



COMUNE DI CAMPOMORONE

Provincia di Genova

VARIANTE INTEGRALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Aggiornamento al 27/7/2007

NORME DI ATTUAZIONE

AREA URBANISTICA ED AMBIENTE

Variante Integrale del P.R.G. con effetto di integrale subdelega delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939 e successive modificazioni, redatta dal Dott. Ing. B. Rosselli e dal Prof. Geol. Pietro Maifredi, costituita dai seguenti elaborati:

Norme Tecniche di Attuazione in 75 pagine, oltre allegato A e l'indice per articoli;

Legenda;

Tav. 1 – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 2 – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 3 – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 4 – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 5 bis – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 6 – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 7 bis – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 8 – Zonizzazione, in scala 1:5.000;

Tav. 9 – Zonizzazione Pietralavezzara, in scala 1:2.000;

Tav. 10 bis – Zonizzazione Isoverde e Gallaneto, in scala 1:2.000;

Tav. 11 – Zonizzazione Langasco, in scala 1:2.000;

Tav. 12 – Zonizzazione Campomorone, in scala 1:2.000;

Tav. 13 – Zonizzazione Campora, in scala 1:2.000;

Stralcio delle aree storicamente inondate, in scala 1:25.000.

Sintesi delle procedura di approvazione:

Adozione con delibera del Consiglio Comunale del 29/7/1994 n. 49

Approvazione con D.P.R.G. del 5/2/1999 n.20 e rettifica con D.P.R.G. del 7/5/1999 n.126

Pubblicazione sul BUR del 9/6/1999 n. 23, all'albo pretorio in pari data e in vigore dal 10/6/1999.

Variante di adeguamento alla programmazione urbanistica commerciale approvata ai sensi dell'art.25 della L.R. 2/7/1999 n.19 in vigore dal 29/10/2000.

Variante per zone a prevalente funzione produttiva approvata con provvedimento dirigenziale Provincia di Genova del 10/4/2001 n.27/30483 in vigore dal 17/5/2001.

CAPITOLO I

GENERALITA'

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

Il P.R.G. è formato ai sensi di legge ed è atto complesso della Regione e dell'Ente Locale. Attraverso la variante integrale del P.R.G., di seguito denominata brevemente P.R.G., il Comune si propone:

- di tutelare il territorio in quanto risorsa essenziale per l'uomo e la sua qualità di vita;
- di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo per uno sviluppo organico degli insediamenti, delle infrastrutture e delle attrezzature di interesse collettivo raccordandosi alla programmazione territoriale dei Comuni limitrofi;
- di privilegiare forme di contratto tra soggetti pubblici e privati per la trasformazione urbanistica o edilizia del proprio territorio, tese a dare soddisfacimento al fabbisogno abitativo e di servizi della popolazione residente, alleggerendo ove possibile l'onere dell'Ente pubblico;
- di essere congruente con le risorse dell'Ente Pubblico e con le generali capacità di investimento di questo nel settore dei servizi alla popolazione.

Art.2 PARAMETRI URBANISTICI.

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche delle opere eseguibili sul territorio comunale sono assunti, nel presente P.R.G. e in tutti gli strumenti urbanistici che verranno adottati ed approvati per la sua attuazione, i parametri urbanistici definiti come segue.

Art. 2.1 COMPARTO O LOTTO D'INTERVENTO.

E' la superficie di proprietà unitaria o di proprietà consorziale, utilizzata con le sue valenze urbanistiche e i suoi confini geometrici per la realizzazione di un intervento edilizio od urbanistico.

Sono considerate comparto di intervento anche le proprietà unitarie intersecate da strade vicinali, i cui sedimi siano di proprietà privata anche se gravate da servitù di uso pubblico.

Art. 2.2 DISTANZA DI UN EDIFICIO DAI CONFINI DI COMPARTO E DA ALTRI EDIFICI (Dc).

La distanza di un edificio dai confini di comparto e/o da altro edificio si misura a partire dal vivo esterno della parete di perimetro, escluse le lesene, gli zoccoli, i pluviali e gli elementi aggettanti fino a m. 1,5 che non costituiscono Sp.: è rappresentata dalla perpendicolare al confine di comparto o alla parete di perimetro dell'altro edificio, condotta orizzontalmente.

E' consentito costruire a distanza ridotta dai limiti di proprietà, rispetto a quella minima prescritta dalle presenti norme per le singole zone omogenee, previo consenso tra le parti, da

esplicitare con atto pubblico, da cui risulti che il concedente, nell'istituire una servitù di tipo urbanistico, si obbliga per la futura edificazione nella sua proprietà, ad arretrare fino al limite di rispetto della distanza minima tra le costruzioni prescritta dalla legge.

In tutto il territorio comunale devono in tutti i casi essere osservate le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Art. 2.3 PIANO DI SPICCATO (Ps).

Il piano di spiccato è il piano orizzontale passante per l'intersezione tra l'involucro di un edificio e la quota più bassa del terreno esterno sistemato in fascia piana della larghezza di almeno m. 1,50.

La sua quota è quella di riferimento inferiore di un corpo di fabbrica.

Art. 2.4 ALTEZZA DI UN FABBRICATO (h.).

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento inferiore e quella dell'intradosso del piano di copertura.

Nel caso di copertura a tetto o comunque inclinata per la determinazione dell'intradosso si fa riferimento all'altezza media interna delle parti abitabili.

Ai fini della misurazione dell'altezza massima, un edificio impostato su terreno in declivio può essere articolato in corpi di fabbrica, ai quali separatamente si riferisce la misurazione (sistemazione a gradoni): ogni corpo di fabbrica deve essere arretrato rispetto a quello sottostante di almeno ml. 3.

L'altezza complessiva dei diversi corpi di fabbrica può nel caso superare quella massima prescritta per la zona fino a m. 6.

Art. 2.5 CORPO DI FABBRICA.

Il corpo di fabbrica di un edificio è compreso fra la quota di riferimento inferiore e la copertura e presenta una propria autonomia distributiva e funzionale, avente in comune con gli altri corpi dell'edificio le strutture di collegamento verticale, di collegamento con l'esterno e di eventuali volumi tecnici.

Art. 2.6 SUPERFICIE DI PIANO (Sp)

La superficie di piano, è la somma delle superfici lorde di ogni singolo piano che costituisce un edificio, comunque utilizzabile.

a) Nuova Edificazione Residenziale.

La superficie lorda di ogni singolo piano, è l'area corrispondente alla figura geometrica in pianta, per ogni livello d'uso dell'edificio, come definita dal filo esterno dei muri perimetrali e/o di altri elementi costruttivi, quali pilastri, strutture verticali e simili, che determinano

superficie coperta e volume edilizio utilizzabile.

In essa sono compresi i porticati non di pubblico uso, le logge, i balconi o terrazzi coperti ed in genere, ogni spazio coperto anche se aperto lateralmente.

Sono esclusi i porticati di uso pubblico a prescindere dalle loro dimensioni, quelli di uso privato, i terrazzi coperti e le logge, purché aperte su tre lati e di superficie contenuta nel 10% della Sp dell'unità immobiliare cui sono accessori, anche se considerati costruzione ad ogni altro effetto.

Sono inoltre esclusi gli sporti di gronda o di decoro, le scale esterne scoperte, i terrazzi scoperti, i poggioli e le pensiline aggettanti non oltre mt.1,50.

Infine non concorrono alla determinazione di Sp, gli spazi di sottotetto non abitabili, quelli degli impianti tecnologici sopra le coperture piane e quelli delle pertinenze vincolate all'edificio ai sensi di legge, purché la superficie di tali pertinenze, non superi quella coperta dall'edificio principale maggiorata del 10%.

b) Nuova Edificazione non Residenziale.

La superficie lorda di ogni singolo piano, è l'area corrispondente alla figura geometrica in pianta, per ogni livello d'uso dell'edificio, come definita dal filo esterno dei muri perimetrali e/o di altri elementi costruttivi quali pilastri, strutture verticali e simili che determinano superficie coperta e volume edilizio usabile.

In essa sono compresi i porticati, le tettoie ed ogni spazio coperto anche se aperto lateralmente.

Sono invece esclusi gli sporti di gronda o di decoro, le scale esterne scoperte, i terrazzi scoperti, i poggioli, le passerelle scoperte e le pensiline aggettanti non oltre mt.1,50.

Non concorrono alla formazione di Sp gli spazi di sottotetto non usabili, quelli degli impianti tecnologici sopra le coperture piane e quelli delle pertinenze vincolate all'edificio per posti auto ai sensi di legge, purché la superficie di tali pertinenze non superi quella coperta dall'edificio principale.

c) Patrimonio Edilizio Esistente.

La superficie lorda di ogni singolo piano, per le costruzioni edificate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, è l'area corrispondente alla figura geometrica in pianta, per ogni livello d'uso

dell'edificio, come definita dal filo esterno dei muri perimetrali e/o di altri elementi costruttivi quali pilastri, strutture verticali e simili che determinano superficie coperta e volume edilizio usabile.

In essa sono compresi i porticati non di uso pubblico, le logge, i balconi o terrazzi coperti ed in genere, ogni spazio coperto anche se aperto lateralmente.

Sono invece esclusi gli sporti di gronda o di decoro, le scale esterne scoperte, i terrazzi scoperti, i poggioli, le passerelle scoperte e le pensiline aggettanti non oltre mt.1,50.

Non concorrono alla formazione di Sp gli spazi di sottotetto non abitabili (non agibili per l'edilizia non residenziale), quelli degli impianti tecnologici sopra le coperture piane e quelli dei vani e/o locali non computati nel volume urbanistico all'epoca di edificazione, tipo i volumi costruiti in sottosuolo.

Per le costruzioni edificate dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, nonché, per gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici ancorché concomitanti ad operazioni di

ristrutturazione edilizia, la Sp è determinata come per gli interventi a nuovo di cui alle precedenti lettere a)-b).

Art. 2.7 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If).

L'indice di fabbricabilità fondiario di un'area, che ne definisce la densità fondiaria, è il rapporto tra il volume (o la superficie di piano) delle costruzioni da realizzare e la superficie fondiaria del lotto di intervento.

Art. 2.8 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It).

L'indice di fabbricabilità territoriale, che ne definisce la densità territoriale, è il rapporto tra il volume (o le superfici di piano) degli edifici esistenti e di nuova realizzazione e la superficie territoriale dell'ambito di intervento.

Da detto calcolo sono esclusi i volumi (o le superfici di piano) degli edifici destinati a servizi pubblici.

Art. 2.9 NUMERO CONVENZIONALE DEGLI ABITANTI (misurato con un numero naturale).

E' il rapporto fra il volume V. degli edifici a destinazione residenziale e il volume convenzionale di mc.85 attribuito ad ogni abitante (oppure il rapporto fra la superficie lorda di piano degli stessi edifici e la superficie di mq.28,30 convenzionalmente attribuita ad ogni abitante) .

Art. 2.10 ALTEZZA LORDA DI PIANO (misurata in ml.).

E' la distanza tra gli estradossi dei solai inferiore e superiore che delimitano il piano stesso.

Art. 2.11 RAPPORTO DI COPERTURA (Rc misurato in %).

Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta (Sc) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf) dell'area di intervento.

Art. 2.12 RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO DEI DISTACCHI (Ro misurato in %).

E' il rapporto percentuale tra l'area dei distacchi utilizzabile in sottosuolo per destinazioni di servizio (cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche ecc.) ed il lotto di intervento.

Art. 2.13 SUPERFICIE COPERTA (Sc misurata in mq.).

E' la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti di edificio costruite fuori terra e delimitate da strutture perimetrali.

Sono pertanto escluse le superfici aperte, aggettanti non oltre ml.1,50, quali quelle dei balconi, degli sporti di gronda, delle tettoie a sbalzo, delle scale esterne aperte e simili.

Art. 2.14 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf misurata in mq.).

La superficie fondiaria è quella dell'area di riferimento con esclusione delle aree destinate dal P.R.G. alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella superficie fondiaria sono invece comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

Art. 2.15 SUPERFICIE ASSERVITA (Sa misurata in mq.).

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo strumento urbanistico generale.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella del proprietario della costruzione ma con l'obbligo di trascrizione della loro inedificabilità.

Nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove costruzioni sia a quelle esistenti, che vengono confermate, con l'osservanza dei nuovi parametri vigenti.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone soggette all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa del P.R.G. e delle leggi vigenti all'epoca della loro costruzione.

Nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31/8/1967 o dove non esista agli atti tecnici regolare asservimento alla data di adozione delle presenti norme, s'intende asservita una fascia convenzionale di m. 6 attorno al perimetro dell'edificio e limitatamente alla proprietà.

Nel caso si intervenga in aree parzialmente edificate, la superficie asservibile è quella globale dedotta la superficie già asservita agli edifici esistenti conteggiata con le modalità sopra definite.

E' fatta salva l'ipotesi in cui le presenti norme di attuazione consentano incrementi volumetrici senza necessità di asservimento.

Nel caso in cui la presente variante consenta ad un'area una densità fondiaria maggiore di quella preesistente, il terreno già asservito è computabile sulla base della nuova densità.

Tutte le superfici asservite e le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto aggiornato dal Comune.

Art. 2.16 SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm misurata in mq.).

E' la superficie minima di comparto per potervi realizzare interventi edificatori nuovi. Non si considerano interventi nuovi gli ampliamenti in aderenza o in sopraelevazione di

edifici preesistenti contenuti nel 30% delle loro Sp con un massimo di mq.60, così come ha maggiorazione di Sp e/o di V. ammessi negli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Art. 2.17 SUPERFICIE TERRITORIALE (St misurata in mq.).

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete della viabilità principale.

Art. 2.18 VOLUME (V. misurato in mc.).

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le rispettive altezze lorde.

Art. 2.19 PERTINENZE DI UN FABBRICATO.

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati in modo durevole al servizio esclusivo del medesimo.

Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimesse, cantine, ripostigli, impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo o recinzione dei terreni annessi.

Art. 2.20 ISOLATO.

Si definisce "isolato" ai fini dell'applicazione delle presenti norme il corpo di fabbrica unitario, esteso dallo spiccato alla copertura, comprendente una o più unità abitative e/o con altra destinazione con organica ed autonoma struttura funzionale.

Art. 2.21 SERRA.

Si definisce "serra" uno spazio chiuso da strutture generalmente metalliche, infisse su zoccolatura muraria con pannellatura trasparente (di vetro, di materiale plastico od altro), eventualmente dotata di impianti di climatizzazione, nel caso affiancata dalle strutture murarie connesse. Vi si esercita attività agricola protetta.

Art.2.22 SUPERFICIE DI VENDITA (Sv).

La superficie di vendita degli esercizi commerciali, è la somma delle superfici di pavimento di tutti gli spazi d'uso che costituiscono l'esercizio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, ancorché occupata da banchi, scaffalature e

simili.

Non concorrono alla formazione di Sv le superfici dei locali destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Alla Sv occorre far riferimento, per le verifiche degli usi ammessi, come definiti dai gruppi funzionali di cui all'art.3 e non interferisce con il sistema di calcolo del volume dei fabbricati di cui all'art.2.18.

Art.2.23 TIPOLOGIE COMMERCIALI.

L'attività è definita dall'art.4 del D.Lgs. 31/3/1998 n.114 in commerciale all'ingrosso e commerciale al dettaglio, sia per il settore non alimentare, sia per quello alimentare o misto, intendendo per tale quello dove è prevalente la vendita di generi alimentari.

Gli esercizi commerciali al dettaglio sono ordinati come segue:

- EV, esercizi di vicinato;
- MSV, medie strutture di vendita;
- GSV, grandi strutture di vendita;

In funzione delle determinazioni regionali di cui alla delibera C.R. n.29/1999, detti esercizi sono articolati e differenziati nei diversi gruppi funzionali di cui all'art.3, con specifiche legate alle dimensioni delle superfici di vendita (Sv) ed ai settori merceologici di appartenenza.

Art.3 GRUPPI FUNZIONALI (Gf).

Sono raggruppamenti di destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato, raccolte secondo criteri di reciproca compatibilità.

Gf.1 Gruppo funzionale 1

- a) residenze;
- b) studi professionali;
- c) destinazioni direzionali, finanziarie e assicurative.

Gf. 2 Gruppo funzionale 2

- a) esercizi di vicinato per ogni settore merceologico con Sv massima di mq.100;
- b) esercizi di vicinato per ogni settore merceologico con Sv massima di mq.150, compresa tra 101 e 150 mq;
- c) attività artigianali non comprese tra quelle da considerarsi insalubri di prima classe ai sensi dell'art.216 del T.U. delle leggi sanitarie;
- d) servizi pubblici con gestione pubblica o privata compatibili con la residenza, servizi ricreativi, culturali, turistici;
- e) ricettività alberghiera tradizionale e residenziale.

Gf. 3 Gruppo funzionale 3

- a) medie strutture di vendita per ogni settore con Sv massima di mq.150, compresa tra 101 e 150 mq;
- b) medie strutture di vendita del settore non alimentare con Sv massima di mq.600, compresa tra 151 e 600 mq;
- c) medie strutture di vendita del settore alimentare o misto con Sv massima di mq.600, compresa tra 151 e 600 mq;
- d) medie strutture di vendita per ogni settore con Sv massima di mq.1000, compresa tra 601 e 1000 mq;
- e) medie strutture di vendita per ogni settore con Sv massima di mq.1500, compresa tra 1001 e 1500 mq;

Gf. 4 Gruppo funzionale 4

- a) attività produttive industriali e artigianali, non comprese tra quelle da considerarsi insalubri di prima classe, ai sensi dell'art.216 del T.U. delle leggi sanitarie;
- b) attività produttive artigianali, considerate insalubri di prima classe ai sensi del predetto art.216, con superficie non eccedente mq.1500.

La superficie di riferimento è determinata dalla somma della superficie di piano, come definita dall'art.2.6 ed il 60% delle superfici scoperte in uso, con esclusione di quelle destinate alla viabilità interna ed ai parcheggi pertinenziali;

- c) attività di movimentazione e di distribuzione all'ingrosso di merci.

Gf.5 Gruppo funzionale 5. Usi agricoli e simili:

- a) residenze connesse;
- b) depositi di attrezzi e derrate;
- c) serre artigianali;
- d) serre industriali;
- e) edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e loro commercializzazione;
- f) agriturismo.

Gf.6 Gruppo funzionale 6. Servizi di interesse pubblico:

- a) servizi per l'istruzione e servizi di interesse comune;
- b) servizi per il tempo libero;
- c) attività all'aperto, attività sportive e strutture edilizie connesse;
- d) parcheggi pubblici;
- e) servizi sanitari;
- f) attrezzature tecnologiche.

Gf.7 Gruppo funzionale 7

Attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse quali cabine ENEL, armadi TELECOM, acquedotti e loro centri di pompaggio e simili. I relativi manufatti sono ammessi in tutte le zone e con l'eccezione dei manufatti con tipologia d'armadio, (con profondità fino a cm. 60 ed altezza fino a m. 2,00) debbono osservare la disciplina che segue:

- H. max. m. 4 e per le cabine elettriche m. 9;
- distanza dal confine e dal ciglio stradale m. 3;
- distanza da edifici m. 4 e/o maggiori e pari all'altezza del manufatto.

Gf.8 Gruppo funzionale 8

Destinazione di ricettività del tipo parchi per campeggio.

