

**COMUNE DI GIUSTENICE**  
**Provincia di Savona**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME DI ATTUAZIONE**

*COME DA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE LIGURE  
N. 69 DEL 13/05/2002*

**Progettista: dott. arch. Carlo Berio**

Nomefile: NA PRG

---

## **CAPITOLO I**

### **NORME GENERALI**

---

<b>Art. 1 - <u>Campo di applicazione</u></b>
--

- \* La presente Variante Integrale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definisce l'assetto territoriale del Comune di **Giustenice**, disciplinando i diversi insediamenti attraverso una zonizzazione che ricopre l'intero territorio comunale.
- \* Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi vigenti, le prescrizioni del P.R.G. ricavabili dalle tavole grafiche e dalle presenti norme; in caso di eventuale contrasto, si deve considerare prevalente il dettato normativo.
- \* Le campiture grafiche sulle aree indicano le destinazioni d'uso specifiche e i vincoli imposti.
- \* In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- \* Il P.R.G. si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), di progetti norma legati a titoli abilitativi convenzionati (PN), di titoli abilitativi convenzionati (TAC) e di titoli abilitativi diretti (TAD). I casi in cui é necessario procedere per mezzo di SUA, di concessione edilizia convenzionata o di concessione edilizia diretta sono indicati nelle singole norme di zona.
- \* Le zone disciplinate da strumento urbanistico attuativo già approvato restano normate secondo le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico stesso.

<b>Art.2 - <u>Relazione tra P.R.G. e disciplina paesistica di livello puntuale</u></b>
--

- \* Nel presente PRG le parti normative inerenti la "disciplina paesistica" ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale 2/5/91 n.6, sono inserite nell'allegato "disciplina paesistica di livello puntuale". La corrispondenza tra i due dettati normativi (PRG e Piano Paesistico) é assicurata dalla corrispondenza che esiste tra le due zonizzazioni, urbanistica e paesistica.

### **Art. 3 - Strumenti Urbanistici Attuativi**

- \* Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), sulla base della analisi dello stato di fatto da condursi con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente, alle destinazioni d'uso in atto ed ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante sono redatti conformemente alla disciplina di legge.
- \* Le singole norme di zona contenute nella presente normativa, nonché le tabelle normative in allegato, indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente gli strumenti urbanistici attuativi.

### **Art. 4 - Progetti norma**

- \* Per **progetto-norma** si intende una serie di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti dal piano regolatore comunale, il principio e la regola insediativa da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi (secondo un sistema che assegna percentuali minime ad ogni funzione considerata insediabile).
- \* La stesura dei progetti-norma deve precedere le richieste di concessioni convenzionate a cura dei soggetti attuatori d'intesa con la Pubblica Amministrazione, che provvederà a fornire le indicazioni relative agli irrinunciabili principi e prescrizioni a salvaguardia degli interessi pubblici connessi all'urbanizzazione delle aree.
- \* In assenza dei progetti-norma, nelle zone dove essi sono prescritti, si può intervenire solo mediante S.U.A..
- \* Per la realizzazione dei progetti norma, la cui approvazione é di competenza consiliare, sono previsti interventi edilizi diretti con titolo abilitativo convenzionato e strumenti urbanistici attuativi estesi a unità minime di intervento.
- \* Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle singole convenzioni legate ai progetti - norma sono oggetto di apposita concessione da parte del Sindaco, ai sensi della L. 28/01/1977 n.10. L'onere della progettazione di tali opere é a carico dei soggetti attuatori. **Sono escluse le opere di urbanizzazione primaria riferite ad impianti di distribuzione dell'energia elettrica, assentibili con diretto titolo edilizio**
- \* Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente all'edificazione.
- \* Ciascun progetto-norma dovrà prevedere, oltre alle disposizioni edilizie e urbanistiche sulla sistemazione generale dell'area, anche l'individuazione delle aree a verde attrezzato a livello di quartiere, a servizio dell'intera area corrispondente al progetto-norma.
- \* L'attuazione delle previsioni edificatorie nelle zone disciplinate da progetto-norma avviene per stralci funzionali (con superficie minima stabilita di volta in volta), all'interno dei quali il disegno delle urbanizzazioni primarie (principalmente opere viarie) assume una forma organica e definita (seppur parziale rispetto al disegno della configurazione finale dell'area).
- \* Ogni stralcio funzionale può realizzarsi quando lo richiedano i soggetti che sono proprietari di almeno il 51% dell'area inclusa in termini di superficie.
- \* Fanno parte integrante del progetto-norma, oltre agli elaborati grafici che definiscono le prescrizioni sull'edificabilità e una convenzione di attuazione che deve intervenire tra i soggetti attuatori ed il Comune e che deve prevedere - ove necessario - la cessione in disponibilità ai diversi soggetti attuatori delle aree interessate dai tracciati

