artistico o culturale, ai quali si applicano le categorie di intervento di cui all'art. 18, gli edifici esistenti in tale zona con destinazione conforme alla previsione del presente articolo, possono subire ampliamenti "tantum" nella misura massima del 20% della Su. esistente, anche quando venga superato l'indice Uf. sopra indicato, purché nel rispetto dei rimanenti indici di zona.
- D = Distanza minima dai confini = 5 m.
- VI. = Indice di visuale libera = 0,5
- H max = 10,5 m. per impianti coperti
7,5 m. per edifici di servizio o relativi ad impianti scoperti.
- Parcheggio di urbanizzazione primaria = 15% Sf.
- Parcheggio inerenti le costruzioni = 5 mq/100 mc.

Zona residenziale storica - Zona culturale ambientale

Art. 18

Zona residenziale storica: è la parte di territorio comunale interessata da insediamenti residenziali storici, comprese le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione. La domanda di concessione edilizia in zona storica dovrà essere corredata dalla seguente documentazione integrativa:

- 1) Rilievo stratigrafico di tutti i piani, compresi la copertura e gli interrati, sezione e prospetti in scala 1:100;
- 2) Rilievo e descrizione spazi aperti e del verde con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni particolare, quali pavimentazione, arredi, elementi decorativi, etc.;
- 3) Relazione illustrativa, corredata da documentazione fotografica completa dello stato di fatto con particolare riguardo agli elementi di pregio ed al rapporto dell'immobile con gli edifici o gli spazi circostanti, contenente:

- a) descrizione delle operazioni e dei criteri di intervento e delle funzioni che si intendono attribuire all'edificio;
- b) documentazione storica e storicografica eventualmente reperibile presso biblioteche e archivi pubblici o privati (planimetrie, mappe, stampe, fotografie di epoca, notizie e documenti antichi, etc.).

I fabbricati e le aree libere compresi nella zona storica sono soggetti a particolari vincoli, riportati nelle tavole di piano che classificano tutti i fabbricati e le aree nelle categorie più avanti indicate, alle quali corrisponde un diverso tipo di intervento ammesso: le aree libere sono inedificabili.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Fermi restando i tipi di intervento ammessi per le diverse categorie, più sotto specificati, valgono i seguenti criteri e prescrizioni di carattere generale:

- la scelta dei materiali di finitura esterni (infissi, cancelli di gronda, intonaci, etc.) deve essere riferita alle tracce degli stessi elementi originali reperibili sull'immobile, o, in mancanza di queste, alla valutazione dell'ambiente circostante. Gli intonaci, in particolare, dovranno essere realizzati con la tradizionale "arriccatura" e, in ogni caso, con grana grossa e con i colori tipici locali (grigio, gial-

io, calce vecchia, rosa antico);

- Non sono ammessi i telai in alluminio anodizzati o di acciaio inossidabile e le serrande avvolgibili di qualsiasi materiale, così come è vietata la sostituzione di scuri o persiane avvolgibili o tende alla veneziana; i portoni di garage o magazzini dovranno presentare un rivestimento esterno di legno.
- Il manto di copertura dovrà, di norma, essere costituito dalle tradizionali lastre di arenaria ("pianne" o "piange") con l'esclusione in ogni caso di tegole marsigliesi, tegole di cemento colorate, lastre di fibrocemento o materiali plastico, lamiera e manti bituminosi a vista.
- A fronte di eventuali manomissioni, con particolare riguardo ad elementi di pregio, (manufatti di pietra, legno ferro, etc.) il Comune può ingiungere interventi di ripristino.

- Dovranno essere rimossi tutti quegli elementi di disturbo che concorrono all'impoverimento e al degrado della qualità architettonica e ambientale, quali insegne, cartelli, critte luminose, bacheche e tende, in netto contrasto con il linguaggio unitario ancora riscontrabile negli edifici dell'agglomerato storico. Tali elementi potranno essere sostituiti, se indispensabili, con altri più idonei e conformi alle caratteristiche dell'ambiente.

- E' prescritta la sistemazione delle aree esterne di pertinenza con particolare riguardo al mantenimento del verde esistente, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo originali, quali panchine, vasche, pozzi e fontane, pilastri e maestà devozionali, cordonate, muretti, siepi e recinzioni. Dovranno essere rimosse le costruzioni abusive e di carattere provvisorio ed eliminati i depositi di materiale non autorizzati.

A 1) RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri, e rendono possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chioschi.
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- muraure portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) la eliminazione delle superfezioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A 2) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli 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 destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- Il tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
 - b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - c) la eliminazione delle superfezioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'insediamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti

ti a trasformare gli organismi edilizi mediante l'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi sostitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

Il tipo di intervento prevede:
a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà di prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il piano regolatore generale può altresì prevedere la quota di parcheggio fissata dall'art. 18 della legge 6 Agosto 1967 nr. 765.

A 4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede:
a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri pianometrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc./mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
- il rispetto dell'art. 18 della legge 6 Agosto 1967, nr. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

Le norme del presente articolo costituiscono i criteri metodo logici di cui all'art. 2, comma primo della legge regionale 7 gennaio 1974, n° 2.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (art. 36 L.R. 11.12.1978 n° 47). All'interno della zona A le concessioni edilizie possono essere richieste unicamente su intere particelle catastali; in caso di particolari complessità tipologica la Amministrazione Comunale può richiedere l'estensione della richiesta di concessione alla particelle adiacenti. La destinazione d'uso è quella ammessa per le zone residenziali (art. 17). Nelle frazioni e nuclei storici-rurali individuati nelle tavole di piano, oltre alla residenza rurale è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale degli immobili. Non è altre si consentito l'ampliamento di dette attività non riferibili alla residenza.

Sugli edifici individuati nelle tavole di piano relative al centro storico col simbolo M sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e nelle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; nonché di manutenzione straordinaria, consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parte anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e rimangano invariate le destinazioni d'uso. Qualora detti interventi riguardino parti esterne degli edifici (infissi, intonaci, manti di copertura, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni, etc.) dovranno essere eseguiti secondo le tecnologie e con i tipi di materiali prescritti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 19

Zone residenziali di completamento

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dallo art. 17 delle presenti norme. In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto, purché le aree di oggetto siano o vengano dotate di opere di urbanizzazione primaria applicando i seguenti indici:

Sm = superficie minima di intervento = 600 mq. salvo il caso di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq.