Art. 3.1

Le variazioni d'uso delle unità immobiliari di un edificio attuate senza l'ausilio di opere edilizie e riferite a destinazioni comprese nello stesso Gruppo funzionale e comunque ammesse nella zona, non sono soggette ad alcun dispositivo di assenso urbanistico.

Le variazioni d'uso attuate a mezzo di opere edilizie e riferite a destinazioni comprese nello stesso Gruppo funzionale, e/o comunque ammesse nella zona, sono soggette al titolo edilizio necessario in base al tipo di intervento che si realizza.

Art. 3.2

I parcheggi non compresi tra le opere di urbanizzazione, sono sempre consentiti purchè pertinenziali alle funzioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Art. 3.3

Le destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone omogenee, sono riassuntivamente elencate nello schema seguente:

Zone A-B1, destinazioni ammesse Gf. 1 - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 6a - 6b - 6e - 7

Zone B2, destinazioni ammesse Gf. 1 - 2 - 3a - 3b - 3c - 3d - 6a - 6b - 6e - 7

Zona BV, destinazioni ammesse Gf. 2d - 7

Zona BP, destinazioni ammesse Gf. 2 - 3a - 3b - 3c - 3d - 7

Zone C1, destinazioni ammesse Gf. 1 - 2 - 3a - 3b - 3c - 3d - 6 - 7

Zone C2-C4, destinazioni ammesse Gf. 1 - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 3c - 6 - 7

Zone C3, destinazioni ammesse Gf. 1a - 1b - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 3c - 5a - 5b - 5c - 6 - 7

Zone D-Da, destinazioni ammesse Gf. 3b - 3d - 3e - 4 - 7

Zone Dd, destinazioni ammesse Gf. 4 - 7

Zone Df, destinazioni ammesse Gf. 6 - 7 - 8

Zone Ec, destinazioni ammesse Gf. 5 - 6f - 7

Zone Eb, destinazioni ammesse Gf. 5a - 5b - 5f - 7

Zone EA1-EAo, destinazioni ammesse Gf. 5b - 5f - 7

Art.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Art. 4.1

Si definisce urbanizzazione primaria l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno.

Art. 4.2

Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia, costituiscono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito indicate:

- a) viabilità pubblica o di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
- b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;
- c) gli spazi di sosta e parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio, i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia e sono scomputabili da quelli previsti dalla tabella allegata alla L.R. 25/1995;
- d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

Art.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Art. 5.1

Si definisce urbanizzazione secondaria l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza.

Art. 5.2

Ai fini della definizione del contributo di concessione edilizia costituiscono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito indicate:

- a) gli asili nido;
- b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;
- c) le sedi commerciali;
- d) i centri sociali nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico, l'utilizzo delle quali è regolato da apposita convenzione con il Comune;
- e) i mercati comunali;
- f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
- g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolati da apposita convenzione con il Comune;
- h) l'arredo urbano;
- i) gli spazi di sosta e parcheggio di cui appresso:
 - i1) pubblici di accesso libero i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia;
 - i2) realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune, il quale con la medesima, ne determina l'assoggettamento o meno a contributo di concessione edilizia in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione del parcheggio.

CAPITOLO II

NORME GENERALI PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Art.6 NORME SULLE INDAGINI E SULLA TUTELA DELL'AMBIENTE.

Al fine di operare correttamente nel territorio comunale sotto il profilo ambientale, è prescritto, in via preliminare ad ogni intervento modificativo sia della morfologia dei luoghi che degli edifici, di predisporre un'ideale documentazione che illustri lo stato dei luoghi prima e in conseguenza del richiesto intervento come meglio specificato nelle norme seguenti.

Art. 6.1 TUTELA DELL'AMBIENTE IN GENERALE.

L'ambiente è bene di interesse collettivo, sia nei suoi aspetti naturali che in quelli derivanti dalle modificazioni introdotte tradizionalmente dall'attività dell'uomo; il Comune, d'intesa con gli organi competenti dello Stato e della Regione, ha il compito di tutelarne la conservazione, lo sviluppo e l'uso, per una migliore qualità della vita della popolazione.

A tal fine dovranno essere adottate le cautele seguenti, relative in particolare alla tutela idrogeologica dei versanti e ad un inserimento degli interventi ammissibili che tenga conto delle caratteristiche geologiche dei terreni.

Art 6.2 TUTELA DELL'AMBIENTE FORESTALE ED AGRICOLO.

Art. 6.2.1 Sotto il profilo geo-morfologico.

Le zone agricole e forestali hanno un'importante funzione nella difesa idrogeologica del territorio, e sono zone di particolare fragilità con situazioni geologiche ed idrogeologiche molto variabili da punto a punto, in quanto non si tratta, come per le altre zone previste dal Piano, di aree prescelte per specifici interventi e quindi selezionate anche in funzione del loro uso.

E' vietato qualsiasi scavo nelle vicinanze di grotte e sorgenti.

Sono soggette all'autorizzazione comunale le seguenti attività sul territorio:

- realizzazione o modificazione di strade e piste, anche provvisorie, di qualsiasi tipo che comportino movimenti di terra superiori a m. 1,5 di altezza;
- movimenti di terra, con esclusione di quelli legati alle normali pratiche agricole, che interessino superfici superiori a mq. 500 o comunque fronti di altezza superiore a m. 1,50;
- scarico di rifiuti, esclusi quelli destinati alla concimazione;
- la costruzione di manufatti permanenti di qualsiasi tipo.
- la posa di cavi aerei o sotterranei nonché di tubazioni a qualsiasi fine (acquedotti, metanodotti, oleodotti e assimilabili), fatta salva la normativa di legge.

I progetti per tali interventi dovranno essere corredati da una relazione illustrativa che ne documenti almeno sinteticamente le finalità, una relazione tecnica che ne descriva le caratteristiche ed una relazione geologica, con i contenuti minimi più avanti specificati, che ne documenti la fattibilità sotto il profilo idrogeologico.

Art. 6.2.2 Sotto il profilo vegetazionale.

Le aree boscate o con propensione ad essere tali secondo il P.T.C.P. nel suo assetto vegetazionale sono assoggettate a discipline articolate tendenti all'obiettivo complessivo del miglioramento qualitativo dei boschi e delle praterie.

Da una parte le aree classificate praterie degradate da trasformare in bosco di angiosperme o di boschi di conifere mesofile da trasformare in boschi di angiosperme o di praterie termofile da trasformare in bosco di angiosperme.

Dall'altra le aree classificate bosco di angiosperme mesofile o di angiosperme in regime di Consolidamento, o praterie in regime di mantenimento.

Le diverse classificazioni sono individuate negli elaborati cartografici della serie "a" della presente Variante Integrale con la loro delimitazione e con la sigla che le distingue nel P.T.C.P.

Gli interventi sul manto vegetazionale ammessi nelle prime perseguono l'obiettivo di ripristinare condizioni di equilibrio ecologico e di stabilità dei pendii, nonché di conseguire un più soddisfacente assetto paesistico con il facilitare il ritorno del bosco di essenze ecologicamente idonee nelle aree di prateria abbandonate o degradate e di determinare la graduale sostituzione del manto arboreo esistente di conifere, vulnerabile da incendi e fitopatie, con specie idonee sotto il profilo ecologico.

La relativa disciplina prescritta dal P.T.C.P. è impostata in linea principale sulla formazione di Piani o Programmi di settore promossi da Enti o privati.

In assenza di detti Piani o Programmi sono consentiti, interventi di diradamento selettivo all'interno delle pinete termofile e mesofile nonché delle abetaie mesofile - sempreché sussistano condizioni di contenuta acclività - nonché interventi di taglio degli eventuali lembi di castagneto da frutto maturo.

Sono inoltre comunque consentiti interventi preordinati al ritorno del bosco con essenze ecologicamente idonee nelle praterie abbandonate e/o degradate.

Nelle aree boscate, tutte in regime di consolidamento l'obiettivo tecnico-ambientale da conseguire è la trasformazione del ceduo, (presente in percentuale eccessive) in maggior presenza di essenze di alto fusto ed il potenziamento del loro vigore vegetativo, nonché l'adeguamento alle esigenze di presidio idrogeologico con l'estendere il bosco specializzato nelle superfici che allo stato attuale sono solo parzialmente coperte da bosco.

L'obiettivo economico sociale che vi si persegue è il miglioramento della produttività e della fruibilità ricreativa.

Sono pertanto consentiti interventi, anche preordinati allo sfruttamento economico, che garantiscano la graduale evoluzione del bosco verso l'assetto sopra indicato, nel rispetto delle caratteristiche ambientali riferite alle essenze ecologicamente adatte, che nell'area considerata sono le angiosperme mesofile.

Nelle aree classificate praterie tutte in regime di mantenimento, l'obiettivo tecnico-ambientale da conseguire è quello di conservare nel tempo la risorsa mantenendo elevato il livello qualitativo e la funzione paesistica ambientale.

Vi sono pertanto consentite, a norma della disciplina del P.T.C.P., interventi volti al mantenimento ed al miglioramento della cotica erbosa, preservando l'area dall'avanzata del bosco e dalla diffusione dell'erba rifiutata dal bestiame, mediante l'adozione di tecniche ecologicamente corrette.

Tutti gli interventi di cui sopra debbono essere sottoposti all'approvazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste previo controllo comunale in relazione al rispetto delle presenti norme.

Le modalità di esecuzione sono dettagliatamente definite dal "Regolamento per le prescrizioni di massima e di polizia forestale" previsto dall'art. 43 della L.R. 22/1984, ferma restando la facoltà di realizzare nella norma gli interventi come sopra disciplinati.

Art. 6.3 PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA.

La materia è soggetta alla disciplina transitoria della L.R. n.9 del 28/1/1993 in applicazione della L. n. 183 del 18/5/1989.

Art. 6.4 TUTELA DELLE ZONE DI INTERVENTO.

Nelle zone di intervento previste dal piano, nonché nelle zone agricole dove si intendano realizzare nuovi fabbricati (o consolidarne di esistenti che presentino lesioni importanti) oppure si modifichino fabbricati esistenti con incrementi di volumi tali da modificare i carichi sul terreno di oltre il 10%, il progetto dovrà essere corredato da studio geologico-geotecnico che ne comprovi la fattibilità e da un piano di sistemazione idrogeologica redatta da professionisti abilitati in materia.

Art. 6.5 INDAGINE GEOLOGICA.

Ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia, i progetti dovranno essere corredati da uno studio geologico-geotecnico, che dovrà estendersi non solo al sedime interessato ma anche ad un'area intorno allo stesso che comprenda qualsiasi zona che possa avere influenza sulla sicurezza e stabilità dell'intervento o che possa essere messa in pericolo dall'intervento stesso.

L'indagine geologica e geotecnica dovrà essere approfondita in modo diverso in relazione all'importanza dell'intervento ed alla zonizzazione connessa al rischio geologico ed alla suscettività d'uso del territorio, ma dovrà essere sempre tale da garantire la tutela della stabilità e della sicurezza dei siti e dovrà essere corredata da una relazione sintetica ed esauriente, corredata da cartografia adeguata, che illustri quanto emerge sui seguenti punti:

- caratteristiche geolitologiche del sito e di un intorno significativo.
- Stabilità generale della zona di intervento e di quelle che possono interessarla direttamente od indirettamente.
- Eventuali opere di bonifica, dettagliatamente descritte.
- Caratteristiche idrogeologiche dell'area e suggerimenti per il governo e la protezione delle acque superficiali e sotterranee.

- Caratteristiche geotecniche di massima dei terreni di fondazione e cautele da adottare nella realizzazione di fondazioni, sbancamenti e rilevati ed opere di contenimento, prescrizioni per eventuali approfondimenti di indagine geologica in sede esecutiva.
- Idoneità del sito, a livello di fattibilità, a ricevere gli interventi previsti, sotto il profilo geologico, geotecnico ed idrogeologico.

La relazione fa parte integrante dell'istanza presentata all'Amministrazione Comunale; qualora il progetto sia approvato e lo studio geologico preveda approfondimenti per il progetto esecutivo, la relativa relazione integrativa dovrà essere presentata prima del ritiro della concessione.

E' obbligatoria l'attuazione delle prescrizioni di ordine geologico e geotecnico che ne derivano.

E' fatto obbligo anche di presentare a conclusione dei lavori una sintetica relazione redatta ancora da un professionista abilitato in materia, che attesti l'attuazione delle prescrizioni geologiche contenute nel provvedimento di concessione od autorizzazione oppure la motivazione e la verifica di eventuali soluzioni alternative adottate.

Art. 6.6 SISTEMAZIONI IDROGEOLOGICHE.

Il progetto di ogni opera dovrà tenere conto della relazione geologico-geotecnica redatta a norma della legislazione vigente e prevedere le conseguenti sistemazioni idrogeologiche del sedime del fabbricato e delle zone limitrofe suscettibili di influire sulla sua sicurezza sotto il profilo della stabilità del versante, dell'erosione, del ruscellamento o che possano provocarne l'allagamento.

Per quest'area dovranno essere previste tutte le opere di presidio necessarie a prevenire forme di erosione, allagamenti, saturazione del terreno e per garantire la stabilità dei versanti.

Le opere di contenimento, sbancamento e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, dovranno essere localizzate e dettagliatamente descritte negli elaborati grafici. I muri di contenimento dovranno essere sempre adeguatamente drenati.

Le opere di sistemazione idrogeologica dell'area di intervento devono essere realizzate prima dell'edificazione dei fabbricati ivi comprese le loro fondazioni.

Art.7 ZONIZZAZIONE RELATIVA ALLA "SUSCETTIVITA' D'USO DEL SUOLO".

Nelle diverse zone delimitate nella "carta della suscettività d'uso del suolo connessa al rischio geologico", oltre alla normativa sopra descritta valgono le seguenti prescrizioni integrative.

Art. 7.1 ZONE SENZA PROBLEMATICHE DI RILIEVO.

In queste zone le indagini geologiche dovranno comunque verificare a livello puntuale che le caratteristiche del terreno siano corrispondenti alla definizione più generale e giustificare la scelta del sito e delle modalità costruttive.

Art. 7.2 ZONE CON SCARSE PROBLEMATICHE MA CHE POSSONO RICHIEDERE PARTICOLARI CAUTELE.

Per queste aree le indagini dovranno essere più approfondite, sia nella caratterizzazione geomeccanica dei tipi litologici incontrati, sia soprattutto nella verifica della profondità del piano di fondazione e dell'omogeneità del substrato.

Andranno specificati dettagliatamente gli interventi e le cautele da adottare, che dovranno essere recepiti nel progetto.

Art. 7.3 ZONE DISOMOGENEE, LOCALMENTE INSTABILI O CON POTENZIALI RISCHI.

In queste aree, che possono avere seri problemi locali dovuti alla disomogeneità del substrato od a circolazione d'acqua anomala, la conoscenza dettagliata del piano di fondazione e dei terreni circostanti, attraverso pozzetti geognostici, sondaggi o prove geofisiche di sicura interpretazione, è indispensabile almeno nelle sue linee generali già in fase di studio di fattibilità.

In sede di studio esecutivo saranno eseguiti gli approfondimenti eventualmente proposti nella fase precedente.

Art. 7.4 AREE INSTABILI.

In queste aree è di norma vietata l'edificazione di case di abitazione o di fabbricati che richiedono una prolungata permanenza al loro interno di persone o cose.

Casi particolari in deroga potranno essere presi in considerazione solo se venga dimostrata la non pericolosità del sito prescelto e di un suo adeguato intorno e vengano esplicitamente indicate tutte le precauzioni costruttive idonee a garantire la sicurezza del manufatto ed alla bonifica dell'area.

Art. 7.5 ALVEI ATTIVI, AREE ESONDABILI ED AREE AD ALTO RISCHIO.

In queste aree, dove non è ammessa l'edificazione, sono tuttavia consentite opere destinate alla regimazione dei corsi d'acqua e più in generale delle acque superficiali e sotterranee nonché alla

bonifica di versanti degradanti in frana o in erosione o suscettibili di importanti dissesti, secondo le indicazioni previste all'art. 7.3.

Art. 7.6 ZONE DI CAVA ATTIVA, INATTIVA E RELATIVE AREE DI INFLUENZA.

In dette aree, anche in parte esterne alle zone soggette all'attività estrattiva ma da essa influenzate, qualsiasi intervento deve adeguatamente documentare sotto il profilo

geologico e geotecnico non solo la stabilità del sito ma anche quella di tutte le aree che possono influire sulla sicurezza e su quella dei terreni a monte ed a valle, secondo le indicazioni dell'art. 13.

Art. 7.7 ZONE DI PROTEZIONE DELLE OPERE DI CAPTAZIONE DI ACQUA POTABILE.

Nelle zone di protezione delle opere di presa di acque destinate all'alimentazione umana, sono ammessi solo interventi volti a migliorare la qualità delle acque e la loro protezione. Se non finalizzati a tale scopo sono pertanto vietati interventi che, anche temporaneamente, alterino l'assetto idrogeologico dei luoghi ed in particolare scavi di qualsiasi profondità, movimenti di terra, discariche di qualsiasi tipo.

La potenzialità edificatoria dei suoli compresi in dette zone (sorgenti e loro zone di rispetto) può essere usata dalle proprietà limitrofe, comprese in zone EAo ed in zone E -agricole e boschive- purchè ricadenti in un ambito non eccedente i mt.500 di distanza dalla perimetrazione delle zone di rispetto, con densità fondiaria corrispondente a quella della zona territoriale omogenea cui la zona di rispetto è sovrapposta.

Art.8 INTERVENTI SU AREE LIBERE. SISTEMAZIONE DELLE AREE ASSERVITE.

Art. 8.1

Gli interventi sulle aree libere e su quelle che comunque formano un comparto di intervento, sono soggetti alla seguente disciplina.

In ogni caso, fatte salve maggiori restrizioni previste in aree di particolare interesse ambientale, o diverse indicazioni prescritte negli S.U.A., i movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non possono superare la misura di m. 4 per la profondità in scavo e m. 3 per l'altezza del riporto.

Art. 8.2

Per il sostegno delle sistemazioni poste a dislivello saranno utilizzate ove possibile scarpate naturali stabili con inclinazioni conformi alle prescrizioni geologiche e geotecniche e comunque non superiori a 30° fatte salve situazioni particolari che saranno normate dalle suddette prescrizioni. Le scarpate dovranno essere inerbate e piantumate con essenze adeguate e tipiche del luogo.

Quando non sia possibile realizzare scarpate si potranno costruire opere di sostegno di altezza fuori terra non superiore ai 3 ml. Gli eventuali soprastanti parapetti non potranno avere altezza superiore a 1 ml. dal piano di campagna sistemato.

Le facce viste di detti sostegni saranno rivestite di pietra, o intonacate e/o mascherate con rampicanti sempreverdi.

Art. 8.3

Le sistemazioni morfologiche ammesse, ma che comporterebbero muri di sostegno in vista di altezza superiore a ml. 3, saranno raccordate in profondità con un assetto a fasce alte non più di ml. 3,

contenute al di sotto del piano inclinato di 45° su quello orizzontale passante per il colmo del muro di sostegno posto a valle.