viari e urbanizzativi funzionali. Su tali aree i proprietari stessi o altri soggetti attuatori interessati all'intervento, potranno realizzare le opere di urbanizzazione come previste dal progetto-norma che saranno gravate dai diritti di uso pubblico.

\* Condizione indispensabile per poter dare inizio alla edificazione residenziale é la completa realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie previste all'interno di ogni stralcio funzionale. La realizzazione di tali opere rimane a carico dei soggetti attuatori che intervengono per primi (singolarmente o riuniti in forma associativa). A tal fine il rilascio di successivi titoli abilitativi sarà possibile solo previa verifica dell'adempimento dell'onere proporzionale a carico di chi chiede il titolo abilitativo stesso. Essi potranno rivalersi proporzionalmente sui soggetti attuatori che intervengono in seguito. Le clausole che stabiliscono gli impegni reciproci tra soggetti attuatori fanno parte integrante della convenzione di attuazione di cui sopra. Essa pertanto riporterà l'esatta individuazione degli oneri di attuazione delle urbanizzazioni (oltre a quelli minimi previsti dalla legislazione in vigore) ripartiti tra i diversi soggetti attuatori. La stessa convenzione potrà recare disposizioni circa i tempi massimi di attuazione delle previsioni.

\* L'Amministrazione comunale ha la facoltà, in ogni momento, di acquisire la disponibilità di terreni per procedere all'esecuzione diretta delle opere viarie e infrastrutturali, previo compimento delle procedure di legge.

#### **Art.5 - Titolo abilitativo convenzionato**

- Nei casi previsti dalla legge, nelle zone di recupero appositamente individuate e in altre zone specificate dalla presente normativa, il Sindaco può rilasciare le concessioni edilizie previa stipula di apposita convenzione (titolo abilitativo convenzionato: TAC) con la quale il richiedente la concessione deve impegnarsi alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di riqualificazione urbana ritenute necessarie, disciplinando i relativi rapporti economici e di garanzia.

#### **Art. 6 - Titolo abilitativo diretto**

\* L'attuazione delle previsioni del PRG , salvi i casi di obbligo di SUA ai sensi di legge ovvero di obbligo di TAC, avviene mediante il rilascio di titolo abilitativo diretto in conformità alle leggi vigenti, fatti salvi i casi di denuncia di inizio di attività senza provvedimento eventualmente previsti dalla legislazione in vigore.

#### **Art.7 - Definizione degli interventi**

\* A titolo esemplificativo, si elencano i casi più ricorrenti caratterizzanti le diverse categorie di intervento, cui si uniscono talune prescrizioni particolari che il presente P.R.G. preordina all'esecuzione dei vari interventi:

##### **MO Manutenzione ordinaria:**

\* Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle finiture interne ed esterne degli edifici, nonché quelle necessarie a mantenere in efficienza ed eventualmente ad integrare gli impianti tecnologici esistenti.