H max = altezza massima = 10,5 ml.

v.l. = 0,5

D. min. = distanza minima dai confini = 5 m. salvo allineamento

prevalente.

Laboratori e negozi: ammessi solo al p.t. con su max = 30% della su dell'intervento.

Nelle frazioni rurali (Acquaria, Magrignana e Cà di Busotto)

l'insediamento in tali zone da parte degli addetti al settore

agricolo è considerato funzionale alle esigenze di conduzione

aziendale ai fini della gratuità della concessione ad edificare

(art. 9 legge n° 10/77).

Il rilascio di concessione è in questo caso subordinato alla

stipula di una convenzione con l'A.C. che vincoli l'edificio

alla residenza rurale. In tal caso il lotto e l'edificio entrano

a far parte del patrimonio e della estensione aziendale e sono

scorporabili da essi, ai fini della applicazione successiva del

la normativa di piano, unicamente secondo la modalità di cui

all'art. 28.

L'intervento inoltre dovrà soddisfare contemporaneamente agli

indici ed alle condizioni valide per l'intervento in zona agr.

cola ed in zona di completamento.

Art. 20

Zone residenziali di espansione (C)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art.

17 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per

Intervento Urbanistico Preventivo a carattere planivolumetrico

applicando i seguenti indici:

S_m = superficie minima di intervento = comparto individuato

dalle tavole di piano o minimo di 10.000 mq.

It = indice di fabbricabilità territoriale = 12.500 mc/ha nel

caso di tipologie accorpate (case a schiera, in linea, a bal

latoio) e 10.000 mc/ha nel caso di edifici singoli.

Arete di urbanizzazione secondaria = 10 mq/100 mc.

Parcheggi = 5 mq/100 mc.

Arete di verde privato di uso condominiale = 5 mq/100 mc.

H max = altezza massima = 10,5 m.

Vl = indice di visuale libera = 0,5

D_m = distanza minima dai confini = 5 ml.; la D_m degli edifici dalle strade esistenti e di progetto interne al lotto può

essere ridotta a m 2,00, misurata a partire dalla proiezione del fabbricati od eventuali oggetti.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla Urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista. La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzanti è determinata come all'art. 9. E' ammessa a discrezione della A.C. la monetizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nei comparti ove non sono previste dalle tavole di piano.

Lo strumento urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico dovrà contenere prescrizioni relative a:

- tipologia delle unità edilizie
- tipo e materiale di copertura
- materiali e colori per serramenti, superfici esterne e recinzioni
- sistemazioni a verde e specificazione della alberatura
- altre prescrizioni necessarie all'organico inserimento del complesso nell'ambiente urbano e naturale preesistente.
- Sono ammessi negozi nella misura max del 10% della S.U., purchè realizzati in un unico polo all'interno od ai margini del complesso edilizio.

In tal caso dovranno essere previsti spazi pubblici nella misura di 100 mq./100 mq. di su londa destinata alle attività commerciali, di cui 40 mq. destinati a parcheggi pubblici e 60 mq. a verde pubblico alberato ed attrezzato.

CAPO IV - ZONE AGRICOLE

Art. 21

Disposizioni generali

Sono zone agricole le parti del territorio comunale: - destinate all'esercizio delle attività agricole; - recuperabili alla produzione agricola; - destinate ad attività direttamente connesse con la produzione agricola.

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo E di cui all'art. 2 del D.M. 02/04/1968.

Dalle zone agricole sono esclusi tutti gli interventi estranei alla produzione agricola od estranei alle esigenze del lavoro agricoli.

Interventi nelle zone agricole

Gli interventi previsti e regolamentati dal P.R.G. nelle zone agricole sono i seguenti:

A) Costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare: i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli, quando siano addetti alla conduzione del fondo sul quale si intende realizzare l'abitazione. Sono compresi in questo tipo di intervento anche gli ampliamenti di edifici di abitazioni esistenti quando, presentando in cremonti della superficie utile esistente, non siano classificabili come al successivo punto E.

B) Costruzioni di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali: depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;

- rimesse per macchine agricole;

- ricoveri per animali di allevamento aziendale.

Sono definiti aziendali gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante razioni alimentari costituite in unità foraggiere, per almeno il 40% da produzione aziendale e:

a) per allevamenti suinicoli, quando non si superano i 20 capi suini equivalenti per ettaro (1 capo suino equivalente = 110 Kg. di peso vivo allevato) con riferimento all'intera superficie su cui il richiedente dimostra di eseguire lo spargimento agronomico del liquami;

b) per allevamento di bovini, quando non si superano i 5 capi bovini equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale (1 capo bovino equivalente = 1 vacca da latte; 1 vitello o una manza = 0,3 c.b.e.; 1 vitellone = 0,8 c.b.e.; 1 pecora o 1 capra = 0,1 c.b.e.);

c) per allevamenti di polli e di zootecnia minore, quando non si superano i 150 capi minori equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale (1 pollo = 1 capo minore equivalente; 1 faraona o 1 anatra = 1 c.m.e.; 1 tacchino o 1 oca o 1 coniglio = a 2 c.m.e.);

- serre fisse o mobili per colture aziendali;

- ogni altra analogo costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.

Sono compresi in questo tipo di intervento anche i piani terra delle case di abitazione, qualora questi siano destinati a servizi per l'agricoltura.

C) costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

Tali interventi sono così suddivisi:

C1) allevamenti intensivi di suini;

C2) allevamenti intensivi di bovini;

C3) allevamenti intensivi di polli o di zootecnica minore.

Sono definiti intensivi gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda non raggiunge, in unità foraggiere il 40% della razione alimentare totale e:
- per allevamenti suinicoli, quando si superano i 20 capi suini equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale su cui viene effettuato lo spandimento agronomico del liquami;

- per allevamenti di bovini, quando si superano i 5 capi bovini equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale;

- per allevamenti di polli o di zootecnica minore, quando si superano i 250 capi minori equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale.

D) costruzione di fabbricati e di impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, nonché impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole, e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo, ecc.