La distanza minima dei terrapieni artificiali o naturali, ivi comprese le opere di contenimento o di sostegno, è prescritta in mt. 3,00 nei confronti di edifici esistenti o nuovi. Il loro assetto sarà conforme alle prescrizioni delle presenti norme. Non sono soggetti a tale limite i distacchi aventi funzione di intercapedine. Affinchè un distacco possa essere considerato tale, fatte salve le disposizioni del R.E. occorre che esso non sia di larghezza superiore a mt.1,50 e non sia funzionalmente o fisicamente connesso ai locali dell'edificio con accessi, finestre o bucatore.

In presenza di due fondi in dislivello, il muro di sostegno del terreno naturale, dalla fondazione al livello del suolo nel fondo superiore, non è soggetto alla disciplina delle distanze legali.

Quando il muro si innalza oltre il piano del fondo sovrastante per tale maggiore altezza diventa autonomamente apprezzabile ai fini della disciplina delle predette distanze e come tali, trovano applicazione quelle dell'art.878 C.C.

Il muro a contenimento di terreno riportato ad alterazione dell'assetto morfologico naturale, per la più conveniente sistemazione della proprietà e nei limiti consentiti dalle presenti norme, deve osservare una distanza dal confine pari all'altezza fuori terra del suo paramento in vista.

Art. 8.4

La distanza minima dei terrapieni di sistemazione, nei confronti di edifici esistenti o nuovi è prescritta di ml. 3.

Il loro assetto sarà conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

Art. 8.5

Le superfici di distacco dei comparti edificati e di quelli d'intervento, fatta eccezione per le aree produttive, non possono essere utilizzate per deposito di alcun genere. Queste debbono essere sistemate a verde privato o agricolo, con l'impianto di essenze ad alto fusto caratteristiche dell'area, ovvero a verde agricolo, a viali, a piazzali o ad aree per parcheggio privato ed opportunamente rifinite. Le relative sistemazioni, nelle forme proprie delle destinazioni assegnate ad ogni porzione, devono essere estese a tutta la superficie del comparto d'intervento.

Art. 8.6

Il sottosuolo dei distacchi può essere utilizzato per le destinazioni d'uso di parcheggi privati e attrezzature tecnologiche nei limiti quantitativi prescritti in ogni zona e alle seguenti condizioni generali:

- a) non siano abbattuti esemplari arborei di alto fusto di essenza caratteristica e ove ciò eccezionalmente si rendesse indispensabile, sia sostituito l'esemplare abbattuto con altro della stessa essenza e delle massime dimensioni tecnicamente ammissibili per un buon attecchimento;
- b) la copertura dei volumi così ricavati sia ricoperta da uno strato di humus dello spessore minimo di cm. 50 e comunque sufficiente ad essere inerbato e/o piantumato con essenze cespugliose: ciò con l'esclusione dei viali e dei piazzali che saranno adeguatamente pavimentati;
- c) i volumi ricavati in sottosuolo non sono soggetti all'osservanza delle norme sulle distanze. L'eventuale lato fuori terra dei volumi ricavati al di sotto dei profili del terreno preesistente deve rispettare le distanze dai confini di comparto e dagli edifici come prescritte dalle presenti norme, nonché dai cigli stradali nella misura di almeno ml. 3.

Art. 8.7

Le defluenze naturali dovranno essere raccolte e convogliate al sistema fognario bianco o ai rivi naturali adeguatamente sistemati.

Art. 8.8 LE RECINZIONI.

La costruzione di recinzioni è disciplinata dalle norme seguenti.

- a) Nell'abitato i manufatti di recinzione affacciati su aree pubbliche o in vista di queste, saranno realizzati da un muriccio intonacato o rivestito, superiormente protetto, dell'altezza massima di ml. 0,80, con soprastante elemento a giorno costruito con profilati o tubolari metallici comunque protetti (zincati, verniciati, ecc.), in forme tradizionali, solide e semplici.
- b) Fuori dell'abitato e/o all'interno delle proprietà di cui al punto a) i detti manufatti potranno essere realizzati da un muriccio alto fino a cm.40 con soprastante elemento a giorno che potrà essere costruito come prescritto nel precedente paragrafo a), ovvero con pannelli di rete metallica verniciata o comunque protetta ancorati a piantoni. Nel caso di insediamento con particolari esigenze funzionali (industriali, religiose, di clausura o simili) il Sindaco, su parere conforme della C.E., può concedere o prescrivere la realizzazione di recinzioni cieche, di altezza e forma adeguata a soddisfare le esigenze funzionali e quelle di decoro ambientale. Il Sindaco, su parere conforme della C.E., può autorizzare l'impianto di recinzioni di legno in forme semplici tradizionali.

Art.9 TRACCIAMENTO ED ALLESTIMENTO DI STRADE CARRABILI NON PREVISTE NEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G..

La realizzazione di nuove strade pubbliche o private aperte al pubblico ammesse dalla presente Variante Generale al P.R.G. è subordinata alla redazione di uno Studio Organico d'Insieme esteso

all'intero sviluppo del tramite, quale elaborato progettuale riferito alle modalità di attuazione della disciplina prescritta dagli articoli 6, 7 ed 8 delle presenti norme.

Le caratteristiche dei tramiti stradali di cui sopra sono qui appresso dettagliate:

- raggio di curvatura in asse superiore a ml.25 pendenza max ammissibile 12%;
- raggio di curvatura in asse tra ml. 25 e 12, pendenza max ammissibile 10%;
- raggio di curvatura in asse tra ml. 12 e 8, pendenza max ammissibile 8%;
- pendenza max in rettilineo 15%;
- minimo raggio di curvatura in asse ml. 8.

Per quanto riferito alle luci minime dei tramiti viari in rapporto alla consistenza edilizia delle aree cui danno accesso, valgono le seguenti prescrizioni:

- aree con consistenza edilizia superiore ai mc.20.000, luce viaria minima di ml.6;
- aree con consistenza edilizia compresa tra mc. 10.000 e 20.000, luce viaria minima di ml. 5;
- aree con consistenza edilizia compresa tra mc. 2.000 e 10.000 di volume, luce viaria minima di ml. 4;
- la viabilità pedonale sarà preferibilmente realizzata in sede propria.

I tramiti stradali che allacciano aree con insediamenti di volume complessivo inferiore ai mc. 2.000 sono da considerarsi viali e non sono soggetti ad alcuna delle prescrizioni di cui sopra.

Può essere consentito a mezzo di concessione semplice l'allaccio alla rete stradale esistente di edifici isolati e privi di accessibilità carraia quando la distanza in linea d'aria fra i due estremi non sia superiore a m. 200.

Nei due casi qui considerati la sezione omnicomprensiva del tramite non può superare m. 4 nel primo e m. 3 nel secondo con la predisposizione eventuale di un adeguato numero di piazzole di incrocio.

Tutti i nuovi tramiti stradali debbono essere allacciati alla rete preesistente rispettando le caratteristiche geometriche di cui sopra e garantendo un'ottimale visibilità sia diretta sia ottenuta con l'ausilio di specchi.

Per le zone omogenee di tipo produttivo la luce viaria minima delle nuove strade sarà di 6 ml. Quando il sostegno dei tramiti stradali non è realizzabile con scarpate naturali o artificiali, sarà realizzato con manufatti rivestiti di pietra scagliata, o intonacati, nei limiti prescritti dall'art. 8 delle presenti norme.

Nel caso che sia tecnicamente comprovata la impossibilità di contenere l'emergenza del manufatto in 3 m., questo limite potrà essere superato nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale, da

provvedimento del Sindaco previo parere conforme della commissione edilizia.

Gli interventi sui tramiti viari esistenti dovranno garantire il miglioramento delle caratteristiche geometriche e di inserimento ambientale preesistenti l'intervento stesso.

Art.10 TRAMITI VIARI PEDONALI.

In ogni zona del territorio comunale possono essere aperti nuovi tramiti viari pedonali di luce netta non superiore a ml. 1,5 fatta eccezione per le zone in cui sia diversamente prescritto dalle presenti norme.

Questi dovranno essere dotati di corretti manufatti per garantire la stabilità e la defluenza delle acque superficiali.

Il P.T.C.P. regionale vigente individua percorsi di interesse storico-etnografico ed altri di interesse escursionistico che attraversano o lambiscono il territorio comunale.

Detti percorsi debbono essere mantenuti e/o recuperati per una fruizione collettiva: pertanto il relativo sedime deve essere conservato e mantenuto sgombro come area pubblica.

Il loro ricupero dovrà adeguarsi a criteri di attento inserimento ambientale, secondo quanto prescritto dai competenti uffici regionali.

Art.11 DEPOSITO DI MATERIALI INERTI.

Nel territorio comunale è consentita la creazione di depositi di materiali inerti dietro rilascio di concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art.19 della L.R.1/1990 nei modi da questa prescritti.

Art.12 ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESISTICO

Sono riconosciute di particolare interesse paesistico ambientale le aree classificate dal P.T.C.P. come "aree non insediate (ANI), sottoposte al regime normativo di conservazione (CE) e mantenimento (MA)". Il loro utilizzo è disciplinato dalla presente Variante Integrale, con la definizione, nell'ambito delle zone agricole, di aree di particolare interesse paesistico ambientale assoggettata alla speciale disciplina dell'art. 21.5.

Art.13 RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE DELLE AREE DA RISTRUTTURARE. (già TRZ)

Vi sono comprese le aree interessate da cave dismesse e/o in esercizio.

E' vero che le attività estrattive come tali sono disciplinate da normativa di settore. Costituiscono peraltro insediamenti di rilevante incidenza sulla rete infrastrutturale, sulla possibilità di inquinamento, sull'esigenza di ricomposizione ambientale a cava esaurita. La relativa disciplina operativa in questo senso, nonché quella del ricupero delle aree a cava dismessa, sono collocate nella normativa delle attività produttive D di cui all'art.20 delle presenti Norme di Attuazione.

La relativa disciplina e quella per il riassetto delle aree a cava dismessa é formulata nell'ambito della zona D, riferita alle attività produttive.

In quella sede inoltre é definita la destinazione d'uso delle aree ricuperate e utilizzabili rinviando la disciplina d'intervento a quella che regola le zone nella nuova destinazione.

Art.14 EMERGENZE STORICHE ED AMBIENTALI.

Il P.T.C.P. individua e segnala alcune zone circoscritte quali emergenze di natura storica, etnografica o ambientale: la presente Variante Generale recepisce tale segnalazione, classifica tali emergenze nella zona A, sottoponendole ad una disciplina particolare che puntualizza la scelta del P.T.C.P. Le zone di cui sopra sono individuate sugli elaborati grafici della presente Variante Generale con la sigla A. affiancata dalle lettere "em".

Per i ME individuati come simbolo, la zona con obbligo di S.O.I. è quella compresa in un cerchio con centro sul ME e raggio pari a ml.100.

Per i ME individuati come zona, l'obbligo del S.O.I. è quello compreso in una fascia equidistante ml. 100 da ogni punto della sua perimetrazione.

Art.15 ZONE DI RECUPERO. CARATTERI DELL'EDILIZIA LOCALE TRADIZIONALE. DISCIPLINA GENERALE.

Ai sensi dell'art.27 della Legge 457/1978 ed in connessione con la ricerca dell'evoluzione storica degli insediamenti, sono state individuate le zone di recupero nelle aree comprese nella zona omogenea A ed in quelle della zona omogenea B distinte dalla sigla B1, che interessano insediamenti spesso spontanei con i caratteri dell'originale edilizia locale.

Le relative aree sono individuate nelle tavole della presente Variante Generale del P.R.G. e vi si applica la seguente disciplina generale.

Art. 15.1 Caratteri dei prospetti principali

I complessi edilizi dei nuclei d'impianto tradizionale rilevati nello studio dell'evoluzione storica degli insediamenti, hanno nei prospetti principali i seguenti caratteri:

a) Vi dominano i pieni e sono traforati da aperture di forma rettangolare di dimensioni varie. In massima da m. 0.6 x 1.20 per i finestrini, da m. 1.10 ÷ 1.20 x 1.50 ÷ 1.80 per le finestre, da m. 1.20 ÷ 1.50 x 2 ÷ 2.5 per le porte finestre ed i portoncini.

Gli accessi carrai, quando sono indispensabili all'utilizzo dell'immobile, possono essere conservati o aperti ex novo: avranno la dimensione funzionalmente utile e saranno realizzati in forma di androne sotteso ad arco ribassato.

Eventuali rivestimenti lapidei di stipiti ed architravi, nonché i davanzali e le soglie, saranno costruiti con materiale tradizionale, quale il marmo bianco di Carrara, l'ardesia, il serizzo, la luserna, l'arenaria in elementi levigati, non lucidati.

b) I prospetti sono generalmente finiti con intonaco tradizionale: se questo é demolito per la sua instabilità sarà ricostruito con finitura di arenino di calce bianca, su rinzaffo di malta bastarda.

Sono spesso conservate le decorazioni originali nelle quali dominano il rosso e il verde di fondo con decori giallo o avorio e che, in quanto possibile devono essere restaurate.

Nel caso di rifacimento totale dell'intonaco dette decorazioni possono essere semplificate, ma i colori originali devono essere ripresi.

La fascia inferiore delle facciate può essere protetta da finitura particolare: o zoccolo bugnato o intonaco strollato con bordatura superiore lapidea o rivestimento di pietra in corsi orizzontali o lastre di ardesia. Nel caso di bugnato questo sarà esteso all'intero piano terra; negli altri casi interesserà la fascia inferiore dell'altezza di m. 0.80 ÷ 1.20 da terra.

c) Raramente le fronti principali sono dotate di poggiali: quando esistono possono essere conservati nelle dimensioni e con i caratteri tradizionali della preesistenza.

d) I piani terreni sono generalmente destinati ad attività commerciale o artigianale, attività vitalizzanti che vi sono raccomandate.

e) Gli infissi esterni hanno i caratteri qui precisati.

I telai a vetro sono costruiti in legno o metallo verniciato, ovvero in P.V.C., nelle forme e coloriture tradizionali, nelle dimensioni richiamate nella definizione delle traforature delle pareti perimetrali.

I relativi infissi di protezione sono realizzati con persiane alla genovese nelle tinte tradizionali.

Le finestre dei piani terra aperte su spazi pubblici sono protette all'esterno da inferriate costruite nelle forme tradizionali, ovvero da persiane scorrevoli.

Le porte aperte nei piani terra affacciate su spazi pubblici debbono conservare le dimensioni e le fogge tradizionali anche quando danno accesso a locali commerciali o artigianali. Eventuali vetrine di adeguate dimensioni e forma moderna possono essere realizzate se arretrate verso l'interno del locale, ferme restando forma e dimensione delle aperture esterne.

Le aperture dei locali con destinazione commerciale e/o artigianale affacciate su spazi pubblici possono essere protette da saracinesche a giorno - del tipo a inferriate aperte alla visuale in trasparenza - e chiuse da infissi di legno o metallo verniciato con specchiature di cristallo, ovvero da infissi di cristallo nudo.

Le altre aperture aperte su spazi pubblici, così come in alternativa quelle considerate sopra, saranno attrezzate con porte o portoni di legno eventualmente rivestiti di lamiera chiodata, ovvero da robusti e semplici cancelli di tondini a quadrelle di ferro, il tutto verniciato nelle tinte tradizionali.

f) Gli interventi che interessano l'aspetto esterno di ogni edificio, quale la sostituzione dell'intonaco con la ripresa delle relative decorazioni, il restauro delle fasce e cornici, il rinnovo degli infissi esterni, implicano l'estensione di detti interventi a tutte le facciate dell'edificio. Nel caso di interventi di dimensione contenuta questi devono essere adeguati alle forme e colorazioni preesistenti e/o dominanti e con queste correttamente raccordate.

g) Le iscrizioni pubblicitarie sono vietate nell'ambito delle zone di ricupero.

Vi é consentito, previo nulla-osta del Sindaco sentita la Commissione Edilizia, la installazione di insegne che individuino esercizi commerciali o laboratori artigianali con la precisazione del prodotto di cui sono concessionari.

Dette insegne non debbono avere forma scatolare e, se non contenute nella luce di porte e vetrine, debbono essere costruite con lettere singole a muro, ovvero dipinte inquadrate nella decorazione delle facciate oppure dipinte su lastre metalliche nelle forme tradizionali, evidenziate da illuminazione proiettata.

h) Le linee elettriche e telefoniche esterne debbono essere gradatamente incassate nelle murature.

Saranno incassate in altre le tubazioni di adduzione e scarico con la esclusione dei pluviali nonchè delle condutture che per loro natura non possono essere incassate.

Art. 15.1bis Interventi di valorizzazione e riqualificazione dei prospetti degli edifici ed altri manufatti edilizi di via Martiri della Libertà.

Tutti gli interventi previsti sui prospetti dei fabbricati che si affacciano su via Martiri della Libertà, ricompresi all'interno dell'ambito oggetto del "progetto Colore", sono da attuarsi in conformità con le disposizioni dello stesso Progetto che costituisce parte integrante della presente norma di PRG.

Art. 15.2

Le coperture sono a tetto a falde inclinate con pendenza contenuta, entro il 30%. Gli sporti, con aggetti contenuti, sono talvolta raccordati al paramento verticale con sguscia semplice.

Il manto é costruito con tegole marsigliesi o con altro manufatto di cotto: raramente con abbadini di ardesia.

Il manufatto può essere a una sola falda, a padiglione con più falde raccordate in colmi ed impluvi. Non vi é ammessa la forma a falde libere raccordate da elementi di muratura verticale.

In ogni falda possono essere aperti lucernai raso falda, attrezzati con manufatti che ne garantiscano la tenuta ed in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.

Per l'areazione ed illuminazione dei locali sottotetto abitabili é ammessa la costruzione di abbaini di forma tradizionale con la copertura a capanna con colmo perpendicolare all'asse principale della falda di tetto o con la copertura a due falde trasversali con colmo parallelo all'asse principale di detta falda.

La dimensione lorda trasversale di ogni abbaino non può superare m. 1.50. La larghezza complessiva degli abbaini aperti su una falda non può superare il 40% dello sviluppo assiale di questa.

Il complesso di sfiati e camini sarà organizzato in batterie concluse superiormente con teste di camino alla genovese, ovvero se in sbocchi isolati, anche con manufatti tradizionali in cotto.

Canali di gronda e pluviali saranno costruiti con lamiera zincata verniciata, ovvero con lamiera di rame. Il terminale inferiore dei pluviali, di m. 1.20, sarà di ghisa.

Art. 15.3

I materiali dei quali é vietato l'utilizzo nelle zone di ricupero, nonchè in quelle assimilate, sono qui appresso elencati.

- a) Muratura di cemento a faccia vista, ad eccezione dei muri di sostegno da rivestire con rampicanti sempreverdi.
- b) Lamiera di plastica in lastre piane o ondulate per manto di copertura, per utilizzi vari di schermatura e riparo di tutti i tipi.
- c) Graniti e porfidi lucidi od opachi, travertino o altro marmo o pietra non tradizionale.
- d) Infissi esterni in alluminio anodizzato bianco o in elettro colore.
Legno perlinato per porte e portoni esterni.
- e) Rivestimenti esterni di legno perlinato;
rivestimenti esterni di ceramica.
- f) Intonaci e tinteggiature plastiche o comunque impermeabili e non traspiranti.
- g) Pavimenti esterni in asfalto, oltre le sedi stradali, nonchè di battuto di cemento o di piastrelle smaltate.
- h) Recinzioni in elementi prefabbricati di cotto o smaltati o di altro materiale, compresi quelli di pannelli di cemento e pilastri: questi ultimi sono ammessi per le recinzioni degli insediamenti industriali purché verniciati in verde vagone e/o coperti da rampicante sempreverde.