\* In particolare vengono considerati tali:

- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di infissi esterni, pluviali, recinzioni, nonché di parti di manti di copertura e pavimentazioni esterne, adoperando materiali analoghi a quelli tradizionali ed eventualmente già esistenti;
- la riparazione e la sostituzione di infissi, pavimentazioni e intonaci interni senza alterazione dei caratteri tradizionali degli spazi interni;
- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici ed impianti tecnologici.

### **MS Manutenzione straordinaria**

\* Consiste in opere di rinnovamento e di sostituzione totale o parziale delle finiture e delle parti strutturali degli edifici, nonché di realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche dei prospetti degli edifici e variazioni nelle destinazioni d'uso.

\* In particolare vengono considerati tali, oltre a tutti gli interventi già consentiti per la manutenzione ordinaria, i seguenti interventi:

- rifacimento di intonaci, rivestimenti esterni, tinteggiature dei prospetti;
- interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai e coperture), senza che ciò comporti variazione nelle quote (d'imposta e di colmo) delle strutture medesime;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico - sanitari purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici.

\* E' comunque esclusa negli interventi di "manutenzione straordinaria" qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture; delle destinazioni d'uso.

### **RS Restauro scientifico (o filologico)**

\* E' l'insieme sistematico di opere volto al recupero dell'organismo architettonico, secondo i propri caratteri tipologici, strutturali e linguistici, con una destinazione d'uso compatibile.

\* Sono perciò consentite opere di consolidamento statico nel rispetto delle strutture che caratterizzano l'organismo edilizio, interventi sulle strutture portanti e sulle bucatore, senza alterazione delle parti esterne, eliminazione delle superfetazioni che alterano l'organismo e ne compromettono la stabilità e la fedeltà tipologica; ricostruzioni di parti demolite o rovinate corredate da idonea documentazione storica che ne comprovi l'esistenza. Sono altresì ammesse opere di adeguamento tecnologico ed impiantistico che non alterino la lettura dell'organismo e non comportino il degrado degli elementi tecnomorfologici caratterizzanti.

\* E' obbligatoria l'effettuazione del rilievo geometrico e tecnologico dell'organismo esistente come risulta allo stato di fatto, corredato da relazione storica e tecnico-illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica.

### **RR Restauro e risanamento conservativo**

\* Sono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili senza modifiche della posizione delle aperture esterne.

\* Tali interventi comprendono il consolidamento e il ripristino delle caratteristiche originarie, nonché il rinnovo degli elementi accessori costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

\* Sono consentiti i seguenti lavori:

- tutti gli interventi già previsti per la “manutenzione straordinaria”;
- il consolidamento ed il risanamento (anche a mezzo di parziali demolizioni e coerenti ricostruzioni) delle strutture portanti, verticali e orizzontali, senza alcuna alterazione delle quote;
- rifacimenti di tetti e coperture con quote e materiali visibili all'esterno che riprendano i motivi della tradizione locale;
- la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche tipologiche e dimensionali del fabbricato;
- l'allestimento o l'adeguamento di servizi igienici e/o simili, e di impianti tecnici richiesti dalle esigenze d'uso;
- il ripristino e l'eventuale rinnovo di elementi decorativi architettonici o scultorei esterni e interni.

#### **RL Ristrutturazione edilizia semplice**

\* Si definisce ristrutturazione edilizia semplice l'insieme degli interventi volti a riqualificare gli organismi edilizi anche di recente realizzazione o ristrutturazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi escludono la totale demolizione dell'organismo edilizio preesistente con successiva fedele ricostruzione e sono soggetti alle limitazioni contenute nel 2<sup>a</sup> comma dell'art.2 della L.R. 25/1993, cui si fa rinvio.

#### **DR Demolizione / ricostruzione**

\* Sono compresi in questa categoria gli interventi di demolizione totale e successiva ricostruzione sullo stesso sedime, con mantenimento della stessa superficie di piano e dello stesso volume preesistenti.