E) interventi sul patrimonio edilizio esistente, tali interventi si distinguono in:

E1) manutenzione ordinaria;

E2) manutenzione straordinaria;

E3) ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile o di carico urbanistico, quando gli interventi riguardano le modifiche tipologiche delle singole parti immobiliari, le opere di restauro di alcune parti di un edificio, la demolizione e la ricostruzione di alcune parti, per ottenere un complesso edilizio diverso da quello originario;

E4) limitatamente agli edifici unifamiliari, ristrutturazione edilizia con aumento di superficie utile o di carico urbano fino al limite massimo di 20 + su esistente / 20mq.

Qualora l'aumento di superficie utile o di carico urbanistico richiesto superi il valore precedente, l'intervento è di tipo A) (costruzione di nuove abitazioni!);

E5) interventi su edifici classificati dal P.R.G. come edifici di interesse storico artistico ambientale. Tali interventi sono regolati dalle norme relative alle zone culturali ambientali.

E6) limitatamente agli edifici o parti di edifici privi di valore storico-artistico-ambientale. Demolizione;

E7) Demolizione e ricostruzione.

Gli interventi edilizi elencati sul patrimonio edilizio esistente possono o meno essere accompagnati dal seguente intervento:

E8) modifica di destinazione uso senza aumento di carico urbanistico;

E9) modifica con aumento di carico urbanistico.

Tutti gli interventi precedentemente definiti sono soggetti alla concessione edilizia ai sensi della legge n° 10/1977, ad eccezione degli interventi di tipo E1) ed E2) (manutenzione ordinaria e straordinaria) per i quali è richiesto solo il rilascio di una autorizzazione del sindaco salvo il caso di edifici soggetti a restauro scientifico, per i quali la manutenzione straordinaria è soggetta a concessione gratuita.

Gli interventi A), B), E3), E5), E7), E8), sono soggetti a concessione gratuita quando le opere da realizzare sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge n° 153/75. Negli altri casi, sono soggetti a concessione onerosa, gli interventi A), B), E8), E9); a concessione convenzionata con il concorso negli oneri di urbanizzazione gli interventi E3), E5), E7). Gli interventi E1), E2), E4), E6), sono soggetti a concessione gratuita. Gli interventi C), D), sono soggetti a concessione onerosa.

Art. 23

Finalità degli interventi

La concessione per gli interventi descritti al precedente Art. 22 viene rilasciata dal sindaco e può essere ottenuta quando gli interventi richiesti sono volti al servizio dei seguenti operatori singoli od associati:

- coltivatori diretti, proprietari od affittuari che dedicano all'attività agricola almeno il 30% del tempo di lavoro come plessivo e ricavano da tale attività almeno il 30% del proprio reddito di lavoro;

- proprietari concedenti, limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- proprietari conduttori in economia;

- affittuari conduttori e mazzadri ai sensi della legge n° 11/71 e n° 756/1964;

- cooperative di conduzione;

- enti pubblici, consorzi tra Comuni, consorzi di bonifica che statuarmente operano sul territorio;

Per gli interventi A), B), E) la concessione può essere rilasciata quando gli interventi richiesti sono volti al servizio degli operatori che risultano definiti come "imprenditori agricoli a titolo principale" ai sensi dell'art. 7 della L.R. Emilia Romagna n° 18/1977 o, in assenza di questo requisito, degli operatori che prestino la loro opera manualmente nella conduzione del fondo per almeno il 30% del tempo di lavoro complessivo o in alternativa, che ricavano dalla produzione del fondo almeno il 30% del loro reddito.

Tali requisiti vengono accertati dal sindaco, sentito il parere della Commissione di cui al successivo art. 24.

Per gli interventi D) la concessione può essere rilasciata anche per interventi proposti da enti pubblici, enti di diritto pubblico, consorzi tra Comuni, consorzi di bonifica che statuarmente operano sul territorio. Per gli interventi C), D), la concessione può essere rilasciata per interventi richiesti da soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari. Per interventi E) quando l'edificio esistente rappresenti una eccedenza rispetto alle disponibilità edilizie complessive per edifici di tipo A) e B) previste nei successivi articoli la concessione può essere rilasciata ai proprietari degli immobili anche se gli interventi non sono finalizzati alla produzione agricola ma volti a realizzare destinazioni d'uso connesse con il turismo (residenze ed attrezzature) ad eccezione degli interventi di tipo E7).

Art. 24

Commissione Consultiva per le zone agricole

Per accertare l'ammissibilità dell'intervento per cui viene richiesta la concessione in relazione alla presente normativa di P.R.G. e per verificare le finalità dell'intervento stesso in base al precedente articolo, il sindaco deve valersi del parere della Commissione Consultiva per le zone agricole. La Commissione Consultiva delle zone agricole è nominata con deliberazione del Consiglio Comunale ed è composta da almeno

cinque membri eletti in proporzione alle organizzazioni del territorio della terra presenti sul territorio comunale ed è presieduta dal sindaco o da un suo delegato. Il parere della Commissione Consultiva per le zone agricole è obbligatorio ed integra, ma non sostituisce, quello della Commissione Edilizia.

Art. 25

Strumenti di attuazione

Gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

A) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, previsti dai piani zonali di sviluppo sgricolato;

B) Piani per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 865/1971;

C) Piani di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata, redatti ai sensi della L.R. Emilia Romagna n° 18/77 per gli interventi A), B), E), quando vi sia modifica della destinazione d'uso ed aumento della superficie utile oltre i limiti massimi fissati dal successivo articolo fatto salvo quanto prescritto al successivo punto D) del presente articolo.

Quando il richiedente la concessione non intende ricorrere a finanziamenti pubblici per la realizzazione degli interventi richiesti e non formula un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, per la realizzazione degli interventi A), B), E), nelle condizioni di cui al paragrafo precedente potrà presentare un programma aziendale o interaziendale che stabilisca, in funzione delle reali necessità produttive dell'azienda, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al suo sviluppo. A tal fine il programma aziendale dovrà contenere:

a) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;

b) indicazione degli orientamenti produttivi prescelti, dei mezzi e degli strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;

c) programma degli investimenti e piano di finanziamenti con indicazione dei tempi entro cui si intende dare attuazione al programma di sviluppo;

d) elementi di prova di reale disponibilità nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire e con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale.