CAPITOLO III

LA ZONIZZAZIONE.

Il territorio del Comune è articolato in zone classificate secondo la loro destinazione d'uso, distinte in comprensori omogenei.

Oltre le zone di particolare interesse ambientale descritte al capitolo precedente, il territorio Comunale si articola in:

ZONA A che comprende gli insediamenti di interesse storico ambientale a norma dell'art. 2 del DM 1444/1968.

ZONA B che comprende gli insediamenti in aree parzialmente o totalmente edificate a norma del sopracitato DM 1444/1968, ovvero in aree che per le loro caratteristiche vi sono assimilate.

ZONA C che comprende le aree escluse per le loro caratteristiche di utilizzo edilizio dalle Zone B e destinate ad insediamenti residenziali in espansione.

ZONA D che comprende le aree destinate agli insediamenti produttivi.

ZONA E che comprende le aree destinate ad attività agricole e boschive.

ZONA F per attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art.16 ZONA A.

Le aree comprese nella Zona A sono individuate sugli elaborati grafici del Piano e sono classificate "di recupero" ai sensi della Legge 457/1978.

Sono pertanto soggette alla disciplina generale dell'art. 15.

Entro il perimetro della Zona A è vietata ogni nuova costruzione, fatto salvo quanto appresso definito e finalizzato al ricupero dell'assetto storico-ambientale. Né vi sono consentiti interventi di qualsiasi tipo che compromettano l'assetto esistente quale testimonianza storica dell'evoluzione ambientale.

Art. 16.1

Interventi sull'immobile della Saliera, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti a mezzo di Piano di Recupero di approvazione comunale esteso all'intero edificio. In tale ambito, oltre agli interventi di restauro conservativo è ammessa la ricostruzione dei volumi ora distrutti e dei quali sia accertata storicamente la preesistenza. Vi è prescritta inoltre la ricostruzione degli antichi porticati e la loro restituzione all'uso pubblico.

La destinazione d'uso ammessa nei locali del piano terra è limitata a quella commerciale e di servizio, con l'esclusione di ogni utilizzo abitativo.

Le distanze dei volumi edilizi recuperati dagli edifici circostanti non dovranno essere inferiori a quelle risultanti dalla ricerca storica di cui sopra nè al limite minimo di mt.10.

Art. 16.2

Mediante titolo abilitativo diretto sono ammessi sul restante patrimonio edilizio di zona A, interventi di modifica interna, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di recupero a mezzo di ristrutturazione nei casi e nei termini previsti dalla L.R. 25/1993.

Art. 16.3

Interventi di recupero con bonifica delle fronti esterne secondarie e risanamento generale teso a conseguire miglioramenti igienici ed ambientali, su edifici degradati per la sovrapposizione di superfetazioni, possono essere realizzati a mezzo di concessione edilizia entro i limiti e le prescrizioni seguenti:

- a) gli interventi interessino un intero edificio o isolato;
- b) le fronti alterate da superfetazioni siano ricomposte organicamente, anche mediante parziale demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- c) siano rispettate le distanze minime e medie preesistenti da edifici e confini quando risultino inferiori a quelle ammesse;
- d) nell'ambito della bonifica e ricomposizione di cui sopra ed al fine di conseguire i miglioramenti igienici delle unità abitative è ammessa una contenuta maggiorazione della Sp. fino al 5% della Sp. complessiva con un tetto di mq. 50 per edificio o isolato. Parimenti al fine di completare le pertinenze delle unità principali è consentito realizzare volumi in sottosuolo all'interno del sedime edificato e nei distacchi.

Art. 16.4

La disciplina di tutela puntuale delle emergenze di natura storica, etnografica o ambientale (Aem) si articola come segue.

Le trasformazioni del territorio che interessano l'assetto delle aree circostanti e la percezione visiva dei manufatti e della località debbono essere studiate e valutate in funzione della salvaguardia del rapporto dell'emergenza con l'ambiente circostante. Tutti i progetti di trasformazioni del territorio e/o di nuove edificazioni soggette a titolo abilitativo da parte del Comune e ricadenti entro una distanza di ml. 100 in linea d'aria dalle emergenze come sopra individuate, debbono pertanto essere corredati da uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) al fine di conseguire in concreto gli obiettivi enunciati sopra.

Gli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente sono così disciplinati:

- sui manufatti stessi sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo;

- sugli edifici esistenti nell'intorno di cui sopra sono consentiti interventi di recupero sino a quelli di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e/o volume nel rispetto dei caratteri propri dell'edilizia locale definiti dall'art. 15 delle presenti norme.

Art. 16.5

Ogni intervento ammesso, deve essere studiato, documentato e attuato con l'osservanza delle seguenti prescrizioni oltre a quelle generali di cui all'art. 15:

- e) sia eseguita un'accurata ricerca storica relativamente agli edifici ed alle zone di intervento;
- f) sia eseguito un rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto, mirato alla documentazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, tipologiche, dei materiali e delle colorazioni.
- g) siano conservati, restaurati e ripristinati i manufatti con caratteristiche di interesse storico, artistico ed ambientale;
- h) siano conservati ovunque possibile gli elementi distributivi nonché le principali strutture portanti originarie, le quote degli orizzontamenti ed i rapporti spaziali dei prospetti principali;
- i) nel caso di demolizioni di murature perimetrali per ragioni statiche e di sicurezza antincendio, queste siano ricostruite nella forma, dimensioni e posizione delle preesistenti fatti salvi i casi di ricomposizione sopra descritti;
- l) le altezze interne ed i rapporti di illuminazione ed aerazione dei vani abitabili preesistenti non conformi alle prescrizioni delle attuali normative possono essere conservate, migliorando comunque la situazione igienica di detti vani anche con l'ausilio di mezzi meccanici.

Art. 16.6

Negli edifici esistenti in zona A sono consentite le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 1 - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 6a - 6b - 6e - 7.

Art.17 ZONA B.

Le aree comprese nella Zona B sono definite negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e assimilata. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati come zone B, sono considerati appartenenti a dette zone omogenee ai fini dell'edificazione.

Si articola in Zona B1 e B2.

La prima comprende gli insediamenti di vecchio impianto generalmente appesantiti da superfetazioni.

La seconda comprende gli insediamenti più recenti ad alta densità, in tessuto povero di servizi, ma con strutture edilizie funzionalmente moderne.

Art. 17.1 LA ZONA B1.

E' individuata negli elaborati grafici del Piano.

Comprende le aree con insediamenti prevalentemente residenziali di impianto non recente, con caratteri edilizi tradizionali e che spesso nel tempo sono stati oberati da superfetazioni generalmente sulle fronti secondarie.

E' classificata di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978.

Non vi sono ammesse nuove costruzioni fatto salvo quanto appresso.

Vi sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente con la disciplina qui appresso precisata oltre quella generale dell'art. 15 delle presenti norme.

Sono consentite nella zona le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 1 - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 6a - 6b - 6e - 7.

Art. 17.1.1

Gli interventi per opere interne, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo sono assentite con le procedure semplificate previste dalle leggi vigenti; quelli di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione edilizia.

Art. 17.1.2

Quando l'intervento di ristrutturazione edilizia interessa un intero edificio o isolato sono ammesse estese demolizioni anche di pareti perimetrali sulle fronti secondarie con l'obbiettivo di eliminarvi le superfetazioni e ricomporvi l'assetto di tipo tradizionale.

In questo caso la ricostruzione è svincolata dalle forme e posizioni delle murature preesistenti e soggetta alle norme seguenti:

- a) siano organicamente ed unitariamente ricomposte le fronti oggetto degli interventi con i caratteri, le forme e i materiali tradizionali esistenti nella zona;
- b) siano migliorati la distribuzione funzionale, i servizi igienici e gli impianti delle unità abitative;
- c) siano rispettate le distanze dai confini e dagli edifici nelle misure minime e medie ponderali preesistenti quando queste siano inferiori a quelle ammesse sempre che nella variazione non risultino trasgredite le distanze minime prescritte dal Codice Civile;
- d) al fine di realizzare i miglioramenti igienici e funzionali delle unità abitative, inquadrati negli interventi di ricomposizione delle fronti bonificate, può realizzarsi un incremento di Sp. fino al 20% della Sp. complessiva dell'edificio o isolato;
- e) sia rispettata la continuità, la forma e il manto della copertura;
- f) sia rispettata la disciplina generale delle zone di recupero prescritta dall'art. 15 delle presenti norme.

Art. 17.1.3

Interventi di ristrutturazione urbanistica con eventuali demolizioni, ricostruzioni ed accorpamenti a parità di V ed Sp., tesi alla riqualificazione del tessuto, alla eliminazione di

superfetazioni, e che interessino anche più edifici od isolati, si attuano a mezzo di Piano di Recupero: questo nell'osservanza della disciplina generale dell'art.15, riqualificherà il tessuto in termini di accessibilità e servizi, in ambito definito dallo stesso P. d. R
Vi sono ammessi i contenuti incrementi di Sp. previsti dal precedente art. 17.1.1 lettera d).

Art. 17.1.4

In aree non edificate, asservite o meno ad edifici esistenti, possono essere realizzate costruzioni in sottosuolo secondo la disciplina dell'art. 8, senza limite di Ro, destinate a parcheggio privato anche non pertinenziale, qualora da uno studio di massima dell'intorno nel raggio di m. 200, emerga carenza di tale servizio.

Art. 17.2 LA ZONA B2.

Interessa le aree occupate nel periodo di più intenso e recente sviluppo, come individuate negli elaborati grafici del Piano.

Sono considerate sature.

Sono consentite nella zona le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 1 - 2 - 3a - 3b - 3c - 3d - 6a - 6b - 6e - 7.

Art. 17.2.1

Sul patrimonio edilizio esistente possono essere realizzati interventi interni, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo a norma e con le procedure semplificate previste dalla legge.

Interventi di ristrutturazione edilizia si possono attuare previo rilascio di concessione edilizia quando sussistono le condizioni che seguono:

- a) non sia aumentata la S.p. né il V. edilizio;
- b) siano contenuti entro l'involucro edilizio preesistente fatta salva la possibilità di modeste aggiunte relative a volumi tecnici necessari per la razionalizzazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici;
- c) la ricostruzione di porzioni di strutture murarie perimetrali demolite per esigenze di sicurezza statica e di prevenzione antincendio, dovrà essere conforme alla impostazione, posizione e forma delle preesistenze.

Art. 17.2.2

La ristrutturazione urbanistica si attua a mezzo di S.U.A. di approvazione comunale esteso al comparto di intervento.

Detto comparto sarà definito dallo S.U.A. stesso tenuto conto delle esigenze di accessibilità, di razionalizzazione della rete viaria, di miglioramento delle condizioni igieniche e sanitarie, dei servizi di rete, della ricomposizione ambientale della zona.

Potrà interessare più edifici o isolati.

Vi è ammessa la demolizione delle strutture edilizie esistenti e la loro libera ricostruzione nei limiti e con la disciplina che segue:

- a) siano realizzati volumi e superfici di piano minori o eguali a quelle preesistenti;
- b) sia migliorata la situazione viaria e dei parcheggi pubblici della zona interessata dall'intervento ed in particolare la connessione dell'area con il sistema viario esistente;
- c) la distanza fra pareti finestrate che si fronteggiano nel nuovo assetto per più di m. 10 sia pari all'altezza della fronte più alta e la distanza minima fra edifici sia di m. 10;
- d) l'altezza dei corpi di fabbrica sia stabilita dalle norme di attuazione dello S.U.A. in un equilibrio basato sulle altezze preesistenti e su quelle degli edifici circostanti;
- e) siano cedute al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione a norma dell'art. 16 della L.R. 24/1987, fra quelle destinate a servizi del P.R.G. e/o all'interno dell'area di intervento.

Art. 17.2.3

Nelle aree non edificate, asservite o no ad edifici esistenti possono essere realizzati nel sottosuolo parcheggi privati o pubblici secondo la disciplina del precedente art. 8 che regola gli interventi sulle aree libere ed alle condizioni seguenti:

- a) i volumi edilizi realizzati siano sottoposti al profilo del terreno preesistente e con il perimetro contenuto al di sotto delle quote del terreno circostante per oltre il 60% del suo sviluppo;
- b) con le fronti completamente interrato i manufatti potranno estendersi fino alla distanza dai confini di proprietà prescritta nel Codice Civile, nell'ovvio rispetto della stabilità delle proprietà confinanti, mentre le fronti parzialmente o totalmente fuori terra dovranno avere dai confini di proprietà e dai cigli delle strade pubbliche e di uso pubblico la distanza non inferiore a m. 3 e dagli edifici la distanza non inferiore a m. 6;
- c) nel caso esistano all'interno dell'abitato allineamenti precostituiti di fronti su strada le relative fronti potranno adeguarsi a detti allineamenti;
- d) le fronti fuori terra avranno altezza massima di m. 6;
in terreni particolarmente acclivi sono ammesse soluzioni gradonate, con l'arretramento di almeno m. 3 per ogni gradone nei confronti di quello sottostante, con un'altezza massima complessiva di m. 9;
- e) la copertura dei volumi come sopra costruiti deve essere completata con manto vegetale e piantumazioni caratteristiche del luogo; sono consentite parti pavimentate limitate ad 1/3 della superficie della copertura, se questa non è destinata ad attività di servizio;
- f) gli accessi diretti ai posti macchina da strada pubblica, o aperta al pubblico, dovranno disporre di adeguato spazio di attesa e/o disporre di serramento automatico, in modo da non richiedere sosta di manovra sul suolo stradale oltre a disporre di una buona visibilità;
- g) gli interventi di cui al presente comma sono approvati a mezzo di concessione edilizia.

Art.18 LE ZONE PER SERVIZI CON GESTIONE MISTA IN ZONA B.

Art. 18.1 LA ZONA BV.

Nell'ambito della zona B è individuata un'area privata libera tra via Villa Berrone e via Liguria che la presente Variante generale destina alla realizzazione in superficie di servizi per il tempo libero, da convenzionarsi per uso pubblico ed in sottosuolo di parcheggi privati. E' individuata sugli elaborati grafici del Piano.

Vista la morfologia dell'area, depressa nei confronti del sistema stradale, è considerato convenzionalmente esistente un assetto altimetrico costituito da un piano orizzontale sistemato alla quota media della via Liguria sul fronte del comparto in oggetto.

I manufatti realizzati al di sotto di detto piano sono considerati in sottosuolo. Sul fronte di via Liguria anche le porzioni emergenti manterranno l'allineamento del nuovo ciglio della via come definito dalla presente Variante Generale del P.R.G.

Gli interventi in superficie avranno le destinazioni d'uso di cui ai G.F. 2d - 7 e le connesse strutture edilizie di servizio saranno realizzate con la densità fondiaria di mc./mq. 0.1, con l'altezza fino di m. 6, nel rispetto della distanza minima dai limiti di comparto di m. 4 e da edifici esterni al comparto di m. 8.

Gli interventi in sottosuolo potranno estendersi alla superficie del comparto fino alla distanza dai confini e dalle costruzioni come prescritte dal Codice Civile e con il rispetto della fascia di m. 5 sul fronte di valle, utilizzata per gli accessi.

L'intervento sarà realizzato a mezzo di concessione edilizia convenzionata.

Le strutture edilizie e quelle dei parcheggi non pertinenti sono soggetti alle contribuzioni di cui alla L. 10/1977.

Art. 18.2 L'AREA BP.

L'area centrale, già utilizzata come campo di gioco, è previsto sia destinata a nuova piazza, come luogo d'incontro, arricchita da alcune attrezzature commerciali e sociali e con l'utilizzo del sottosuolo per parcheggi pubblici e privati.

Lo studio sarà oggetto di S.U.A. disciplinato dalle seguenti norme.

- a) L'area d'intervento è delimitata negli elaborati grafici della presente Variante Generale.
- b) Vi sono ammessi interventi edilizi in soprassuolo con la densità fondiaria di mc./mq. 0,80 e rapporto di copertura 1:8 in unico corpo di fabbrica, con due piani emergenti m. 6,5 dalla quota della piazza.
- c) La Sp. risultante è riservata nella proporzione non inferiore al 30% a destinazioni d'uso di interesse pubblico comune o sociale, (la cui gestione può essere affidata anche ai privati) puntualmente localizzata negli elaborati grafici e con funzioni, modalità di accesso ed eventuali tariffe definite dalla convenzione del S.U.A. La Sp. restante potrà essere destinata ad utilizzi commerciali, di ritrovo e svago, da affidarsi a privati in concessione o proprietà nei termini che saranno definiti dalla convenzione.
- d) I piani in sottosuolo, ricavabili nell'esistente differenza di quota tra il livello di via De Gasperi e quello di via Martiri della Libertà, saranno utilizzati a parcheggio, su due piani in misura complessiva non inferiore a mq. 4.000: di questi almeno mq. 2000 saranno destinati a parcheggio pubblico.

e) L'allineamento dei volumi edilizi in soprassuolo ed in sottosuolo sarà arretrato di m. 2 dal ciglio di via Martiri della Libertà.

f) La superficie della copertura, a quota di via de Gasperi sarà sistemata a piazza, adeguatamente pavimentata, dotata di porticati e di zone piantumate. In particolare saranno mascherate con zone verdi e manufatti d'arredo, in composizione fra loro, gli sbocchi dei canali di aerazione delle sottostanti aree di parcheggio.

La convenzione con la C.A. disciplinerà i termini temporali di attuazione ed i rapporti con la Civica Amministrazione in relazione al regime di concessione o di cessione dei manufatti affidati alla gestione privata, ai modi e tempi di realizzazione e finitura di ogni opera, all'organizzazione degli accessi alla sicurezza di gestione, alla manutenzione ed al riparto dei relativi oneri.

Sono consentite nella zona le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 2 - 3a - 3b - 3c - 3d - 7

Art.19 LA ZONA C.

Nella zona C sono comprese le aree che hanno le caratteristiche di cui al punto "C" dell'art. 2 del DM 1444/1968 e sono destinate dalla presente Variante Generale del P.R.G. all'espansione residenziale. Al loro interno esistono strade ed accessi privati ad edifici che pur non retinati come zone C, sono considerati appartenenti a detta zona omogenea ai fini dell'edificazione.

Le aree di zona C si articolano in:

- Zona C1 ubicata nei pressi del Capoluogo in località Serreo con funzione di potenziamento e sviluppo della funzione residenziale;
- Zona C2 di completamento rado di insediamenti decentrati in atto;
- Zona C3 destinata a residenza sparsa mista con la attività agricola ausiliaria.
- Zona C4 destinata al consolidamento dei nuclei frazionali.

Si richiama la disciplina generale dell'art. 8 delle presenti norme relative alla ricomposizione ambientale. Le conseguenti sistemazioni devono essere estese a tutta la superficie del comparto d'intervento nell'assetto aderente alle funzioni attribuite ad ogni porzione.