**RI Ristrutturazione edilizia con incremento di volume**

\* Si tratta dell'insieme di quegli interventi volti a riqualificare gli organismi edilizi anche di recente realizzazione o ristrutturazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

\* Sono compresi in questa categoria gli interventi di ristrutturazione comportanti un incremento di volume in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni. Detto incremento va applicato all'edificio nel suo insieme, nel rispetto della tipologia originaria.

**SE Sostituzione di edifici residenziali incongrui con traslazione della cubatura**

\* Si tratta di interventi aventi le stesse caratteristiche di quelli "DR" (demolizione con ricostruzione), con la sola variante che la ricostruzione può avvenire in traslazione rispetto al sedime originario. Detta traslazione deve comunque avvenire all'interno del lotto e deve avere l'obiettivo di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e sempre nel rispetto delle norme di zona sulle altezze e sulle distanze.

**RE Recupero di ruderi di fabbricati esistenti**

\* Si tratta del recupero di ruderi di fabbricati esistenti sui sedimi originari. Le singole norme di zona contengono le prescrizioni per la realizzabilità di tali interventi.

**RU Ristrutturazione urbanistica**

\* Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**NC Nuovo impianto**

\* Si tratta di fabbricati costruiti ex novo su lotti liberi, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona.

**Art. 8 - Deroghe al P.R.G.**

\* Nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ad espletamento delle necessarie procedure a norma della Legge 6 Agosto 1967 n.765 art.41 quater e s.m.i., **possono essere autorizzate** deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse.

\* Tali deroghe sono limitate all'altezza massima delle costruzioni, alla distanza minima delle costruzioni dai fabbricati contermini, alla distanza dagli assi e dai fili stradali.

**Art. 9 - Zonizzazione**

\* Per quanto attiene alle destinazioni del territorio le presenti norme prevedono:

**Insedimenti residenziali:**

Zone "A" residenziali con caratteristiche storico-ambientali di pregio,

Zone "B" residenziali di contenimento allo stato di fatto o di completamento

Zone "ZR" ristrutturazione urbanistica, soggette a PN e a S.U.A.

Zone "C" residenziali di espansione

**Zone produttive:**

Zone "D", zone produttive di completamento

Zone "DM", miste per insediamenti produttivi, soggette a titolo abilitativo convenzionato.

**Zone agricole:**

Zone agricole "ES": agricoltura tradizionale

Zone agricole "EE": attività agro-silvo-pastorali e difesa idrogeologica

Zone agricole "S": agricole di salvaguardia

**Aree ed attrezzature per le attività collettive e di interesse generale:**

Zone "FV": per verde attrezzato e per attività sportive

Zone "FIs": per l'istruzione

Zone "FIc": per l'interesse comune

Zone "P": parcheggi pubblici esistenti e di progetto

Manufatti emergenti "AR"

Zona "AA" area archeologica

<p><b>Art. 10 - <u>Parametri urbanistici e definizioni</u></b></p>
--

\* Ai fini dell'applicazione del PRG, i parametri edilizi rilevanti si intendono così definiti:

**1. Volume di un fabbricato (V)**

\* Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la  $h_i$  > rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato.

\* Sono esclusi dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempreché entrambe siano poste al di sotto del piano di spiccato, come definito al punto 7 (6) del presente articolo.

\* Sono inoltre esclusi dal computo del volume i volumi tecnici (per es.: cabine elettriche interne ai fabbricati) e i locali sottotetto destinati a servizi accessori delle sottostanti unità immobiliari.

**2. Altezza lorda di piano (Hp)**

\* L'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

\* Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa, o alle porzioni inclinate, è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra le quote minima e massima degli estradossi delle singole porzioni inclinate.