Il programma aziendale è approvato dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione di cui al precedente articolo 24.

Sia il piano di sviluppo aziendale o interaziendale devono essere corredati dei progetti di massima delle opere necessarie, con indicate descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli che si vogliono costruire; nonché descrizione, dimensioni e destinazione d'uso degli spazi inediticati di pertinenza. Qualora il piano di sviluppo aziendale o interaziendale comporti l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i massimi previsti dalle norme urbanistiche di zona, l'approvazione del piano di sviluppo aziendale o interaziendale o del programma aziendale e interaziendale costituisce anche approvazione dei maggiori limiti cui i progetti edilizi dovranno uniformarsi, rispettando in ogni caso, per le abitazioni, il limite massimo fissato dall'art. 7, punto 4 del D.M. 02/04/1968.

La concessione edilizia rilasciata in attuazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale approvato ai sensi della Legge Regionale Emilia Romagna n. 18/1977 o di un programma aziendale o interaziendale approvato nei modi previsti dal presente articolo è condizionata alla realizzazione, entro i tempi indicati dal piano di sviluppo aziendale o interaziendale o dal programma aziendale o interaziendale, degli interventi previsti da medesimi strumenti; se, scaduti i termini, gli impegni assunti non sono stati assolti in tutto o in parte per inerzia del concessionario, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato e pertanto sono abusivi. Se il concessionario è in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel piano di sviluppo aziendale o interaziendale o nel programma aziendale o interaziendale non sono stati assolti, in tutto o in parte, per motivi indipendenti dalla sua volontà (quali il ritardo nella erogazione dei finanziamenti richiesti) il sindaco può su parere della Commissione di cui al precedente articolo, concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale, gli edifici eventualmente realizzati sono abusivi a tutti gli effetti.

D) Concessione edilizia, per interventi di qualsiasi tipo quando l'intervento richiesto sia contenuto entro i limiti massimi di cui al successivo articolo.

E) Concessione edilizia, per interventi E) quando non si modifica la destinazione d'uso originario o quando l'aumento di superficie utile per abitazione sia inferiore al 20% della superficie utile esistente e sia realizzato all'interno dell'edificio esistente e sia teso a migliorare l'abitabilità dell'alloggio esistente.

E' altresì ammesso, nell'ambito del recupero e dell'idoneo mantenimento delle strutture aziendali o degli insediamenti colonici esistenti, realizzare attraverso semplice concessione edilizia una seconda abitazione purché destinata ad ospitare una famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario e purché sia realizzata all'interno degli edifici esistenti. Per nucleo familiare originario si intende quello che vive sulla azienda alla data di adozione delle presenti norme: tale requisiti è certificato dallo stato anagrafico di residenza alla data di adozione delle presenti norme. In tal caso la concessione sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo, da trascriverli alla conservatoria degli atti immobiliari, con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi la seconda abitazione così realizzata per un periodo di 15 anni dalla data di rilascio della concessione.

F) Atto unilaterale d'obbligo, per la trascrizione del vincolo di ineditabilità alla conservatoria degli atti immobiliari. Attraverso tale atto, da allegarsi alla concessione edilizia, si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi nei casi in cui all'atto della concessione, vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare, ovvero ricadenti in altro Comune. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione diventano ineditabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di ineditabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari richiedenti. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.

Art. 26

Indici e parametri di insediamento

Per interventi di qualsiasi tipo, per i quali l'interessato chiedi il rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art. 25 lettere D) ed E) delle presenti norme, si applicano i seguenti indici edilizi.

INTERVENTI DI TIPO A - NUOVE ABITAZIONI

$Su = mq \cdot 180 + \frac{500}{SF}$ con un massimo di 300 mq. da concentrarsi in un unico edificio.

$H = m \cdot 7,5$

distanza dai confini m. 10

distanza tra edifici m. 10

INTERVENTI DI TIPO B - FABBRICATI DI SERVIZIO (depositi, rimesse, serre e costruzioni analoghe a servizio dell'azienda)

$Su = 300 \text{ mq.}$ per i primi 3 ha, con possibilità di aumento di 80 mq./ha in caso di aziende di dimensioni maggiori.

$H = m \cdot 8$ (esclusi i silos, per i quali non v'è limite di altezza).

distanza dai confini m. 10

distanza tra edifici m. 10

INTERVENTI DI TIPO B - ALLEVAMENTI AZIENDALI DI SUINI

I nuovi allevamenti suinicoli aziendali potranno raggiungere la dimensione massima di 20 capi suini equivalenti (c.s.e.) per ettaro (ha) con riferimento all'intera superficie su cui è dal richiedente dimostrato di eseguire lo spandimento ad uso agronomico del liquami.

1 c.s.e. = 110 Kg. di peso vivo allevato

1 scrofa = 1,5 c.s.e.

1 lattonzolo = 0,3 c.s.e.

1 magrone = 1 c.s.e.

1 c.s.e. = 1,5 mq. di recinto

(intendendo per recinto la superficie coperta destinata alla stabulazione, al netto degli spazi destinati al transito ed ai servizi).

1 mq. recinto = 1,3 mq. di su dell'allevamento, cui si aggiunge la su delle sale parto da collocarsi direttamente.

INTERVENTI DI TIPO B - ALLEVAMENTI AZIENDALI DI BOVINI

I nuovi allevamenti aziendali di bovini potranno raggiungere la dimensione massima di 5 capi equivalenti (c.b.e.) per ettaro (ha) con riferimento all'intera superficie aziendale.

1 vacca da latte = 1 c.b.e.

1 vitello o 1 manza = 0,3 c.b.e.

1 vitellone = 0,8 c.b.e.

1 pecora o 1 capra = 0,1 c.b.e.

1 c.b.e. = 9 mq. di stalla fissa, compresi stabulari e servizi.

1 c.b.e. = 8,50 mq. di stalla a cuccetta, compresi stabulazione e servizi.
 1 c.b.e. = 9,50 mq. di stalla a lettiera, compresi stabulazione e servizi.

INTERVENTI DI TIPO B - ALLEVAMENTI AZIENDALI DI POLLI E DI ZOOTECCIA MINORE.