19.1 ZONA C1.

Gli interventi edificatori in zona C1 si attuano a mezzo di strumenti urbanistici attuativi di approvazione comunale redatti a norma della L.R. 24/1987 e che interessino un'area di almeno mq. 15.000, della quale i richiedenti dispongano, ottemperando alla seguente disciplina:

- densità territoriale mc./mq. 0,7;
- rapporto di copertura < 15%
- massima ml. 10 a tre piani fuori terra, oltre l'eventuale sottotetto; su terreno in declivio incrementabile a m.13 con 4 piani fuori terra a condizione che il perimetro del piano più basso sia interrato almeno sul 50% del suo sviluppo;
- distanza minima dai confini di comparto m. 5;
- distanza minima fra le costruzioni m. 10;

- distanza minima fra le pareti finestrate che si fronteggiano per oltre m. 10 pari all'altezza della parete più alta;
- gli edifici potranno essere formati da aggregazione di corpi minori e avranno uno sviluppo di fronte complessivo massimo di ml. 36, saranno impostati sul terreno con l'asse maggiore che assecondi l'andamento delle linee di livello, ovvero adagiati a gradoni sull'assetto morfologico dell'area.

Nella ampia libertà di progettazione é prescritto l'impiego dei materiali e delle colorazioni tradizionali rilevate nell'art.15 delle presenti Norme: in particolare si richiamano inoltre le prescrizioni dell'art.15.2 relative alle coperture a tetto, quale soluzione non esclusiva ma dominante negli edifici di nuovo impianto.

La sistemazione dell'area sarà estesa all'intero comparto secondo la disciplina dell'art. 8 delle presenti norme.

Saranno rispettate le essenze di alto fusto esistenti nell'area e potenziate con nuovi impianti di essenze caratteristiche; tutte le superfici non interessate da insediamenti, viabilità e servizi saranno oggetto di un piano di rimboschimento inserito nell'ambito del S.U.A., piano che comprende anche la realizzazione di viali e piazzole per consentire il diretto godimento del nuovo assetto.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo dei distacchi per le destinazioni d'uso e secondo le discipline previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nella misura massima del 10% della superficie di ogni comparto.

La compatibilità di ogni intervento con una corretta ricomposizione ambientale sarà verificata a mezzo degli elaborati progettuali che formano uno Studio Organico d'Insieme.

L'approvazione dello S.U.A. relativo al primo intervento é subordinato all'impegno di realizzare il tronco stradale di base di interesse generale come definito in massima nelle tavole 8 e 12 della presente Variante Integrata e con maggior dettaglio nella planimetria del S.O.I. compreso tra i punti X e Y. Ciò oltre all'eventuale completamento atto a garantire la accessibilità agli insediamenti ed ai servizi previsti dal detto S.U.A., sui tracciati in massima definiti dal S.O.I. sopra menzionato.

Il manufatto sarà completo di tutte le attrezzature di urbanizzazione primaria e dei necessari allacci.

Detto impegno deve essere assunto dal complesso delle proprietà del comprensorio, qualora queste raggiungessero l'intesa di agire quali promotori consorziati, ovvero dai promotori del primo intervento.

Il relativo progetto esecutivo dovrà essere compilato dai promotori sopra indicati e corredato da un preventivo di spesa, il tutto approvato dal Comune contestualmente allo SUA del primo intervento. Ai fini del riparto dell'onere in tempi successivi, detto preventivo sarà aggiornato annualmente sulla base dei costi ISTAT delle opere stradali.

La disponibilità dell'area nuda interessata dai tronchi stradali sopra definita potrà essere posta a disposizione dai proprietari con bonario accordo, ovvero espropriata dal Comune per conto dei promotori interessati alla realizzazione dei rispettivi tronchi stradali classificati opere d'interesse pubblico.

La realizzazione del primo tronco stradale di base, completo delle opere di urbanizzazione primaria, deve essere contestuale all'attuazione del primo lotto di intervento.

Sono consentite nella zona le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 1 - 2 - 3a - 3b - 3c - 3d - 6 -7.

Art. 19.2 ZONA C2.

La zona C2 comprende le aree destinate al completamento di insediamenti frazionali esistenti con densità contenuta.

Gli interventi si attuano a mezzo di concessione edilizia convenzionata con l'applicazione della seguente disciplina:

- densità fondiaria mc./mq. 0,30;
- lotto minimo di intervento mq. 1.500; comparto massimo di aggregazione mq. 6.000;
- h. massima m. 7;
- numero massimo di piani fuori terra 2;
- distanza minima dai confini di comparto m. 6;
- distanza minima fra le costruzioni m. 12;
- l'utilizzo in sottosuolo dei distacchi è consentito secondo la disciplina delle presenti norme con la Sp. della misura massima del 2% della superficie del comparto d'intervento;
- le strutture edilizie saranno di norma articolate in corpi minori aggregati, che assecondino la morfologia naturale dell'area anche con forme a gradoni;
- la copertura, i caratteri dei prospetti esterni, i materiali, le colorazioni saranno del tipo tradizionale proprie della zona in cui si inseriscono, con riferimento a quanto in proposito è prescritto dall'art. 15 delle presenti Norme;
- l'inserimento dei manufatti nell'ambiente e la sistemazione dell'area saranno conformi alla disciplina dell'art.8 delle presenti norme e l'introduzione di nuovi tramiti viari a quella dell'art.9.

E' richiamato in particolare l'obbligo che sia sistemata a verde agricolo-boschivo, a giardino, a viali e spazi di sosta l'intera area asservita;

- la correttezza delle modalità di attuazione delle prescrizioni generali e particolari sopra richiamate sarà verificata a mezzo dell'elaborato di uno S.O.I.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi disciplinati dalle norme della zona B1.

Sono consentite nella zona le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 1 - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 3c - 6 - 7.

Art. 19.3 ZONA C3.

Le zone C3 sono destinate ad insediamenti misti, in alternativa alla residenza di tipo urbano.

L'inserimento di edifici di dimensione contenuta in aree estese che hanno caratteristiche prevalenti di tipo agricolo, ma sono appoggiati ad insediamenti frazionali esistenti, consente di affiancare alla residenza vera e propria una attività agricola di tipo ausiliario.

Gli interventi sono approvati da concessione edilizia convenzionata con l'applicazione della seguente disciplina:

- densità fondiaria per insediamenti abitativi mc./mq. 0,10;
- densità fondiaria per attrezzature connesse con l'attività agricola mc./mq. 0,03;
- lotto minimo d'intervento mq. 3.000 con possibilità di sfruttamento della densità fondiaria di lotti non contigui compresi in un cerchio con raggio di ml. 500; comparto massimo di aggregazione mq. 12.000;
- h. massima ml. 7;
- numero massimo di piani fuori terra 2;

- distanza minima dai confini di comparto m. 6;
- distanza minima fra le costruzioni m. 12;
- l'utilizzo del sottosuolo è consentito secondo la disciplina delle presenti norme con la Sp. della misura massima dell'1% della superficie del comparto di intervento;
- è ammesso realizzarvi piccole serre con carattere artigianale (art.21.2.3) con rapporto di copertura eguale all'1% della superficie del lotto d'intervento con il tetto di mq. 40; alla condizione che non sia coinvolto l'abbattimento di alberatura d'alto fusto;
- l'inserimento dei manufatti nell'ambiente e la sistemazione di aree libere saranno conformi alla disciplina dell'art.8 delle presenti norme con un particolare richiamo all'obbligo di sistemare l'intera superficie dell'area asservita;
- le coperture, i caratteri esterni dei corpi di fabbrica, i relativi materiali e coloriture, saranno del tipo tradizionale proprio della zona in cui si inseriscono, con riferimento a quanto in proposito prescrive l'art. 15 delle presenti norme;
- la correttezza delle modalità di attuazione delle prescrizioni generali e particolari sopra richiamati sarà verificata a mezzo degli elaborati progettuali di uno S.O.I.

Sono consentite nella zona destinazioni d'uso di cui ai Gf. 1a - 1b - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 3c - 5a - 5b - 5c - 6 - 7.

Art. 19.3.1 La ZONA C3 di Cravasco.

Al fine di non alterare il carattere dell'insediamento esistente la disciplina della zona C3 da applicare in questo contesto è così precisata:

- non è ammessa la costruzione di nuove strade, l'accessibilità ai nuovi insediamenti potrà realizzarsi a mezzo di tramiti ottenuti con la razionalizzazione di quelli esistenti di tutti i tipi;
- l'accorpamento massimo ammesso che definisce un comparto di intervento è fissato in mq. 15.000;
- i volumi edilizi abitativi saranno articolati in corpi di fabbrica di volume non superiore a mc. 720 ciascuno con la facoltà di accorparne due in forma articolata.

Art. 19.3.2

Sul patrimonio edilizio esistente nelle zone C3 sono ammessi interventi disciplinati dalle norme prescritte per la zona B1.

Art. 19.4 ZONA C4

La zona C4 comprende le aree destinate al consolidamento del nucleo frazionale di Pietralavezzara.

Gli interventi edificatori si attuano a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo redatto a norma della L.R. 24/1987 e che interessino l'intero comparto come già definito dal piano in osservanza della seguente disciplina:

- densità fondiaria mc/mq. 0,20;
- h. massima ml. 7;
- numero massimo di piani fuori terra 2;

- distanza minima dai confini di comparto mt. 6;
- distanza minima fra le costruzioni mt. 12.

La sistemazione dell'area sarà estesa all'intero comparto da sistemare e ricomporre in aderenza alle funzioni attribuite all'area nell'ambito della disciplina generale prescritta dall'art.8 delle presenti norme.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo dei distacchi per le destinazioni d'uso e secondo le discipline previste dalle norme tecniche di attuazione.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 1 - 2a - 2c - 2d - 2e - 3a - 3b - 3c - 6 - 7.

Art.20 LA ZONA D.

Sono considerate zone territoriali omogenee a prevalente funzione produttiva, le parti del territorio classificate D – Da – Dd – Df:

- D per gli insediamenti produttivi in genere;
- Da per gli insediamenti produttivi di interesse storico;
- Dd per ambiti di attività estrattive, con riutilizzo produttivo dei sedimenti ad estrazione esaurita e cava sistemata;
- Df per ambiti estrattivi come sopra, con riutilizzo dei sedimenti per interesse pubblico, a parchi attrezzati, campi da gioco e da campeggio, parcheggi pubblici e privati.

Esse sono destinate ad insediamenti industriali ed artigianali compresi quelli assimilabili di tipo commerciale, direzionale, di deposito materiali e merci sia al coperto che allo scoperto, alle abitazioni dei conduttori e/o del personale di guardianaggio, alle relative pertinenze ed attrezzature tecnologiche connesse, nonché alle attività estrattive.

Sono consentite per le zone D – Da le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 3b - 3d - 3e - 4 - 7.

Sono consentite per le zone Dd le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 4 - 7.

Sono consentite per le zone Df le destinazioni d'uso di cui ai Gf. 6 - 7 - 8.

Non sono consentiti insediamenti produttivi di tipo industriale, nonché quelli di tipo artigianale con superficie di riferimento maggiore di quella fissata al Gf.4 lett.b), se considerati insalubri di prima classe ai sensi dell'art.216 del T.U. delle leggi sanitarie.

ART.20.1 NUOVI INSEDIAMENTI

La realizzazione di nuovi insediamenti, gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni di quelli esistenti in zona D, è assentita a mezzo di concessione edificatoria in applicazione dei parametri seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario espresso in termini di superfici mq/mq.1;
- distanza dai confini di lotto ml.6;
- distanza dagli edifici esterni al lotto ml.12;
- altezza massima fuori terra ml.12. Maggiori altezze possono essere consentite in limitate parti dell'insediamento, solo per specifiche strutture quali serbatoi di acqua, elevatori e simili, costituenti veri e propri volumi connessi ad impianti tecnologici;
- superficie coperta massima pari al 60% di quella del lotto;
- percentuale di utilizzo in sottosuolo dei distacchi pari al 30% di quella del lotto;

- a servizio degli insediamenti per attività produttive deve essere prevista una superficie scoperta minima pari al 10% di quella del lotto, da sistemarsi per la destinazione a parcheggio e/o a verde privato attrezzato per il tempo libero degli addetti;
- nessuna limitazione di scavi e riporti dietro corretta ricomposizione ambientale dell'area.

Non sono ammessi nuovi insediamenti in ambito Da e quelli in ambiti Dd - Df, consentiti ai sensi del successivo art.20.5, sono subordinati ad approvazione di strumento urbanistico attuativo, in osservanza dei precedenti parametri costruttivi.

ART.20.2 INTERVENTI COMPATIBILI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

Per gli insediamenti ammessi dall'art.20 nelle zone a funzione produttiva, sul patrimonio edilizio esistente è consentita la manutenzione ordinaria senza alcuna formalità. Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a mezzo di autorizzazione edilizia o denuncia d'inizio attività.

La ristrutturazione edilizia è ammessa tramite concessione edificatoria, fino alla sostituzione dell'intera struttura, ripristinando il volume edilizio con il perimetro, nella posizione e con le forme delle preesistenze.

E' consentita la modifica delle quote di copertura, in funzione del tipo adottato per la nuova struttura, ferma restando la quota di imposta della copertura e quella massima del colmo.

Quando il ricupero delle strutture edilizie, attuato nei termini sopra definiti, interessa un insediamento in area compresa in fascia di rispetto di acque pubbliche di cui alla L.R. 28/1/1993 n.9 e s.m. l'eventuale perdita di Sp connessa alle prescrizioni che potranno essere impartite con riguardo alle predette norme di tutela, è recuperabile nel lotto o in area adiacente, con la maggiorazione del 20%.

E' consentito operare frazionamenti interni per realizzare più unità immobiliari, anche con destinazioni d'uso differenti, purché comprese in quelle ammesse ed equivalenti ai fini del riferimento degli standards.

Corpi separati dall'edificio principale, esistenti nel lotto interessato dall'intervento, possono essere demoliti e la loro Sp ricostruita ed inserita organicamente nell'edificio principale ricomposto. I volumi ottenuti come sopra, debbono rispettare le distanze prescritte per la zona dai confini di lotto e dagli edifici esterni.

Contenuti incrementi di Sp sono ammessi, nella misura non superiore al 10% di quella preesistente, per realizzare pensiline e passaggi coperti, a servizio di corpi di fabbrica preesistenti.

Sono inoltre ammessi incrementi di Sp nella misura massima del 20% di quella preesistente, per la costruzione di sopralcature all'interno di fabbricato esistente o ricostruito.

ART.20.3 INTERVENTI INCOMPATIBILI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

Per gli insediamenti non consentiti dall'art.20 nelle zone a funzione produttiva, le attività esistenti ed appartenenti a tale categoria non ritenuta ammissibile, sono considerate ad esaurimento e/o riconversione.

Nelle zone D e Da, sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, come definiti dall'art.31 della legge n.457/1978 e con le specifiche di cui all'art.8 R.E. Detti interventi debbono lasciare

inalterati i volumi, le superfici, le destinazioni d'uso dell'edificato e delle superfici pertinenziali.

Non sono consentiti interventi di modificazione e/o trasformazione tecnologica delle attività produttive, tali da determinare variazione delle attività in atto con riferimento dell'elenco ministeriale per le industrie insalubri, di cui all'art.216 del T.U. delle leggi sanitarie, sia per quanto alle sostanze chimiche impiegate, sia per prodotti e materiali usati, sia per attività esercitata.

Non è considerata modifica e/o ampliamento dell'attività, la riorganizzazione degli spazi interni a fabbricati produttivi esistenti in proprietà, anche con ricupero di quelli non utilizzati o sottoutilizzati, a condizione che la loro destinazione sia limitata a funzioni ausiliarie di quella produttiva esistente come magazzini, depositi ed uffici e sempre che di per se stesse, tali funzioni non siano classificate insalubri di prima classe. In detti spazi non è consentito l'esercizio di attività produttive, siano esse autonome od inserite nel ciclo di quelle preesistenti e la loro risistemazione, non deve comportare a nessun titolo e sotto ogni profilo, estensione dell'attività considerata ad esaurimento e/o il ricupero di spazi destinati a tal fine.

In caso di riconversione dell'attività produttiva alle categorie ammesse dall'art.20, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applica la disciplina dell'art.20.2.

Nelle zone Dd e Df trova applicazione la disciplina del successivo art.20.5.

ART.20.4 EDIFICI INDUSTRIALI DI INTERESSE STORICO

Negli edifici di interesse storico, inseriti in zona Da negli elaborati grafici del piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come definita dall'art.2 della L.R. n.25/1993, con l'obbligo di conservare gli elementi architettonici e di decoro più significativi e caratterizzanti l'epoca di costruzione.

Detti elementi debbono essere documentati dagli elaborati progettuali e da corredo fotografico. Nelle predette operazioni, è consentito incrementare la Sp nella quantità massima del 20% rispetto a quella preesistente, tramite il ricavo di sopalcature interne all'involucro edilizio, tali da non compromettere o modificare sostanzialmente impianti strutturali caratteristici e di pregio preesistenti.

ART.20.5 INSEDIAMENTI E AMBITI DI ATTIVITA' ESTRATTIVE

Le cave esistenti in riferimento all'art.13 delle presenti norme, sono individuate negli elaborati grafici della presente Variante e distinte dalle lettere Dd, quando l'area riutilizzabile a cava sistemata è destinata ad attività produttive. Dalle lettere Df, quando l'area è destinata ad utilizzi di interesse pubblico per parchi attrezzati, campi da gioco e da campeggio con relative attrezzature, parcheggi pubblici e privati.

L'apertura di nuove cave o la ripresa in esercizio di quelle dismesse, deve essere preceduta dall'approvazione da parte del Comune, di uno studio relativo all'accessibilità, all'eventuale razionalizzazione dei traghetti viari pubblici o di uso pubblico interessati, alla localizzazione ed organizzazione delle defluenze dal deposito dei limi, alla ricomposizione ambientale a estrazione esaurita. L'approvazione di cui sopra, è oggetto di una concessione convenzionata.

Le aree delle cave c.s. definite ad estrazione esaurita, devono essere sistemate a cura e spese

dei proprietari che dovranno proporre, ovvero il Comune in carenza prescriverà, la ricomposizione ambientale tramite strumento urbanistico attuativo di approvazione regionale. Detto S.U.A. dovrà essere presentato al Comune, entro un anno dalla data di approvazione della presente Variante Integrale. Il progetto connesso deve prevedere la ricomposizione morfologica del sito, con l'eventuale utilizzo di inerti e/o con la sua gradonatura, nonché quella ambientale con la piantumazione di essenze caratteristiche della zona.

L'utilizzo di aree residuali sistemate, è ammesso con le destinazioni d'uso di cui ai Gf.4 e Gf.7 per quelle Dd, con le destinazioni d'uso di cui ai Gf.6, Gf.7 e Gf.8 per quelle Df.

La convenzione da allegare al progetto, deve definire in dettaglio, l'assetto morfologico in connessione con gli utilizzi ammessi, nonché i termini per la gestione dei relativi impianti, che potrà essere anche di tipo privato.

In carenza di iniziative di privati proprietari nel termine prescritto, il Comune provvederà alla redazione del S.U.A. con le modalità ex art.28 della legge n.1150/1942 e s.m.

Art.21 LA ZONA E.

Sono comprese nella zona E le aree agricole e boschive e quelle non destinate ad insediamenti organizzati abitativi, produttivi e commerciali anche se estranee all'attività agricola.

Si articolano in zone agricole e prative Ec e zone boschive Eb.

Sono parimenti disciplinate fra le zone agricole e boschive e comprese nella zona EA, le aree che, secondo l'azzonamento del P.T.C.P. assetto insediativo, sono classificate di particolare interesse paesistico ambientale.