### **3. Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)**

- \* Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.
- \* Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti; nonchè i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di metri **1,20** dai muri perimetrali. Le parti eccedenti tale limite sono invece da computare **totalmente**.
- \* Sono da escludere dal computo della superficie lorda i portici di uso pubblico o privato se la loro superficie totale non supera il 25% della superficie totale coperta.
- \* Il solarium non è da considerare terrazzo, ma copertura dell'edificio.
- \* Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano primo dell'edificio stesso) e a corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.
- \* La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

### **4. Altezza di un fabbricato (H)**

- \* L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento del terreno (come definita al punto 8 del presente articolo) ed il piano virtuale orizzontale, coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso del solaio di copertura (sia esso inclinato o piano), con esclusione di corpi tecnici e vano scala.
- \* Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

### **5. Corpo di fabbrica**

- \* Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura. Il corpo di fabbrica così individuato deve presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

### **6. Piano interrato e piano seminterrato**

- \* Si definisce piano seminterrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono parzialmente interrate, quando essi non emergano per più di un metro dalla quota del terreno sistemato.
- \* Si definisce piano interrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di sistemazione del terreno, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi (carrabili e pedonali), purchè realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno.

### **7. Piano di spiccato di un fabbricato**

- \* Si intende per piano di spiccato di un fabbricato il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, o, eventualmente, i locali totalmente o parzialmente interrati come definiti al precedente punto 6 (e destinati a vani pertinenziali) e la restante parte della costruzione.

\* In ogni caso il piano di spiccato non deve risultare superiore o inferiore a m 1,00 rispetto alla quota di riferimento del terreno sistemato.

#### **8. Quota di riferimento di un corpo di fabbrica**

\* La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno **sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento**, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

#### **9. Pertinenze di un fabbricato**

\* Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nel titolo abilitativo.

\* Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, **al servizio di unità abitative al fabbricato**, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

#### **10. Distanze e loro misurazione**

\* La distanza di un fabbricato da un qualunque elemento esterno, sia esso la parete finestrata di un altro fabbricato (Df), un confine di proprietà (Dc) o una strada (Ds), è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.

#### **11. Allineamenti**

\* E' ammesso derogare alle norme sulle distanze dai confini e dalle strade previste nelle singole norme di zona qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati contigui. In questi casi é ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.

#### **12. Numero di piani**

\* Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra (cioè a partire dal piano di spiccato) e in qualunque modo destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte le altre norme; escludendo dal computo i piani completamente interrati destinati a pertinenze.

\* Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purché la loro porzione uscente fuori dal terreno non ecceda l'altezza di metri uno dalla quota di riferimento, nel senso che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato e alle ulteriori seguenti condizioni: a) per la restante altezza il piano risulti completamente interrato da tutti i lati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso; b) il piano seminterrato sia destinato esclusivamente ad ospitare locali pertinenziali.

#### **13. Superficie lorda d'uso (S.l.u.)**

\* E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o fruibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti.

\* Nel caso di piani ricavati nel sottosuolo, mentre sono da computare tutte le parti adibite a qualsiasi attività che richiedano la permanenza di persone, sono invece da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ad autorimesse, ai servizi tecnici dei fabbricati. Sono ugualmente da escludere nel calcolo della S.l.u.: gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i sottotetti o le parti di essi non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie a sbalzo ed i portici di uso pubblico o privato se la loro superficie totale non supera il 25% della superficie totale coperta. Possono infine essere escluse dal suddetto calcolo, le autorimesse private in soprassuolo in ragione di mq. 15,00 di area netta per ogni unità immobiliare, sempre che la costruzione coperta di detti manufatti non interessi oltre il 50% della superficie coperta della costruzione residenziale.

#### **14. Superficie territoriale (St)**

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

#### **15. Superficie fondiaria (Sf)**

\* La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, **nonché con esclusione della rete principale della viabilità. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde e ai parcheggi di esclusivo uso privato.**

#### **16. Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

\* L'indice di edificabilità territoriale è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di volumetria realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che nella volumetria vanno calcolati i volumi esistenti e nelle superfici quelle adibite per spazi pubblici o destinati ad uso collettivo.