I nuovi allevamenti aziendali di polli e di zootecnia minore potranno raggiungere la dimensione massima di 150 capi minori equivalenti (c.m.e.) per ettaro (ha) con riferimento all'intensità di superficie aziendale.

- 1 pollo = 1 c.m.e.
- 1 faraona, anatra, ecc. = 1 c.m.e.
- 1 tacchino, coniglio, oca, ecc. = 2 c.m.e.

INTERVENTI DI TIPO B - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso di tipo B così come specificato al precedente articolo, sono ammessi attraverso semplice concessione edilizia interventi di ampliamento nella misura massima del 20%, anche quando vengono superati gli indici precedenti.

INTERVENTI DI TIPO C1 - ALLEVAMENTI INTENSIVI DI SUINI

Sm. = 10.000 mq. o comparto di P.R.G.
 Uf = 0,3 mq./mq. distanza dai confini ml. 30; dai confini di valle ml. 75.
 De = distanza da abitazioni esistenti.

De/abitazioni esistenti = ml. 150, con esclusione dell'abitazione del custode, per la quale è richiesta una distanza minima di ml. 20.

L'eventuale lagone di accumulo deve avere una capienza utile corrispondente alla quantità di liquame che viene prodotto semestralmente dall'allevamento, prevedendo uno svuotamento ogni 6 mesi, e fino alla dimensione massima ammissibile in base ai terreni adibiti allo spandimento del liquame. La costruzione di lagoni di accumulo può essere concessa soltanto fino alla concorrenza della capienza suddetta, fermo restando che per la parte di liquame che non può essere sparsa sul terreno occorrerà prevedere l'adozione di opportune tecniche di depurazione e di scarico da autorizzarsi in sede di applicazione della Legge n° 319/1976;

D/confini zona agricola = ml. 200
 D/confini di proprietà = ml. 20
 De/case abitaz. esistenti = ml. 150

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo.

INTERVENTI DI TIPO C2 E C3 - ALLEVAMENTI INTENSIVI DI BOVINI, DI POLLI E ZOOTECNIA MINORE.

Sm = 10.000 mq. (5.000 mq. per polli e zootecnia minore)

UF = 0,5 mq./mq.

DC = 20 ml.

De/abitazioni esistenti = ml. 60, con esclusione dell'abitazione del custode, per la quale è richiesta una distanza minima di ml. 20.

INTERVENTI DI TIPO D - IMPIANTI PRODUTTIVI E TECNICI

Sm. = 5.000 mq. o comparto di P.R.G.

UF = 0,5 mq./mq.

DC = 20 ml.

DE = 20 ml.

Per gli interventi di tipo C e D è consentita l'abitazione del personale di custodia con una su massima di 200 mq.

Art. 27

Interventi ammessi nelle singole zone

Nelle singole zone individuate dagli elaborati grafici di

P.R.G. sono ammessi i seguenti interventi così come definiti ai precedenti articoli.

- Zona agricola normale

La zona agricola normale è destinata a sviluppare le sue

potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi

agricoli potenziali. In tutte le zone agricole normali sono consentiti gli interventi di tipo A, B, E definiti ai prece-

denti articoli.

- Zone agricole in dissesto o propense al dissesto

In tali zone la richiesta di edificazione è subordinata alla presentazione di un piano aziendale con le modalità di cui

agli articoli precedenti. Per quanto riguarda in specifico la

zona in questione, il piano dovrà contenere una perizia geolo-

gica e geotecnica e la descrizione delle misure che si inten-

gono prendere al fine di preservare il territorio dal dissesto

idrogeologico (drenaggi, rimboschimenti, regimazione delle

acque, ecc.).

L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere, in relazione alla evoluzione delle condizioni idrogeologiche l'esecuzione

dei rimboschimenti consigliati nelle tavole di piano o di altre opere di regimazione che si rendessero necessarie, per la parte di pertinenza dell'azienda. L'intervento diretto in applicazione del piano aziendale si attua secondo gli indici e le prescrizioni valide in ZONA AGRICOLA NORMALE.

- Zone agricole speciali

Tali zone sono destinate ad insediamenti complementari alla attività agricola rientranti nelle categorie C e D secondo gli articoli precedenti.

Nelle zone agricole speciali non ancora insediate, l'intervento è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, o di un piano per gli insediamenti produttivi di cui alla Legge n° 865/1971 osservando gli indici descritti.

Nelle zone agricole speciali già insediate (caseifici del Casello e del Ronco) le previsioni si attuano attraverso intervento diretto.

In queste zone è ammesso l'intervento anche da parte di soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 23.

Sono ammessi in queste zone edifici per la commercializzazione dei prodotti agricoli, purché localizzati perimetralmente all'area di intervento e in adiacenza alla viabilità.

- Zone agrosilvopastorali

Tali zone sono destinate alla conservazione dell'ambiente naturale e delle condizioni di stabilità idrogeologica, nonché allo svolgimento della coltura, della pastorizia e delle attività connesse all'uso del tempo libero.

Sono unicamente consentite, dietro presentazione di un piano di ristrutturazione aziendale, costruzioni a carattere precario per il ricovero di attrezzi e di animali. Analogamente, a carattere precario, sono ammessi chioschi ed altre infrastrutture provvisorie ad uso turistico, opere che devono comunque inserirsi con pieno rispetto nell'ambiente naturale.

Sono vietate le recinzioni ad eccezione dei recinti per la custodia degli animali. È ammessa la coltivazione boschiva, la pulizia del sottobosco, secondo le norme vigenti in materia di pulizia forestale e la conversione da ceduo in alto fusto. Nelle zone agrosilvopastorali, in conformità alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Territoriale, il Comune potrà predisporre la formazione di piani particolareggiati di esecuzione per ambiti da destinare alla pubblica fruizione di parco territoriale.

In tutte le zone agricole precedentemente citate, gli edifici ospitanti attività produttive non legate all'agricoltura e così individuate nelle tavole di P.R.G., possono ristrutturarsi ed ampliarsi sempre che l'attività svolta non sia molesta ed inquinante.

Tra gli edifici ospitanti attività produttive non legate all'agricoltura sono ricomprese le residenze di autotrasportatori.

L'ampliamento "una tantum" è ammesso nella misura massima di mq. 100 per gli edifici di su esistente fino a mq. 200 e di mq. 140 per gli altri di su superiore.