Per quanto riferito all'utilizzo edilizio in zona agricolo - boschiva si ricorda che a norma dell'art. 5 della L.R. 38/1982 è fatto divieto di effettuare scarichi in suolo soggetto a fenomeni carsici e che l'effluente finale degli scarichi neri, adeguatamente depurato e filtrato, non dovrà essere smaltito in nessun caso in strati rocciosi, ma nel terreno vario di adeguato spessore con l'utilizzo delle migliori tecnologie.

Si ricorda inoltre la disciplina generale dell'art. 8 delle presenti norme relative alla ricomposizione ambientale e che le conseguenti sistemazioni devono essere estese a tutte le superfici del comparto di intervento nell'assetto aderente alle funzioni attribuite ad ogni porzione.

Art. 21.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Sul patrimonio edilizio esistente nelle zone Ec, Eb ed EA sono concessi interventi di modifica interna a norma, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo a mezzo delle procedure semplificate previste per legge, interventi di ristrutturazione a mezzo di concessione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita una maggiorazione fino al 20% del volume preesistente al fine di migliorare le condizioni igieniche delle unità abitative ed il loro utilizzo funzionale.

Gli ampliamenti di volume di cui al comma precedente non sono da considerarsi nuove costruzioni ai fini dell'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli 21.2.1 e 21.3.

Detta maggiorazione dovrà essere correttamente inquadrata nell'assetto esistente e negli elementi caratteristici dell'edificio: potrà essere concessa una volta sola. I nuovi volumi così realizzati dovranno rispettare le distanze minime di m. 3 dai confini e di m. 6 dagli edifici.

Quando emergono esigenze di sicurezza statica, antincendio o di risanamento delle strutture murarie perimetrali, queste possono essere demolite a condizione che la loro ricostruzione sia conforme alla precedente forma e posizione.

I fabbricati compresi in una proprietà unitaria, possono essere recuperati anche con operazioni di accorpamento, purchè finalizzate ad una riqualificazione ambientale, anche con operazioni di demolizione e ricostruzione a condizione che:

- il fabbricato principale ed i volumi da accorpare ad esso, debbono essere compresi in un cerchio avente raggio di mt.25;
- i volumi oggetto di trasferimento, non debbono determinare variazione in misura superiore al 50% rispetto al volume del fabbricato principale;
- i fabbricati debbono essere omogenei, con identica destinazione urbanistica;
- non debbono essere modificate le destinazioni d'uso ammesse e vanno osservate le distanze dai confini di proprietà prescritte dalle zone E.

Per accedere agli edifici esistenti privi di collegamento ed accesso carraio è consentito realizzare tramiti con le caratteristiche di viali nei limiti seguenti:

- distanza massima da tramiti esistenti ml. 150 in linea d'aria;
- sezione massima ml. 3 con slarghi per incroci intervallati opportunamente a seconda della visibilità e della morfologia del terreno.

Art. 21.2 ZONA Ec AGRICOLA E PRATIVA.

Art. 21.2.1

Al fine di soddisfare le esigenze dell'attività agricola e di allevamento, sia in forma principale che ausiliaria, di un fondo o di un insieme di fondi minori compresi in un ambito di ml.500 di raggio e che formano il comparto di intervento, possono essere realizzate strutture edilizie abitative e di servizio, a mezzo di concessione edilizia, secondo la disciplina che segue:

- densità fondiaria per le strutture abitative mc./mq. 0,03;
- densità fondiaria per le strutture di servizio mc./mq. 0,06 in aggiunta alla densità fondiaria di cui al comma precedente;
- h. massima ml. 8;
- numero massimo di piani fuori terra 2;
- distanza dai confini di comparto e dei lotti di proprietà che lo compongono ml.6;
- distanza tra le pareti finestrate delle costruzioni interne al lotto ml. 6,5;
- distanza dalle costruzioni esterne al lotto di proprietà ml. 12;
- comparto minimo di intervento mq. 10.000, superficie massima di accorpamento di lotti non contigui mq. 20.000.

Vi sono ammesse costruzioni in sottosuolo da destinarsi alle pertinenze nonché a funzioni ausiliarie dell'attività agricola, secondo la disciplina delle presenti norme tecniche di

attuazione: la relativa Sp. sarà estesa allo 0,30% della superficie fondiaria del comparto di intervento.

I volumi edilizi abitativi e quelli di servizio quando non vi ostino motivi igienici, saranno preferibilmente sovrapposti (i primi sui secondi), articolati in corpi di fabbrica minori, che assecondino la morfologia dell'area anche con l'adozione di corpi a gradone.

Gli immediati distacchi saranno sistemati su due quote in modo da consentire l'accesso carraio ad entrambi i piani.

Nelle zone Ec il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di nuove strutture abitative è condizionato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario si impegna a mantenere il collegamento funzionale con il fondo attraverso la coltivazione dello stesso ovvero attraverso opere di presidio ambientale atte ad evitare l'abbandono dei terreni asserviti alla costruzione, pena la decadenza della concessione.

I caratteri degli edifici residenziali saranno del tipo tradizionale come definito nell'art.15 delle presenti norme. I caratteri degli edifici di servizio saranno del tipo tradizionale con riferimento ai materiali, alle coperture, agli intonaci, ai rivestimenti; saranno conformi alle esigenze funzionali specifiche connesse con il loro uso per quanto riferito alle aperture, agli infissi e quant'altro condizionato dalla destinazione d'uso.

Le sistemazioni esterne alle pertinenze degli insediamenti, non condizionate dalle esigenze delle colture agricole, saranno realizzate secondo la disciplina dell'art.8, nonché dall'art.6.2.2 delle presenti norme di attuazione. Si richiama in particolare la disposizione dell'art.8 relativa all'obbligo che la sistemazione dell'area sia estesa all'intero comparto asservito, ricomposto in un nuovo assetto ambientalmente equilibrato, aderente alle funzioni attribuite ad ogni porzione dell'area.

Sono ammesse nella zona le destinazioni d'uso relative ai G.F. 5 – 6f -7.

Art. 21.2.2 STRUTTURE DI SERVIZIO IN LOTTI CON SUPERFICIE INFERIORE A MQ. 10.000.

In proprietà comprese nelle zone Ec di dimensioni inferiori a mq.10.000, le strutture di servizio per l'esercizio delle attività agricole, possono essere realizzate con la densità fondiaria di mc/mq.0,03 applicata alla superficie del lotto interessato dall'intervento, qualunque sia la sua dimensione.

Art. 21.2.3 SERRE IN ZONE Ec.

Nelle zone Ec è consentito realizzare serre ai sensi della L.R. n.17/1976 e successive modificazioni ed integrazioni per l'esercizio di colture agricole specializzate.

I relativi manufatti possono avere carattere artigianale o industriale.

a) Le serre con carattere artigianale hanno dimensione contenuta e possono essere installate in lotti di intervento, compatti o continui, di qualsiasi ampiezza: la loro realizzazione è soggetta alla disciplina seguente:

- h max al colmo m. 3,00;
- h max all'imposta m. 1,50;
- distanza minima dai confini di lotto m. 2,50;

- distanza minima da edifici residenziali m. 5,00;
- distanza dal ciglio di strade rotabili pubbliche o di uso pubblico m. 4;
- il rapporto di copertura sarà contenuto nel 10% della superficie fondiaria del lotto d'intervento con un tetto massimo di mq. 50.

b) Le serre con carattere industriale destinate a colture intensive (floricoltura, ortaggi, primizie, e simili) possono essere realizzate in lotti liberi da alberature della superficie minima di mq. 1000.

La loro realizzazione è soggetta alla disciplina seguente:

- h max al colmo m. 6,00;
- h max all'imposta m. 1,70;
- distanza minima dai confini di lotto m. 4,00;
- distanza minima da edifici residenziali m. 8,00;
- distanza dal ciglio di strade rotabili pubbliche o di uso pubblico m. 6;
- rapporto di copertura nei confronti della superficie d'intervento 60%.

Possono essere dotate di una centrale termica la superficie della quale è compresa nel rapporto sopra precisato, con altezza tecnicamente adeguata e compresa in un perimetro di muratura.

In entrambi i casi, i sedimi debbono essere sistemati secondo la disciplina delle presenti norme, essere accessibili dai normali mezzi agricoli.

Le defluenze naturali e quelle connesse con le colture agricole praticate, debbono essere organizzate e convogliate al sistema fognario e/o ai rivi naturali opportunamente sistemati.

Le defluenze inquinate devono essere preventivamente depurate e filtrate.

Le superfici occupate dalle serre e dai volumi ausiliari in muratura possono essere computate ai fini del calcolo della volumetria edilizia assentibile per realizzare fabbricati funzionalmente connessi con la conduzione dei fondi, comprese le abitazioni rurali.

21.3 ZONA Eb BOSCATATA.

Le aree boscate e quelle predisposte ad essere tali dal P.T.C.P. assetto vegetazionale sono individuate negli elaborati grafici della presente Variante Generale del P.R.G. con la sigla Eb.

Gli interventi sul patrimonio agricolo-boschivo sono disciplinati dal P.T.C.P., sono soggetti alla tutela dell'Ispettorato Ripartimentale delle foreste: per quanto di interesse comunale dall'art. 7.2.2 delle presenti norme di attuazione.

Interventi insediativi vi sono ammessi per soddisfare le esigenze dell'attività silvicola e pastorale da realizzare in aree prive di vegetazione d'alto fusto, in un fondo o in un insieme di fondi accorpatisi esistenti entro un raggio di m. 1.000, a mezzo di concessione edilizia con la disciplina che segue:

- densità fondiaria per le strutture abitative mc/mq. 0,01;
- densità fondiaria delle strutture ausiliarie mc./mq. 0,06;
- h. massima ml. 6 con la media ponderale di m. 4,5;
- distanza minima dai limiti di comparto e dei lotti di proprietà che lo compongono ml. 6;
- comparto minimo di intervento mq. 10.000, superficie massima di accorpamento di lotti non contigui mq. 30.000.

E' ammessa la realizzazione di costruzioni in sottosuolo per pertinenze di servizio nella misura massima di 0,1% della superficie del comparto, alla condizione essenziale che non sia coinvolto l'abbattimento di essenze di alto fusto.

E' ammessa altresì la realizzazione di vasche seminterrate - inserite nella morfologia delle fasce esistenti o di ricomposizione - per la raccolta di acqua nell'ambito di un sistema antincendio di pronto intervento.

I tramiti viari pedonali e carrai esistenti devono essere conservati con opere di regimazione e consolidamento: per la loro rilevante importanza in caso di incendio, il Sindaco controllerà che i privati proprietari degli stessi, adempiano alla prescrizione di cui sopra ed in caso di loro inerzia provvederà con mezzi della C.A. con rivalsa sui proprietari.

E' consentito aprire nuovi tramiti pedonali o per piccoli mezzi agricoli fino alla larghezza di m. 1,50 con pavimentazioni di terra battuta o di tipo tradizionale (acciottolato, mattonata, misto o simile).

Per l'inserimento dei manufatti nell'ambiente, l'organizzazione delle defluenze e gli eventuali allacci viari, si applica la disciplina dell'art. 8.

Nelle zone Eb il rilascio di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di nuove strutture abitative, è condizionato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario si impegna a mantenere il collegamento funzionale con il fondo, per soddisfare le esigenze dell'attività silvicola e pastorale di cui al presente articolo, in analogia a quanto prescritto per le zone Ec.

Sono ammesse nella zona le destinazioni d'uso relative ai G.F. 5a – 5b – 5f – 7.

Art. 21.4

Tenuto conto dell'apporto ausiliario del bosco alle colture agricole, un intervento in zona E può essere riferito fino al 70% della superficie ad aree di zona Ec agricola-prativa e per il rimanente 30% ad aree di zona Eb boscate. L'area di zona Eb deve essere compresa nell'ambito con raggio di m. 500 prescritto per la formazione del comprensorio di zona Ec. Le strutture edilizie dovranno essere realizzate nelle aree di zona Ec.

Art. 21.5 ZONE EA DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

Si articolano su due livelli disciplinari definiti dal P.T.C.P.

Art. 21.5.1 ZONA EA1

Comprende aree utilizzate generalmente a prato e/o bosco da consolidare o bonificare e che interessano le posizioni altimetricamente più elevate: in esse non è consentito realizzare nuove strutture edilizie fatto salvo quanto appresso.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi interventi comportanti incrementi di volume e di superficie se non per eventuale potenziamento delle attività pastorali, nei limiti stabiliti per le strutture di servizi ausiliari in zona Eb.

Non è consentito aprire nella zona nuovi tramiti carrai. Sui tramiti esistenti è consentito operare contenuti interventi di razionalizzazione del tracciato, interventi di consolidamento e di organizzazione delle defluenze.

Sotto il profilo morfologico e ambientale sono ammessi interventi di riassetto volti al consolidamento statico di aree di cui sia emersa la necessità da esigenze di carattere geologico, secondo la disciplina generale prescritta dagli artt. 6 e 7 delle presenti norme.

I salti di quota dovranno essere sistemati ovunque possibile con scarpate consolidate ed inerbate oppure con manufatti di altezza contenuta, realizzati con muri a secco di pietra scagliata tipica del sito od intonacati.

Sotto il profilo vegetazionale gli interventi saranno disciplinati dalle prescrizioni dell'art. 6.2.2 delle presenti norme.

E' consentito realizzare modeste attrezzature all'aperto per il tempo libero come piazzole di sosta con panche in legno e piccole attrezzature per il ristoro, sistemare i viottoli pedonali esistenti o aprirne di nuovi della larghezza massima di m. 1,50 in terra battuta o con pavimenti tradizionali di ciottoli e mattonate. L'utilizzo ammesso è esteso ai piccoli mezzi agricoli.

Sono ammesse nella zona le destinazioni d'uso relative ai G.F. 5b – 5f.

Zona 21.5.2 ZONA EA0

Comprende aree generalmente utilizzate a prato e bosco, con qualche inclusione agricola e si estendono verso quelle di insediamento. Le aree così classificate sono soggette alla disciplina generale della zona EA1, con le seguenti attenuazioni.

Vi sono consentite modeste nuove edificazioni funzionali al mantenimento di attività di tipo agricolo e/o pastorale con la disciplina degli interventi di servizio ausiliario della zona Ec, nonché di quelle di tipo silvicolo con la disciplina degli interventi di servizio ausiliario delle zone Eb, comunque tesi al mantenimento ed alla salvaguardia dei valori ambientali dei luoghi.

Sono ammesse nella zona le destinazioni d'uso di cui ai G.F. 5b –5f.

Art. 21.6 DISCIPLINA PER LA FORMAZIONE DI PARCHI AGRO-SILVO-PASTORALI

Le proprietà singole o consorziate di un ampio comprensorio di aree comprese nelle zone EA, Eb ed Ec, sulla base di un approfondito studio delle caratteristiche tecniche e delle valenze ambientali presenti, provvederà alla redazione di un progetto tecnico-scientifico di ricupero e risanamento agro-silvo-pastorale del comprensorio, progetto che dovrà essere approvato nelle sedi tecniche specialistiche preposte ad ogni settore, con la finalità di realizzare un parco di tale tipo.

Questo studio avrà per obiettivo tecnico la realizzazione dell'evoluzione positiva e compiuta dei valori ambientali, come prescritti dal P.T.C.P. e puntualizzato dagli studi specifici sopra prescritti attraverso la trasformazione del patrimonio vegetazionale, la rivitalizzazione delle attività ammesse silvicole ed agro-pastorali, nonché l'eventuale ripopolamento faunistico.

Saranno utilizzate come base di appoggio alcuni degli insediamenti rustici esistenti nell'area. Qualora per l'attuazione del progetto tecnico-scientifico silvo-pastorale non fossero disponibili, ovvero fossero male ubicati, i volumi edilizi di servizio strettamente necessari,

questi potranno essere realizzati ex novo con la disciplina prescritta per le attrezzature di servizio delle zone Eb ed ubicate nelle zone prative.

Il progetto prevederà inoltre il riconoscimento, la razionalizzazione ed il recupero all'utilizzo dei percorsi di interesse storico ed escursionistico presenti nell'area e di nuovi individuati dagli studi di cui sopra.

Per l'apertura al corretto godimento ricreativo ed escursionistico dell'area saranno individuate alcuni degli insediamenti rustici esistenti, non utilizzati per il ripristino delle attività agro-silvo-pastorali, attrezzandoli e destinando ognuno a costituire la base organizzata di una delle attività ricreative programmate: l'escursionismo a piedi e a cavallo, la pesca, eventualmente la caccia in forme e zone controllate.

Intorno ad ognuno di questi insediamenti sarà definita un'area di pertinenza, non boscata, nella quale saranno predisposti eventuali attrezzature per il tempo libero all'aperto.

Gli interventi sul patrimonio edilizio degli insediamenti rustici esistenti utilizzati per il ripristino delle attività agro-silvo-pastorali saranno soggetti alla disciplina propria delle zone agricole volte alle singole attività.

Il patrimonio edilizio degli insediamenti rustici destinati ad essere il centro di specifiche attività ricreative, potrà essere ristrutturato, ampliato e/o affiancato da nuovi volumi, il tutto funzionalmente volto a soddisfare le esigenze tecniche specifiche delle attività che supportano e a realizzare una vera e propria base ricettiva - tipo rifugio - con adeguate attrezzature di ristoro al servizio degli utenti di tale attività.

La dimensione di questi interventi aggiuntivi non potrà superare in ogni centro la superficie lorda sviluppata di mq. 250.

Gli interventi come sopra definiti saranno realizzati nelle forme e con l'utilizzo dei materiali e delle finiture proprie dell'edilizia rustica locale con riferimento alla disciplina dell'art. 15 delle presenti norme.

Il progetto programma nel suo complesso, completo delle approvazioni degli enti tecnici competenti, sarà attuato a mezzo di uno S.U.A. di approvazione comunale.

La gestione del complesso dovrà essere garantito dal Consorzio promotore a mezzo d'impegno formale da inserire nella Convenzione dello S.U.A.

Art. 21.7 DISCIPLINA PER L'IMPIANTO DI ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO.

Nelle zone agricole in cui è consentita la destinazione residenziale che risultino classificate ANI - MA dal P.T.C.P. la funzione abitativa è ammessa laddove la stessa sia connessa e funzionale ad una attività prevalentemente zootecnica. A tal fine dovranno sussistere le seguenti condizioni:

- dovrà essere rilasciato parere favorevole del Servizio Agroalimentare che dovrà accertare la sussistenza della dimensione minima dell'azienda in base all'allegata tabella;
- il richiedente dovrà essere imprenditore a titolo principale;
- dovrà essere prescritto il mantenimento della destinazione d'uso agricola e l'abitazione annessa all'azienda agricola non potrà essere alienata separatamente da quest'ultima.

Tabella per la valutazione della dimensione minima dell'allevamento (calcolata in UBA: unità bovino adulto)

BOVINI DA CARNE: stalla tradizionale 20 UBA – stalla razionale 40 UBA

BOVINI DA LATTE: stalla tradizionale 10 UBA – stalla razionale 20 UBA

EQUINI: stalla tradizionale 20 UBA – stalla razionale 40 UBA

OVINI-CAPRINI: 40 UBA

CAPITOLO IV

I SERVIZI

Le aree destinate all'insediamento dei servizi d'interesse pubblico hanno le destinazioni previste dal DM 1444/1968 e cioè:

- a) Aree destinate al servizio dell'istruzione;
- b) Aree destinate al verde pubblico e allo sport;
- c) Aree destinate ai servizi d'interesse comune;
- d) Aree destinate al parcheggio pubblico;
- e) Aree destinate ad eventuali servizi del livello comprensoriale.