#### **17. Indice di fabbricabilità fondiario (If)**

\* L'indice di fabbricabilità fondiario è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di volumetria realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che nella volumetria vanno calcolati i volumi esistenti e nelle superfici quelle definibili come superfici fondiarie.

#### **18. Abitanti insediabili**

\* E' il rapporto che si costituisce tra il volume "V" della/e unità edilizia/e ed il volume convenzionale attribuibile ad ogni abitante: 80 mc (corrispondenti a circa 25 mq di "Sp" superficie lorda di piano di un fabbricato).

### **19. Superficie coperta (Sc)**

\* La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi poggiosi e cornici.

### **20. Rapporto di copertura (Rc)**

\* Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa (Sc/Sf).

### **21. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro) - misurato in percentuale**

- E' la quantità di sottosuolo occupabile con costruzioni oltre alla proiezione del sedime del fabbricato. Tale quantità non può superare il 50% della superficie coperta.
- Nelle costruzioni in sottosuolo possono essere ricavate cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche.

\* I fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciati su aree sistemate a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative ai distacchi dai confini o dalle costruzioni se, fra detti fronti ed i citati sedimi con giacitura inferiore, non sia interposto un terrapieno dello spessore di almeno m 1,50.

### **22. Autorimesse**

\* Per autorimesse interrato si intendono quelle totalmente ricavate all'interno del profilo del terreno, mentre per autorimesse seminterrate si intendono quelle sporgenti rispetto alla quota di riferimento del terreno, ma comunque comprese interamente al di sotto del piano di spiccato di un fabbricato.

\* Le autorimesse interrato, realizzate nelle balze naturali del terreno, con affaccio verso valle, sono da considerarsi corpi di fabbrica interrati. L'ammissibilità della loro realizzazione è subordinata alla conservazione del profilo naturale del terreno mediante modifiche dello stesso contenute entro un valore massimo di 1,00 metro. Il muro di sostegno interno può avere un'altezza massima di metri 5,00. L'altezza interna delle autorimesse non deve, di norma, superare i metri 2,40. Nel caso venga dimostrata l'esigenza di altezze maggiori, è consentito arrivare a 3,10 metri.

\* Nei terrapieni ottenuti in seguito alla realizzazione di dette autorimesse interrato ed in quelli risultanti per l'arretramento del ciglio stradale, possono essere praticati passaggi carrai con luce non superiore a m 3,00; intercalati a distanze non inferiori a m 10,00 l'uno dall'altro e passaggi pedonali di luce non superiore a m 2,00. Detti accessi possono essere accoppiati: in tal caso la distanza minima da un eventuale e successivo accesso è di m. 15,00.

<b>Art. 11 - <u>Superficie asservita (Sa) e applicazione dell'indice</u></b>
--

\* 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 dell'edificio stesso (ad esclusione delle zone agricole).

\* Per le costruzioni esistenti non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Ove non esista agli

atti o non sia ricavabile dal titolo edilizio regolare asservimento, l'area asservita ai fini dell'approvazione del progetto, s'intende asservita una fascia minima di m. 10,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del PRG.

\* Le aree che risultano già asservite in seguito alla realizzazione di interventi secondo le prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici generali con un indice territoriale minore di quello previsto dal presente P.R.G. sono da considerarsi ancora asservibili per una quota pari alla differenza tra i due indici.

\* Negli Strumenti Urbanistici Attuativi e nei Progetti Norma la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti. Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetrie e registro, tenuto e aggiornato dal Comune.

### **Art. 12 - Urbanizzazioni**

\* Sono definite opere di urbanizzazione primaria quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area, ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

\* Ai sensi della L.R. n.25/1995, tali opere risultano essere le seguenti:

- a) la viabilità pubblica e 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 di parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali all'intervento edilizio;
- d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

\* Sono opere di urbanizzazione secondaria gli interventi inerenti l'attrezzatura collettiva degli insediamenti e le aree atte ad ospitarla, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

\* Ai sensi della L.R. n.25 del 1995 tali opere a scala urbana sono:

- a) gli asili nido;
- b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;
- c) le sedi comunali;
- d) i centri sociali, nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico 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 regolato da apposita convenzione con il Comune;
- h) l'arredo urbano;
- i) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero o quelli realizzati o gestiti in base ad apposita convenzione con il Comune.