Art. 28

Stato di fatto e frazionamenti successivi

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento al lo stato di fatto esistente alla data di adozione del presente P.R.G., così come risulta dai documenti catastali.

Lo stato di fatto catastale documenta:

a) l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza;

b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso.

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente P.R.G. costituiscono il riferimento per l'applicazione delle presenti norme, nei casi in cui le presenti norme stabilisca no una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dallo stato di fatto catastale. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione del presente P.R.G. possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore a 3 ettari;

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi urbanistici stabiliti dalle presenti norme per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono.

Art. 29

Varie

- LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La localizzazione degli interventi edilizi deve avvenire di norma sull'apprezzamento di maggiore estensione o comunque di superficie maggiore del "lotto minimo" accorpato di cui ai punti successivi. E' ammessa deroga nei casi in cui:

a) Aziende formatesi prima della data di adozione delle presenti norme. La S.M. è data dalla intera estensione aziendale indichibile dal certificato catastale in data 1/1/1978, con un minimo di 15.000 mq.

- SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

Le eventuali recinzioni in zona agricola devono distare almeno 1,5 m. dal ciglio stradale e comunque essere realizzate in modo tale da consentire il passaggio pedonale ai confini dell'azienda.

- RECINZIONI

Oltre ai soggetti di cui all'art. 23, possono intervenire nelle zone agricole anche enti pubblici, amministrazioni o loro consorzi; per l'esecuzione di impianti ed attrezzature che rientrano nei loro compiti istituzionali e nei loro programmi di intervento. L'impianto e lo sfruttamento di cave potrà avvenire esclusivamente secondo le previsioni del piano delle attività estrattive comunali ai sensi della L.R. n. 13 del 02/05/1978.

- INTERVENTI EXTRAAGRICOLI

I materiali ammessi per l'intervento in zona agricola devono essere tali da non contrastare con l'ambiente nel quale si inseriscono gli edifici. Sono vietate le colorazioni vistose e le tipologie non locali (mansarde, abbaini, ecc.). A questo scopo, sia in caso di intervento ex novo sia in caso di ristrutturazioni, può essere richiesto all'azienda di effettuare, prima del rilascio del certificato di abitabilità, la piantumazione di essenze locali od alto fusto, costituito eventualmente da alberi di frutta, nella quantità e con la disposizione da decidere di volta in volta.

- MATERIALI

Indipendentemente dalle destinazioni di zona le superfici boscate esistenti o di nuovo impianto sono vincolate a tale destinazione d'uso. All'interno di dette superfici sono ammesse unicamente le costruzioni a carattere provvisorio destinate al ricovero di attrezzi ed animali o connesse con l'attività turistica (chioschi, pergolati, ecc.). Sono altresì ammessi gli impianti di interesse generale (acquedotti, rete elettrica) la coltivazione, il miglioramento e la conversione boschiva.

- ZONE BOSCAE

- l'insediamento avvenga secondo quanto previsto dall'art. 19;
- l'intervento vada ad integrare nuclei edificati preesistenti.

b) Aziende formateci successivamente alla data di adozione delle presenti norme. La S.M. è data dalla intera superficie aziendale con un minimo di 30.000 mq.

Al fini della formazione della superficie minima si tiene conto della sola S.A.U. con l'esclusione quindi dei terreni improduttivi o incolti. Le superfici boscate produttive possono contribuire alla formazione della S.M. conteggiando il 20% della loro estensione e fino ad un massimo del 40% della S.M. stessa. L'accorpamento aziendale deve essere tale per cui almeno il 50% della S.M. sia costituita da un unico lotto, trascurando le suddivisioni stradali - ad eccezione delle aziende che superino i 40.000 mq. per le quali il lotto minimo accorpato rimane di 20.000 mq.

- APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Gli indici urbanistici sopra elencati si intendono applicati ad ogni singola azienda detraendo dal calcolo le quote soddisfatte con l'edificazione esistente di pertinenza dell'azienda stessa secondo l'approderamento in atto, separatamente per le diverse categorie A), B), C), salvo i casi di dimostrata irrecuperabilità degli edifici esistenti in questo caso va prevista la demolizione contemporaneamente al nuovo intervento.

- EDIFICI DEGRADATI

Nei limiti consentiti dagli indici urbanistici e fatto salvo quanto contenuto nei paragrafi successivi è ammessa la sostituzione, dietro dimostrata impossibilità del loro recupero, degli edifici degradati con nuove costruzioni. Nei casi ove ciò è possibile va prevista la demolizione e la ricostruzione (di norma sullo stesso perimetro) con l'eventuale recupero del materiale di costruzione. In ogni caso gli edifici in precarie condizioni statiche dovranno essere demoliti. E' altresì possibile la trasformazione dell'abitazione in edificio di servizio dell'azienda agricola.

- LOCALIZIONE TURISTICA

Nel caso in cui le aziende siano dotate di edifici di tipo residenziale in eccedenza rispetto agli standard sopra elencati, è consentito il ripristino di detti edifici e l'adeguamento delle condizioni igieniche al fine della localizzazione turistica stagionale, nella misura massima del 20% della superficie utile e nei limiti previsti dal D.M. 2/4/1968. In questo caso l'intervento è considerato funzionale alle esigenze della conduzione aziendale ai fini della gratuità della concessione ai sensi dell'art. 9 della legge n. 10/77, sempre che l'edificio oggetto di intervento venga vincolato tramite atto d'obbligo unilaterale a tale destinazione d'uso, nel rispetto

delle condizioni di cui alla L.R. n° 33 del 19/5/1975 "Inter-
venti a sostegno delle attività agricole nelle zone montane".

CAPO V - ZONE PRODUTTIVE

Art. 30

Zone artigianali

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per atti
vità artigianali - produttive e piccole industriali ed attrezz
zature tecniche e distributive. Sono ammessi oltre agli implan
ti produttivi ed ai relativi servizi, anche uffici tecnici, ma
gazzini, depositi, silos, rimesse e mostra purché connessi al
la attività di produzione, nonché l'abitazione per il titolare
re ed il personale addetto alla sorveglianza ed alla manuten
zione degli impianti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive
di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti comunque
gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione
ne secondo le disposizioni impartite di volta in volta dall'UF
ficiale sanitario, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti
vigenti.