Art.22 ISTRUZIONE.

Le aree destinate al servizio dell'istruzione, nella parte non strettamente connessa con la struttura edilizia che ospita l'attività didattica, possono essere utilizzate per impianti sportivi e ricreativi all'aperto, ovvero per altri servizi connessi con l'utenza in età scolare.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono soggetti alla seguente disciplina:

- densità fondiaria mc./mq. 3 relativa a comparti formati da appezzamenti anche non contigui;
- h. massima ml. 12;
- distanza dai limiti del comparto m. 6;
- distanza dalle costruzioni esterne al comparto m. 12.

Non operano nella realizzazione delle strutture di questo servizio e degli altri d'interesse pubblico qui trattati, le limitazioni quantitative relative a scavi e riporti per la preparazione dell'area e per le sistemazioni esterne: è peraltro prescritto che l'attuazione del complesso degli interventi sia compiuto nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante e da questa confermati a servizio dell'istruzione, sono consentiti interventi di riqualificazione sino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di incrementi volumetrici semprechè non siano aggravate le eventuali deficienze in atto nei confronti delle prescrizioni del D.M. del 18/12/1975. In particolare i nuovi corpi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto, rispettare la prescrizione di distanza minima dagli edifici di ml. 12.

Sono consentite costruzioni in sottosuolo senza limiti di superficie nel rispetto della disciplina generale prescritta dall'art. 8 delle presenti norme da destinare ad utilizzi ausiliari.

Art.23 VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI.

Le aree destinate a verde pubblico si articolano in aree destinate a parco attrezzato ed aree destinate a strutture sportive e per il tempo libero.

Art. 23.1 AREE DESTINATE A PARCO.

Queste debbono essere completate nel manto arboreo, sistemate con viali e piazzali per il loro godimento, attrezzate con eventuali campi da gioco (bocce, tennis, palla a canestro, palla a volo, o simili) e relativi parcheggi di servizio.

Vi è consentito pertanto realizzare strutture per la dotazione dei servizi connessi (spogliatoi, depositi, locali per il ristoro) con la seguente disciplina:

- densità fondiaria mc./mq. 0,10;
- h. massima m. 3,5;
- distanza dai limiti di comparto m. 6;
- distanza da costruzioni esterne al comparto m. 12.

Gli interventi sono assentiti a mezzo di concessione edilizia.

Art. 23.2 COMPLESSI PER ATTIVITA' SPORTIVE.

Nelle aree destinate a complessi per attività sportive anche differenziate, come nel caso dell'impianto del Maglietto.

Le relative attrezzature e sistemazioni risponderanno alle esigenze delle singole destinazioni specifiche e saranno precisate in dettaglio nello strumento urbanistico attuativo di approvazione comunale, a mezzo del quale si attuano le previsioni del presente comma.

E' consentito realizzarvi strutture edilizie adeguate e necessarie per l'esercizio delle singole attività sportive come gli spogliatoi, i servizi igienici, le docce, il ricovero di attrezzi, le tribune, gli uffici amministrativi, connessi con le singole attività, le sedi di società sportive ed i connessi locali di incontro e ristoro, nonché eventuali foresterie o strutture sportive coperte.

Gli interventi edificatori sono disciplinati dalle seguenti norme:

- densità fondiaria mc./mq. 0,80;
- h. massima ml. 10: il Sindaco su parere della C.E. può autorizzare altezze superiori per particolari esigenze funzionali delle strutture;
- distanze dai limiti di comparto ml. 6;
- distanze da costruzioni esterne al comparto ml. 12.

Art. 23.3 COPERTURE DI PICCOLI IMPIANTI.

Il Sindaco, su parere conforme della C.E., può autorizzare la copertura stagionale di piccoli impianti pubblici o di uso pubblico per lo sport quali campi da bocce o per altra attività sportiva, esistenti alla data di adozione della presente Variante Integrale, alle seguenti condizioni.

- l'impianto di copertura sia del tipo facilmente smontabile, costruito con materiale leggero;
- l'altezza netta interna sia contenuta in ml. 7;
- sia rispettata la distanza di ml.7 dalle costruzioni esistenti, pur essendo ammessa la costruzione in confine.

Art. 23.4 PARCHI PER CAMPEGGIO.

Nelle cave dismesse sono ammessi gli interventi di sistemazione morfologica nei limiti prescritti dall'art.8 delle presenti norme, per consentirvi l'accesso carrabile, lo stazionamento di roulotte e camper nonché l'impianto di tende, il tutto in un ambiente arricchito di vegetazione ad alto fusto.

Le piazzole e i tramezzi viari di distribuzione saranno pavimentati.

Le strutture di servizio saranno realizzate in volumi edilizi con la densità fondiaria di 0.2 mc./mq.

Dette strutture ospiteranno i servizi igienici, locali di ristoro e connessi ausiliari.

Le defluenze nere dovranno essere depurate in vasche settiche e/o di ossidazione, filtrate e convogliate nei rivi naturali.

Le aree saranno allacciate alla rete elettrica con distribuzione alle piazzole e con impianto di illuminazione.

Saranno dotate di acqua potabile con impianto di distribuzione.

Gli interventi sono approvati a mezzo di concessione edilizia convenzionata.

La convenzione regolerà i termini di gestione e i relativi impegni da assumere.

Art.24 SERVIZI DI INTERESSE COMUNE.

Le aree destinate a servizi d'interesse comune saranno utilizzate per attuarvi le strutture dei servizi di interesse pubblico così come di seguito richiamati. I relativi interventi sono disciplinati dalle norme prescritte per gli insediamenti relativi al servizio dell'Istruzione.

Sono considerati servizi di interesse comune aree, sedi, fabbricati, pertinenze delle seguenti attività:

- attività di tipo assistenziali quali residenze protette, case di riposo, istituti per l'infanzia, sedi di enti di pubblica assistenza;
- attività di tipo culturale quali biblioteche, musei, gallerie, sedi di associazioni culturali di interesse pubblico;
- attività per il culto quali parrocchie, chiese, santuari, oratori, monasteri, locali per attività educative e culturali o per attività all'aperto connesse;
- attività di tipo sanitario quali ambulatori, consultori, ospedali, cliniche, uffici di igiene, sedi di pubbliche assistenze;
- attività amministrative pubbliche, centri sociali, sedi di partiti e di sindacati, circoli ricreativi, stazioni dei vigili del fuoco, dei vigili urbani, dei carabinieri, della polizia, uffici postali e telegrafici;
- attività di pubblico spettacolo quale teatro e cinematografi, anche se compresi in edifici dove esistono altre unità immobiliari con differenti destinazioni d'uso.

Il piano terra dell'immobile nella frazione Isoverde, individuato negli elaborati con simbolo grafico, stella cerchiata, è destinato a servizi d'interesse comune.

Art.25 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.

Le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale quali edifici per l'istruzione superiore, attrezzature sanitarie ed ospedaliere di ambito territoriale e parchi

pubblici anch'essi di ambito territoriale sono disciplinati dalle norme prescritte per gli insediamenti relativi al servizio per l'istruzione, al verde pubblico, alle strutture sportive, di cui ai precedenti articoli di livello urbano.

Art.26 PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI.

Le aree destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzate a cielo libero con la semplice sistemazione dell'area, o con strutture in sottosuolo di uno o più piani.

Art. 26.1 AREE A CIELO LIBERO.

L'attuazione a mezzo della semplice organizzazione dell'area sarà realizzata con le necessarie sistemazioni in quota e adeguate pavimentazioni.

Saranno messe in sito, ove possibile, essenze arboree proprie della zona.

Le opere di sostegno dovranno avere le caratteristiche già descritte nelle presenti norme. E' ammesso attrezzare dette aree con strutture leggere in metallo o legno per il sostegno di coperture ombreggianti anch'esse in materiali leggeri (incannicciati, tende o simili).

Art. 26.2 PARCHEGGI IN STRUTTURE.

E' consentita la realizzazione di strutture per parcheggi di tipo coperto in sottosuolo, nel rispetto delle indicazioni contenute nel precedente art. 8, secondo la disciplina seguente:

- l'utilizzo del sottosuolo può essere esteso sino al limite del comparto di intervento;
- le fronti dei corpi pur completamente sottomessi alle quote delle sistemazioni preesistenti, ma affacciate su aree sistemate a quota inferiore, devono distare dai confini del comparto di proprietà almeno ml. 3 e dagli edifici ml. 6;
- le altezze delle fronti come sopra emergenti dalle sistemazioni sulle quali si affacciano non possono superare i ml. 5,5 ovvero, nelle sistemazioni a gradoni i m. 8,5 complessivi.

Art. 26.3 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO EX L. 112/1989.

In tutte le zone omogenee, ai soli fini della determinazione dei fabbisogni di parcheggi pertinenziali, ai sensi della L.112/1989 e successive modificazioni, per il volume riferito si intende il prodotto ottenuto moltiplicando la superficie di piano complessiva per l'altezza convenzionale di ml.3.

Art. 26.4 SPAZI E PARCHEGGI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della Sv o la modifica del settore merceologico delle attività commerciali, sono subordinate al rispetto degli standard che identificano le dimensioni minime di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci.

Fanno eccezione le attività tipo EV come definite dall'art.2.23 e quelle consentite nelle zone A-B1 di tipo MSV, per le quali non sono prescritti valori standard, nonché gli ampliamenti degli esercizi commerciali esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, contenuti entro il limite del 20% della Sv autorizzata, oltre gli incrementi percentuali ammissibili ai sensi della delibera C.R. n.29/1999, a condizione che detti ampliamenti, si verifichino una sola volta nell'ambito di vigenza del piano.

Le aree idonee a soddisfare le predette dotazioni minime, debbono essere localizzate in spazi contigui alla struttura di vendita o collegati ad essa, con un percorso pedonale senza barriere architettoniche e senza interferenze con la viabilità esterna veicolare.

Resta fermo il rispetto del D.M. 2/4/1968 n.1444 per quanto alla dotazione di spazi pubblici nei nuovi insediamenti.

Gli abachi per la determinazione sono riportati nella tabella che segue.

Per il calcolo degli standard, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita, anche nel caso di ampliamento di attività esistenti.

La dotazione di posti auto PA è individuata all'interno della stessa superficie pertinenziale SP.

La forma geometrica della SM, deve essere tale da consentire di poter iscrivere in essa, un rettangolo di misura non inferiore a 5x10 ml.

La SM deve essere adibita ad esclusivo uso di sosta e movimentazione veicoli per il rifornimento dell'esercizio commerciale, con accesso idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto merci.

Negli esercizi con $Sv \leq 600$ mq. per SM è consentito l'uso dell'area di parcheggio pertinenziale per la clientela, come da formula di tabella.

Per le strutture commerciali di tipo misto, in mancanza di definizione delle rispettive superfici di vendita alimentare e non, per il dimensionamento della SP si adotta un rapporto convenzionale pari a 2 tra SV alimentare e SV non alimentare.

Art.27 SERVIZI TECNOLOGICI.

Le aree destinate ad ospitare impianti per i servizi tecnologici sono individuate negli elaborati grafici della presente Variante Generale e la relativa disciplina si articola come segue.

Art. 27.1

La disciplina di intervento in tali aree è quella relativa alle aree destinate a servizi comuni, fatto salvo quanto appresso.

Art. 27.2

Gli impianti per servizi tecnologici non inquinanti possono essere realizzati in aree destinate a servizi comuni.

Art. 27.3

Gli impianti per servizi tecnologici che non implicino procedure forzose per l'acquisizione dell'area, possono essere realizzati in aree destinate ad attività produttive con l'osservanza della disciplina relativa a tali aree.

Art. 27.4

Sono insediamenti tecnologici particolari gli impianti - anche privati - per ripetitori radio e televisivi.

Le aree con tale destinazione d'uso sono distinte dalla sigla "RTV".

I relativi interventi sono sottoposti alla seguente disciplina particolare.

Il progetto di insediamento deve essere inquadrato in uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) che definisca il rapporto tra i nuovi manufatti - in particolare quelli delle antenne - e quelli analoghi esistenti nell'area e precisi le modalità per la ricomposizione generale dell'ambiente dopo l'intervento.

I corpi di fabbrica destinati ad ospitare le attrezzature tecniche debbono essere seminterrati e avere almeno il 50% del perimetro interrato nei confronti della morfologia originaria del terreno, che dovrà essere ricomposta. Le loro fronti fuori terra dovranno rispettare la distanza di m. 6 dal confine del lotto di proprietà.

I manufatti delle antenne, al di là delle loro esigenze tecniche, dovranno rispettare una distanza da altri similari in opera non minore della metà della loro altezza, ferma restando la distanza minima di m. 6 dal confine del lotto di proprietà.

Art. 27.5

Gli interventi relativi ad impianti che interessano le prese d'acqua sono soggetti alla disciplina generale, di cui all'art. 27.1. Nelle zone di rispetto non sono ammessi altri nuovi interventi edilizi. Le aree che interessano prese d'acqua sorgiva distinte dalla lettera "S" sono inoltre soggette ai seguenti vincoli attivi relativi alla salvaguardia da inquinamento.

a) Le condutture di scarico di defluenze nere, ovvero di impianto di depurazione di qualsiasi tipo, e che interessano la zona di presa in un raggio di m.200 devono essere alloggiate in altra condotta in P.V.C. pesante, adeguatamente posata in letto di sabbia e tale da garantire la salvaguardia da inquinamento nel caso di rottura della condotta principale.

Dette condutture di protezione debbono essere attrezzate con pozzetti di controllo, dotati di avvisatori, posti a valle dell'area protetta.

Le strutture edilizie che contengono gli impianti di depurazione saranno inseriti nel terreno a mezzo di camera d'aria stagna, collegata con le condutture di scoria, per impedire la dispersione nell'area circostante di eventuali perdite.

b) E' vietato l'uso di diserbanti e concimi nell'area compresa entro l'arco di cerchio con raggio di m. 200 tracciato a monte della sorgiva.

CAPITOLO V

AREE DI RISPETTO FACOLTA' DI DEROGA

Art.28 SERVIZIO CIMITERIALE.

Gli ampliamenti previsti per le esistenti strutture cimiteriali e le relative zone di rispetto, sono precisati negli elaborati grafici del P.R.G. e sono disciplinati dal T.U. n. 1265/1934, titolo VI e successive modificazioni, nonché dal regolamento di polizia mortuaria di cui al D.P.R. 10/9/1990 n. 285 e successive modificazioni.

Le relative aree devono essere convenientemente drenate a monte, le defluenze raccolte, organizzate e connesse con la fognatura comunale.

Devono essere inoltre rispettate tutte le prescrizioni della competente USL multinazionale.

Negli ambiti delle fasce di rispetto non é consentito edificare né in soprassuolo né in sottosuolo e non sono consentiti depositi di materiali di qualsiasi tipo. E' possibile invece attrezzare e sistemare le aree a verde attrezzato ed a parcheggio, con le necessarie sistemazioni in quota e recuperare gli edifici esistenti con interventi relativi ad opere interne, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico tecnologico, di restauro conservativo e di ristrutturazione interna.

Art.29 PROTEZIONI DELLE SEDI STRADALI.

Tenuto conto che il Comune di Campomorone é dotato di P.R.G. la disciplina relativa alla protezione delle sedi stradali si articola come segue, fatta salva l'osservanza di eventuali ulteriori limiti stabiliti dalla legislazione vigente in materia.

Art.29.1

All'interno dei centri abitati, in connessione con la situazione sopratratteggiata non é stabilita dalla citata L. 285/1992 e successive regolamentazioni alcuna specifica prescrizione né per la distanza dai confini stradali dalle costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici, né per quelli dei muri di cinta di qualsiasi dimensione o natura.

Vi si applica pertanto la disciplina formulata alla presente Variante Generale del P.R.G. come appresso articolata a norma del D.M. 1444/1968.

La nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di edifici deve rispettare dal confine delle strade carrabili pubbliche o private d'uso pubblico, esclusi i viali ed i tramiti a fondo cieco, le distanze seguenti:

- m. 3 per lato quando la strada ha larghezza media fino a m. 4 o si riferisce a fronti fuori terra di affaccio di volumi realizzati in sottosuolo;
- m. 5 per lato quando la strada ha larghezza fino a m. 7;
- 7,5 per lato quando la strada ha larghezza media fino a m. 15;
- m. 10 per lato quando la strada ha larghezza media maggiore di m. 15.

Art. 29.2

Al di fuori dei centri abitati come sopra definiti la disciplina della L. 285/1992 e sue regolamentazioni prescrive quanto appresso:

Art.29.2.1

La distanza dal confine stradale nei tronchi rettilinei, in curva con raggio maggiore di m. 250, all'esterno di curva con raggio minore di m. 250 e riferita a nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento di edifici é così dimensionata:

- a) per strade di tipo C che interessano aree classificate dalla presente Variante Generale del P.R.G. A, B, C e D, per servizi pubblici m. 10 per parte;
- b) per le stesse strade che interessano aree classificate dalla presente Variante Generale al P.R.G. nelle zone E, EA1, EAo m. 30 per parte;
- c) per le strade di tipo F che interessano aree classificate dalla presente Variante Generale al P.R.G. nelle zone EA1, EAo m. 20 per parte, (m. 10 per strade vicinali);
- d) per le strade di tipo F che interessano aree classificate nella presente Variante Generale al P.R.G. A, B, C, D, Eb, Ec e per servizi pubblici, nessuna prescrizione é formulata dalla citata L. 285/1992. L'ampiezza delle fasce di rispetto é quella prescritta dalla presente Variante Generale e riportata dal precedente art. 29.1.

Art. 29.2.2

La distanza dal confine stradale nei tronchi rettilinei, in curva con raggio maggiore di m. 250, all'esterno di curva con raggio inferiore di m. 250 é riferita a muri di cinta di qualsiasi natura e dimensione, é così dimensionata.

- a) Per le strade di tipo C m. 3 per parte.
- b) Per le strade di tipo F nessuna prescrizione.

Art. 29.2.3

Nei tratti di strada in curva, con raggio minore di m. 250, relativi a tramiti dei quali é disciplinata la protezione a norma della L. 285/1992 la fascia di rispetto all'interno della curva é delimitata verso le proprietà latitanti dalla corda congiungente i punti di tangenza. (All. A fig. 1)

Quando la delimitazione della fascia anche qui tracciata con i criteri sopra esposti non risulti esterna a detta corda (V. schema), conserva la larghezza di norma. (All. A fig. 2)

Art.29.2.4

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nei commi precedenti e riferite alle prescrizioni del Regolamento della L. 285/1992, si deve aggiungere la "area di visibilità". Questa é determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti

delimitanti le fasce di rispetto, la lunghezza dei quali, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze stabilite dal Regolamento, e il terzo lato sia costituito dal segmento congiungente i punti estremi. (V. schema). (All. A fig.3)

Le fasce identificate nei precedenti commi sono inedificabili con la eccezione di contenute strutture edilizie relative ad impianti erogatori di pubblici servizi (G.F.7), nonché di manufatti relativi a strade al servizio di costruzioni esistenti al di fuori della fascia di protezione.