\* Negli interventi asservibili mediante titolo abilitativo convenzionato é richiesta obbligatoriamente ai soggetti attuatori la realizzazione a loro carico di tutte le opere di urbanizzazione primaria (come sopra elencate) conseguenti

alla connessione delle nuove costruzioni alla rete viaria ed infrastrutturale esistente. E' richiesta, in particolare la vicinanza fisica del lotto di intervento con la rete viaria esistente. E' altresì richiesta, all'atto della domanda di concessione, la verifica dell'esistenza di una rete di infrastrutture primarie in vicinanza al lotto di intervento di livello sufficiente, mediante perizia asseverata da tecnico abilitato.

\* Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato, i soggetti attuatori dovranno provvedere alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato ad uso pubblico nella quantità di superficie di volta in volta stabilite dalla Pubblica Amministrazione all'interno della convenzione. Tale superficie comunque non potrà mai essere inferiore a mq 0,15 per ogni mc di volume di nuova realizzazione. Le opere di urbanizzazione secondaria riguardanti attrezzature per l'istruzione e l'interesse comune potranno essere monetizzate, secondo parametri definiti appositamente dalla Pubblica Amministrazione all'interno della convenzione.

\* Tale regime si applica anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione con modifica delle destinazioni d'uso da usi vari a residenza.

\* E' facoltà della Pubblica Amministrazione, nei singoli casi, richiedere ai soggetti attuatori che intervengono previo rilascio di titolo abilitativo convenzionato la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità maggiori dei minimi stabiliti dalla legislazione e dalle norme in materia, con adeguata motivazione dell'interesse pubblico perseguito.

\* L'allestimento di piccole attrezzature di uso pubblico (quali asili nido, biblioteche, parcheggi pubblici, cappelle, ecc.) all'interno di abitazioni e manufatti privati, consente il loro stralcio, ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità della zona, a condizione che:

- a) siano rispettati i parametri stabiliti per le attrezzature di uso collettivo;
- b) sia legalmente trascritto il vincolo di destinazione ad uso pubblico di detti spazi fino a che non sopravvenga una nuova disciplina che consenta destinazioni d'uso diverse.

- Per tutti i progetti di nuovi insediamenti, inoltre, è prescritta la dichiarazione dell'Enel spa relativa alla situazione della rete ed alla eventuale necessità di costruire nuove cabine all'interno degli erigendi edifici, ovvero in isolato.

<b>Art. 13 - <u>Archivio urbanistico</u></b>
--

\* L'archivio urbanistico del P.R.G. è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

\* Le mappe dell'archivio urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di una o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel P.R.G., quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unità aziendali ed infine tutti gli incrementi di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti non inquadrati in strumenti esecutivi ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.

\* All'atto della presentazione dell'istanza di concessione il richiedente è tenuto ad indicare, su copia del catasto ordinario, esattamente, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente, ma indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.

\* All'atto del rilascio della concessione, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con matita di colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.

\* Al momento del rilascio del decreto di agibilità ed abitabilità, il titolare della concessione dovrà fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricamperà con matita di altro colore prestabilito e fisserà indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.

\* L'archivio urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della regolarità di ogni istanza di concessione, formulata a partire dall'adozione delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

\* In alternativa l'archivio urbanistico potrà essere gestito con un sistema interamente o parzialmente informatizzato, utilizzando un'apposita piattaforma informatica per la gestione di dati territoriali.