In tale zona il Piano statua per intervento edilizio diretto
secondo i seguenti indici:

S_m = superficie minima di intervento = 1.000 mq.

U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq

Parcheggi di $U_1 = 5\%$ di S_f

Parcheggi di pertinenza = 10 mq/100 mq. di su realizzata.

E' consentita la costruzione di una superficie utile residen
ziale massima di mq. 200 per il personale dirigente o di cu
stodia, da realizzare con soluzione coordinata, con il comples
so produttivo e in aggiunta alla su ammessa dalla norma di zo
na.

L'amministrazione si riserva di prescrivere nei singoli lotti,
la messa a dimora di alberatura in quantità e con le modalità
da determinare di volta in volta.

Lotti di misura inferiore ai 1.000 mq. sono ammessi nei casi
di edificazione accorpata.

E' richiesto l'avvio e la manutenzione di nuove piantumazioni
nella misura di 10 esemplari ogni 50 mq. di su.

Zone per attrezzature turistico-ricettive di completamento.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di alberghi, ristoranti, tavole calde, ostelli, negozi e servizi in genere connessi con la ricettività alberghiera (punti di ristoro, sale gioco, bar, farmacie, ecc).

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 me/mq.
H = altezza massima = 10,5 ml. (dal marciapiede al livello superiore abitato) in caso di piano mansardato abitabile misurato per 1/4 della sua altezza.
VI. = 0,5
Dm. = 5 m

Sono ammessi spazi per la residenza turistica privata fino ad un max del 20% del volume realizzato.

Art. 32

Zone per attrezzature turistico-ricettive di espansione.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente. Nelle aree individuate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, osservando i seguenti indici:

Sm = superficie minima di intervento = comparto individuato nelle tavole di P.R.G.

It = Indice di fabbricabilità territoriale 30.000 mc/ha

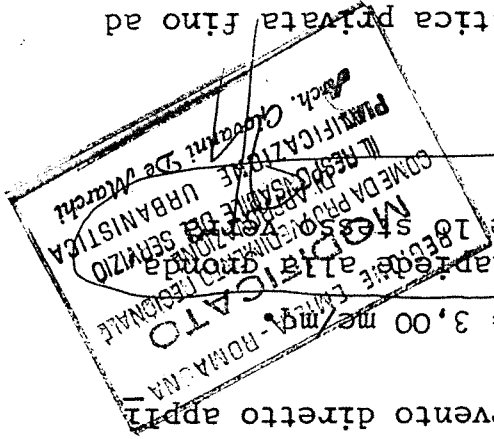
Verde alberato attrezzato = 60 mq/100 mq di S.U.

H = altezza massima 10,5 ml.

v.l. = indice di visuale libera = 0,5

Dm. = distanza minima dai confini = ml. 5

In tali aree sono ammessi spazi per la residenza turistica privata fino ad un massimo del 20% della cubatura realizzata in ogni intervento, con parcheggio pari a 3 mq/2 posti letto e verde pari a 12 mq/2 posti letto.
Devono essere interamente salvaguardate le zone a boschi e piante esistenti; sono obbligatorie nuove piantumazioni nella



misura di un albero ogni 10 mq. di S.U. realizzata. In tutti i casi le aree e gli spazi verdi devono essere accessibili da parte del pubblico. Almeno il 20% della cubatura realizzata deve essere destinata a servizi ed attrezzature di uso pubblico (negozi, ristoranti, cinema, ecc.!). vedi art. 36).

Art. 32 bis

Zona per attrezzature turistico sportive (maneggio)

Tale zona è destinata alla realizzazione di un maneggio e all'esercizio di sports equestri. In essa è possibile realizzare, "una tantum" in aggiunta alla su esistente, 300 mq. di su da destinare a stalla, fienile e relativi locali di servizio e 130 mq. di su da destinare a locali per il ristoro e tempo libero.

I nuovi edifici dovranno inserirsi correttamente nell'ambiente circostante e dovranno essere edificati contemporaneamente o antecedentemente alla realizzazione delle strutture esterne del maneggio. Gli interventi previsti dovranno essere preceduti dalla approvazione di un P.P. che preveda l'utilizzazione di tutta la zona e che in particolare re tenda a salvaguardare e valorizzare l'ambiente naturale esistente. Il P.P. dovrà inoltre individuare n° 15 posti auto di pertinenza.

Va mantenuta, all'interno del perimetro del P.P. previsto in norma, l'area di rispetto per le zone d'acqua individuata dal P.R.G. vigente. La nuova edificazione prevista non potrà essere effettuata in aderenza all'edificio, classificato A3, esistente.

Art. 33

Campeggi

Nelle zone appositamente individuate sulle tavole di piano è prescritto il mantenimento e l'attivazione delle attività di campeggio all'aperto. Tali attività dovranno uniformarsi alle disposizioni contenute nella L.R. n° 9 del 19/04/1979 "Disciplina dei complessi turistici all'aria aperta". I campeggi dovranno altresì rispettare le seguenti norme:

- Il massimo = 0,1 mc/mq

- Obbligo di conservazione e mantenimento delle alberature esistenti.

Art. 34

Impianti di risalita

Nelle zone agrosilvopastorali, secondo i tracciati indicativi previsti nelle tavole di piano, è consentita l'installazione e la predisposizione di impianti scistici di risalita e piste di discesa. Gli interventi devono essere eseguiti con tutti gli accorgimenti necessari ad inserire correttamente gli impianti nel contesto ambientale (colori, forme, salvaguardia dei boschi di maggior pregio, ecc.). Non è consentita

Non è consentita alcuna edificazione ad eccezione dei volumi tecnici strettamente necessari agli impianti ed ai servizi primari ad essi relativi (servizi igienici, pronto soccorso,).

E' obbligatoria la predisposizione di parcheggi di pertinenza nella quantità prevista dall'art. 14.

Come detto precedentemente, i tracciati degli impianti di risalita e delle piste di discesa sono indicati, per cui è sempre ammesso modificarli in sede esecutiva per ragioni di funzionalità, di realizzazione esecutiva, di potenzialità di portata, di manutenzione.