Sono esclusi dalla disciplina dettata nel presente articolo oltre ai viali, gli allacci carrabili privati a case rurali, i tramiti pedonali riconoscibili come tali sia per larghezza uguale o inferiore a m. 2, sia per le loro sistemazioni a gradoni o scalinata.

Ai lati di detti tramiti pedonali pubblici o aperti al pubblico devono comunque essere assicurate le fasce di rispetto della larghezza di almeno m. 1,5 per lato.

Art.30 FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI, GASDOTTI, OLEODOTTI ED UTENZE IN GENERE.

La disciplina che regola i rapporti di distanza degli interventi edilizi da elettrodotti e viceversa è oggetto del D.M. 21/3/1988, (G.U. n. 79 del 5/4/1989), ovvero da prescrizioni speciali contenute nel dispositivo di impostazione delle connesse servitù.

La disciplina relativa agli oleodotti e metanodotti è regolata da analoghe disposizioni. In linea generale non è comunque consentito edificare né in soprassuolo né in sottosuolo in fasce di terreno che hanno larghezza di ml. 6 rispetto all'asse del condotto.

Sempre in linea generale non è consentito edificare sopra i condotti principali di acquedotti e fognature tranne in casi di documentata impossibilità per i quali il Sindaco, sentita la C.E., può consentire l'edificazione a particolari condizioni che garantiscano la sicurezza degli impianti e la loro agibilità ai fini della manutenzione e dell'eventuale ripristino.

Detti interventi sono subordinati al rilascio di garanzie fidejussorie.

Art.30 bis AREE INONDABILI

Nelle aree inondabili quali risultano nella planimetria allegata al presente piano, ovvero quali risulteranno dal Piano di Bacino che verrà definitivamente approvato, devono essere applicate le specifiche prescrizioni contenute nel voto del Comitato Tecnico Urbanistico n.757 del 2/11/1998.

(Fino all'adozione del Piano di Bacino stralcio dei torrenti ricadenti in territorio comunale, gli interventi di nuova edificazione nelle aree individuate nello stralcio cartografico allegato, devono essere subordinati alla realizzazione di apposite verifiche idrauliche, attuate con i criteri compatibili con quelli del redigendo Piano di Bacino e finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico delle zone.

Qualora le verifiche idrauliche, confermino lo stato di rischio nei confronti della portata con tempo di ritorno di 200 anni, potrà essere studiato e sottoposto al parere della competente autorità di Bacino, un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi

dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori previsti.

Nel caso alcuni interventi di messa in sicurezza fossero già stati realizzati, si richiede che sia quantificato il rischio residuo delle aree perifluviali rispetto al deflusso della portata duecentennale. Sulle aree residue che permangono in stato di rischio valgono comunque le suddette prescrizioni).

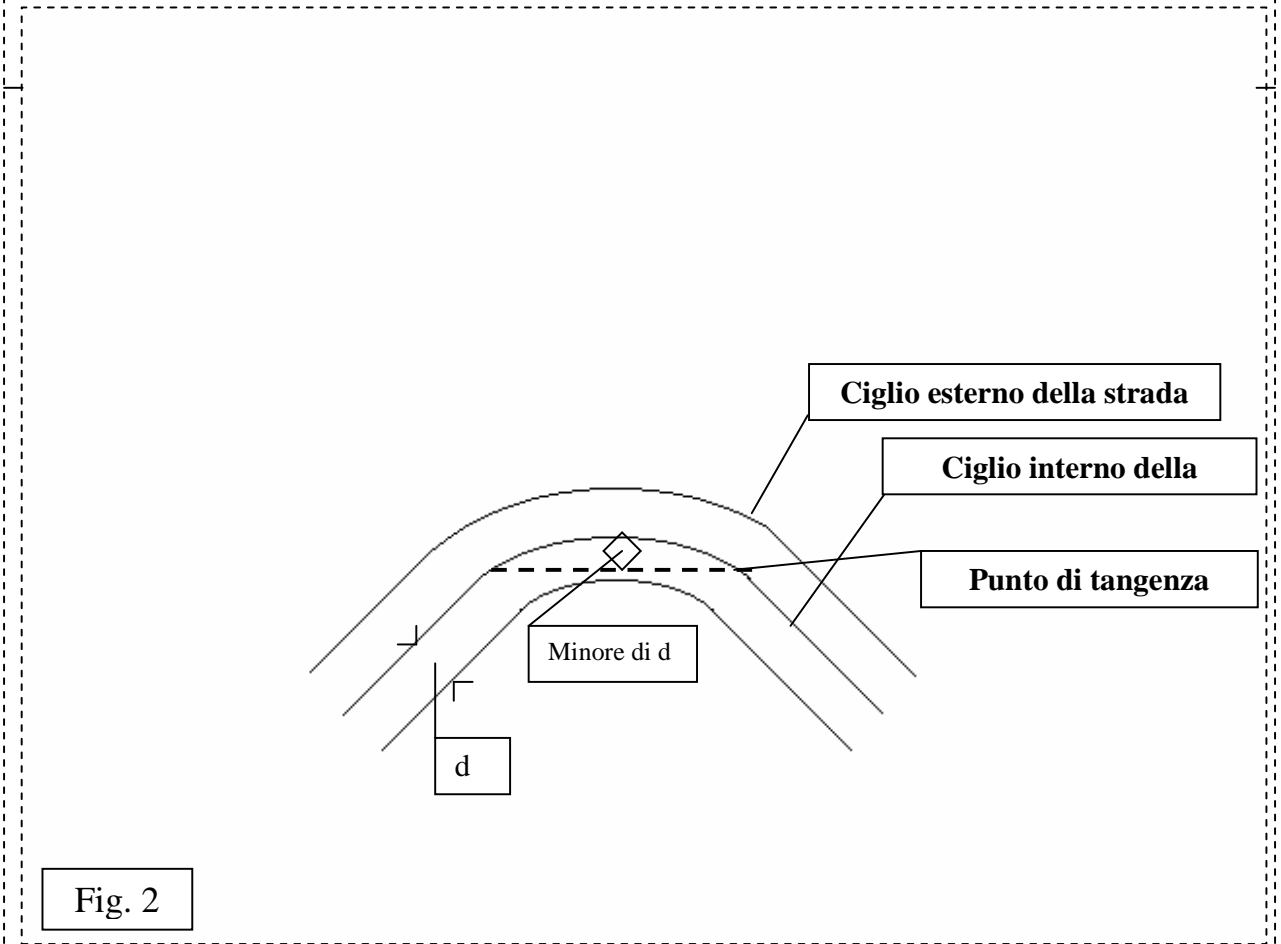
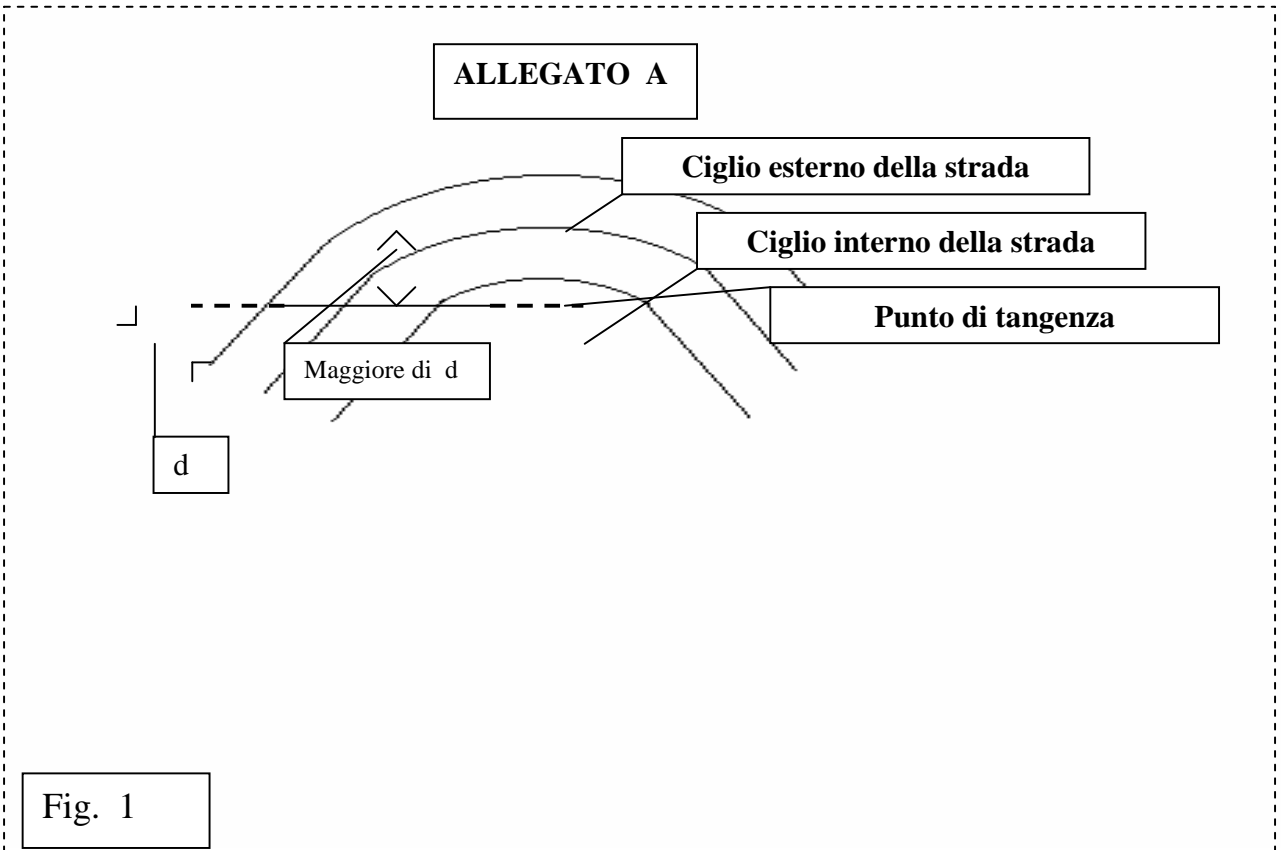
Art.31 FACOLTA' DI DEROGA.

Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico, il Sindaco può concedere deroghe alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale relativi ai seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici;
- distanza minima tra i fabbricati;
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

Al fine di cui sopra, il Sindaco deve richiedere il nulla osta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art.3 della legge 21/12/1955 n.1357 e dell'art.41 quater della L.U. n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

E' consentito realizzare sul sistema viario esistente modeste opere di rettifica dei tracciati, contenuti allargamenti delle sedi, sistemazione di spazi per la sosta e similari interventi pertinenti l'infrastruttura esistente, senza che dette opere costituiscano varianti allo strumento urbanistico generale, ovvero determinino la necessità di ricorrere alla facoltà di deroga.



Area di visibilità negli incroci a raso

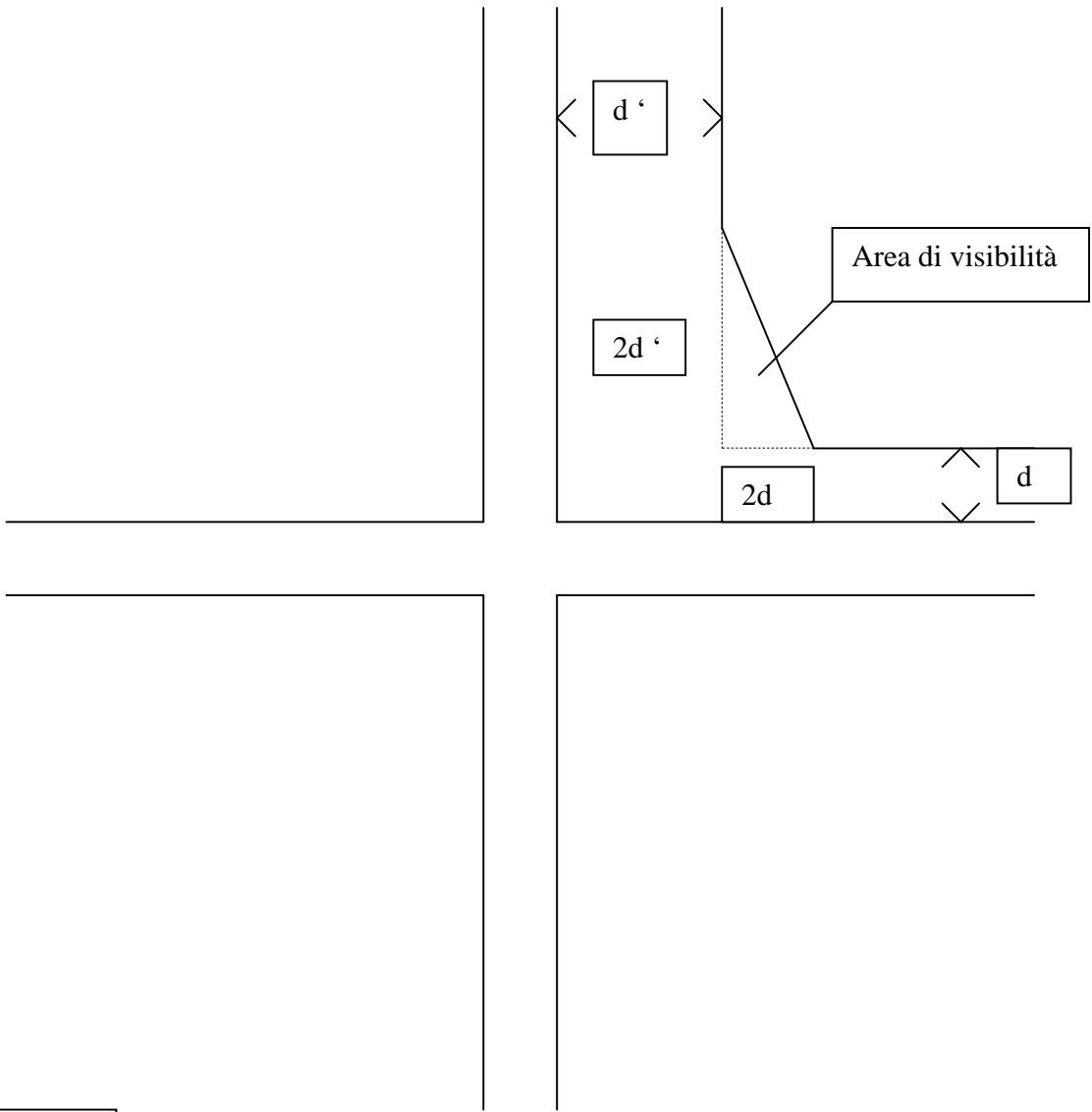


Fig. 3

INDICE

CAPITOLO I GENERALITA'

Art.1	Finalità del P.R.G.	Pag.	3
Art.2	Parametri urbanistici	“	3
Art.3	Gruppi funzionali	“	9
Art.4	Opere di urbanizzazione primaria	“	11
Art.5	Opere di urbanizzazione secondaria	“	12

CAPITOLO II NORME GENERALI PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art.6	Norme sulle indagini e sulla tutela dell'ambiente	Pag.	13
Art.6.1	In generale	“	13
Art.6.2	Tutela dell'ambiente forestale ed agricolo	“	13
Art.6.3	Protezione dei corsi d'acqua	“	15
Art.6.4	Tutela delle zone di intervento	“	15
Art.6.5	Indagine geologica	“	15
Art.6.6	Sistemazioni idrogeologiche	“	16
Art.7	Zonizzazione relativa alla suscettività d'uso del suolo	“	17
Art.7.1	Zone senza problematiche di rilievo	“	17
Art.7.2	Zone con scarse problematiche ma che possono richiedere particolari cautele	“	17
Art.7.3	Zone disomogenee, localmente instabili o con potenziali rischi	“	17
Art.7.4	Aree instabili	“	17
Art.7.5	Alvei attivi, aree esondabili ed aree ad alto rischio	“	17
Art.7.6	Zone di cava attiva, inattiva e relative aree di influenza	“	17
Art.7.7	Zone di protezione delle opere di captazione di acqua potabile	“	18
Art.8	Intervento su aree libere. Sistemazione delle aree asservite	“	18
Art.9	Tracciamento e allestimento di nuove strade carrabili	“	20
Art.10	Tramiti viari pedonali	“	21
Art.11	Deposito di materiali inerti	“	22
Art.12	Zone di particolare interesse paesistico	“	22
Art.13	Ricomposizione ambientale delle aree da ristrutturare	“	22
Art.14	Emergenze storico – ambientali	“	22
Art.15	Zone di ricupero. Caratteri dell'edilizia locale tradizionale.		
	Disciplina Generale	“	23
Art.15.1	Caratteri dei prospetti principali	“	23
Art.15.2	Le coperture	“	25
Art.15.3	Materiali e manufatti vietati	“	25

CAPITOLO III LA ZONIZZAZIONE

Art.16	Zona A	Pag.	26
--------	--------	------	----

Art.17	Zona B	“	28
Art.17.1	Zona B1	“	29
Art.17.2	Zona B2	“	30
Art.18	Zone per servizi con gestione mista	“	32
Art.18.1	La zona BV	“	32
Art.18.2	L'area Bp	“	32
Art.19	La zona C	“	33
Art.19.1	Zona C1	“	33
Art.19.2	Zona C2	“	35
Art.19.3	Zona C3	“	35
Art.19.4	Zona C4	“	36
Art.20	Zona D	“	37
Art.20.1	Nuovi insediamenti	“	37
Art.20.2	Interventi compatibili sul patrimonio edilizio esistente	“	38
Art.20.3	Interventi incompatibili sul patrimonio edilizio esistente	“	38
Art.20.4	Edifici industriali d'interesse storico	“	39
Art.20.5	Insediamenti e ambiti di attività estrattiva	“	39
Art.21	La zona E	“	40
Art.21.1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	“	40
Art.21.2	Zona Ec agricola e prativa	“	41
Art.21.3	Zona Eb boscata	“	43
Art.21.4	Lotti misti	“	44
Art.21.5	Zona Ea di interesse paesistico ambientale	“	44
Art.21.6	Disciplina per l'impianto di attività agro - silvo – pastorali	“	45
Art.21.7	Disciplina per l'impianto di attività di allevamento	“	46

CAPITOLO IV I SERVIZI

Art.22	Istruzione	Pag.	47
Art.23	Verde pubblico e impianti sportivi	“	47
Art.23.1	Aree destinate a parco	“	48
Art.23.2	Complessi per attività sportive	“	48
Art.23.3	Coperture di piccoli impianti	“	48
Art.23.4	Parchi per campeggio	“	49
Art.24	Servizi di interesse comune	“	49
Art.25	Servizi di interesse generale	“	49
Art.26	Parcheggi pubblici	“	50
Art.26.1	Aree a cielo aperto	“	50
Art.26.2	Parcheggi in strutture	“	50
Art.26.3	Modalità di determinazione del fabbisogno ex L. 112/1989	“	50
Art.26.4	Spazi e parcheggi per attività commerciali	“	50
Art.27	Servizi tecnologici	“	51

CAPITOLO V AREE DI RISPETTO FACOLTA' DI DEROGA

Art.28	Servizio cimiteriale	Pag.	53
--------	----------------------	------	----

Art.29	Protezione delle sedi stradali	“	53
Art.30	Fasce di rispetto di elettrodotti, gasdotti, oleodotti ed utenze in genere	“	55
Art.30 bis	Aree inondabili	“	55
Art.31	Facoltà di deroga	“	56