Eventuali nuovi tracciati che si dimostrino necessari per il migliore funzionamento del sistema degli impianti previsti nel piano, sono sempre subordinati alla redazione di un piano particolareggiato.

L'autorizzazione a tale intervento potrà essere concessa solo se la domanda sarà corredata della documentazione descritta nella Circolare Regionale n° 1529 del 13/07/1974 nonché dal parere della Comunità Montana.

Sono vietati i tagli di piante che non siano indispensabili al normale ciclo vegetativo o alla realizzazione degli impianti ed in ogni caso in accordo con il Servizio Provinciale di Difesa del Suolo.

CAPO VI - ZONE A VINCULO SPECIALE

Art. 35

Zone a vincolo cimiteriale

Queste zone sono destinate alle attrezzature cimiteriali, nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, costruzioni per le quali l'autorizzazione sarà a titolo precario.

Art. 36

Zone a verde privato

Tali zone sono vincolate al rispetto, alla manutenzione ed al rinnovo del verde esistente. E' ammesso unicamente per gli edifici esistenti nella misura massima del 10%, un ampliamento "una tantum" della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.

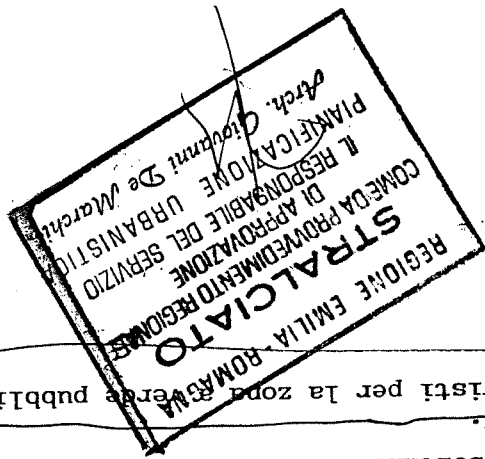
E' inoltre richiesta la piantumazione di alberatura nella misura necessaria a inserire correttamente l'edificio esistente nel contesto ambientale.

Art. 37

Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree demaniali o private sui lati dei fiumi e dei torrenti. E' ammesso l'inter-vento su tali zone unicamente per:

- opere di sistemazione idrologica e di bonifica
- attrezzature, a carattere precario per il tempo libero e lo sport



Tale zona è destinata alla realizzazione di parchi naturali pubblici e di attività per tempo libero di iniziativa pubblica. Si interviene in esse con P.P. limitati anche a comparti funzionali, in attesa dei quali è ammessa l'utilizzazione agricola dei fondi. Nella zona a parco pubblico non è consentita alcuna nuova costruzione e negli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e manutenzione.

Gli indici urbanistici sono quelli previsti per la zona a parco pubblico.

Art. 37 bis
Zona a parco pubblico

In tali zone è quindi esclusa l'edificazione. Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme possono essere soggetti unicamente a manutenzione, restauro, a risanamento conservativo, mantenendo gli impianti e le attrezzature esistenti. Le zone di acqua comprendono una fascia di 100 m. di rispetto dal torrente Scoltenna e di 50 m. dai corsi d'acqua individuati nella tavola n° 3.

- opere necessarie allo sviluppo ed adeguamento della rete viaria
- impianti di depurazione delle acque
- impianti necessari alla produzione di energia elettrica
- coltivazioni boschive e, ove già esistenti agricole, purché non richiedano il dissodamento o lo scorticamento del terreno.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 38

Strade locali esistenti

Le strade locali esistenti al momento della adozione del P.R.G. siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale e concordato tra Comune e privati. Soltanto in caso di piano particolareggiato di esecuzione, si possono attuare quelle modifiche che risultano legate al nuovo assetto viario pre visto dal P.R.G.

Art. 39

Stazioni di rifornimento carburante

Nelle aree di rispetto stradale è consentito a titolo pre cario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca inferiore a quella prevista dall'art. 13 per gli accessi alle sedi stradali.

Art. 40

Distanze dai confini

Nel caso di edifici residenziali esistenti ed a seguito di dimostrata impossibilità di altre soluzioni, è ammessa la realizzazione di impianti necessari all'adeguamento delle condizioni igieniche, a distanza dai confini inferiore a quella indicata dalle norme, previo consenso scritto del proprietario confinante, purchè non venga ridotto l'indice di visuale libera esistente e fatte salve le altre norme di zona. Tale deroga non è ammessa verso i confini con aree o spazi pubblici, devono comunque essere fatti salvi i limiti previsti dal codice Civile e dal D.M. n° 1444/1968.

Art. 41

Frane

Indipendentemente dalla destinazione di zona è vietata ogni nuova costruzione nei territori in frana e per un limite di 50 m. dalle frane stesse nonchè nei terreni dissestati (vedi tavola n° 6).

Art. 42

Concessioni rilasciate e lottizzazioni approvate

Indipendentemente dalla destinazione di zona sono fatte salve le concessioni rilasciate e le lottizzazioni approvate prima della data di adozione delle presenti norme fino ai termini di validità previsti dalla legge.

Art. 43

Depositi all'aperto

Attraverso apposita delibera consiliare l'Amministrazione Comunale può autorizzare all'interno della zona agricola normale, depositi scoperti (legnami, materiali edili, rottami, carburanti, ecc.). Gli interventi, in ogni caso sottoposti a concessione edilizia, dovranno attenersi ai seguenti indici:
-Sm = superficie minima di intervento = 1.500 mq.
-Uf per edifici di servizio e di lavorazione compresa l'abitazione del personale di sorveglianza = 0,06 mq/mq.

E' prescritta la piantumazione delle siepi ed alberatura necessaria all'inserimento delle opere nell'ambiente naturale.

Art. 43 bis

Impianti di manovia

Impianti di manovia possono essere installati in tutte le zone dove sono previsti impianti di risalita; Le manovie debbono essere ancoraggi al terreno in modo stabile, ne costituisce motivo di alterazione del manto vegetale di pertinenza. Le manovie, inoltre, debbono essere previste in posizione di non invasività ambientale e non possono avere pertinenza di parcheggi, di viabilità di servizio o di edifici anche a carattere precario.

Art. 44

Indagine geologica

Sono parte integrante delle norme di attuazione le prescrizioni tecniche contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G.