---

**CAPITOLO II**  
**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

---

**Art. 14 - Destinazioni d'uso**

- \* Le zone residenziali sono quelle classificate dal Piano Regolatore Generale come:  
Zone "A" residenziali con caratteristiche storico-ambientali di pregio,  
Zone "B" residenziali di contenimento allo stato di fatto  
Zone "ZR" ristrutturazione urbanistica  
Zone "C" residenziali di espansione
- \* Nelle zone residenziali si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:  
- residenza;  
- uffici;  
- commercio al minuto;
- \* Si definiscono destinazioni d'uso complementari le seguenti categorie:  
- ospitalità turistica ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);  
- spettacolo, cultura, ricreazione;  
- assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione);  
- piccoli laboratori familiari e magazzini purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;  
- autorimesse pubbliche e private.
- \* Le superfici destinate a destinazioni d'uso complementari non devono superare il 25% della S.L.U. totale di ogni singolo intervento edilizio, salva la preesistenza di tali destinazioni in misura superiore.
- \* Le modifiche di destinazione d'uso tra le categorie sopra menzionate (sia prevalenti che complementari) sono sempre ammissibili, ma sempre nel rispetto della quota massima fissata per le destinazioni complementari (25% della S.L.U. complessiva dell'intervento).



\* Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

\* Le strutture turistico ricettive esistenti ricadenti all'interno delle zone residenziali sono soggette alla disciplina di regolamentazione dell'edificabilità delle zone "B" contenute nel presente capitolo. E' consentito il mantenimento di strutture eventualmente già esistenti alla data di adozione del presente PRG. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza o altra categoria complementare a struttura turistico ricettiva é ammesso purchè le trasformazioni avvengano nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che disciplinano questo tipo di strutture secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

\* Nelle zone residenziali é inoltre ammesso, previo rilascio di titolo abilitativo diretto, il mutamento di destinazione d'uso da magazzino a residenza, senza incremento volumetrico, per tutti quei manufatti che abbiano tale destinazione alla data di adozione del presente PRG.

#### **Art. 15 - Zone "A"**

##### **Caratteristiche**

\* Sono le parti di territorio, come perimetrare da apposito segno grafico, interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

\* Le norme contenute nel presente articolo disciplinano gli interventi nelle zone "A", fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e confermati dall'Amministrazione.

##### **Modalità di intervento e interventi ammessi**

\* Nelle zone "A" sono ammessi, mediante rilascio di titolo abilitativo diretto, gli interventi sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c).

\* Nelle zone "A" (escluse le zone "A7" e "A8") sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia sempre mediante titolo abilitativo diretto come definiti nella lettera d) dell'art.31 della L.457/78, con incrementi di volume non superiori al 10% dell'esistente, e divieto di mutamenti delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dei singoli edifici, di modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio.

\* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) nonchè interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti ai sensi della lettera e) dell'art.31 della L.457/1978 sono ammessi previa formazione di Strumento Urbanistico Attuativo o di Piano di Recupero ai sensi dell'art.28 della L.457/1978. A tali strumenti attuativi possono legarsi operativamente strumenti di programmazione, quali i Programmi Organici di Intervento come definiti nella Legge Regionale 25/1987.

\* Nelle zone “A7” e “A8”, dato il carattere di particolare pregio dei siti e dei manufatti storici ivi presenti, il PRG si attua mediante predisposizione di SUA o Piano di Recupero. Tali strumenti potranno prevedere incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10% sugli edifici residenziali, mentre per quanto riguarda il recupero di manufatti specialistici saranno gli strumenti attuativi stessi ad indicare il tipo e la consistenza dimensionale degli interventi.

\* In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.l.u. media degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 60,00 lordi riferiti all'intero intervento.

### **Parametri ammissibili**

<b>Indice fondiario massimo</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Art. 7 DIM 1444/1968</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>10% - 20%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>Art. 8 D.M. 1444/1968</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>Norme Codice Civile</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>Art.9 D.M. 1444/1968</b>

### **Prescrizioni particolari**

#### **a) Interventi di manutenzione straordinaria**

\* Negli interventi di “manutenzione straordinaria” é esclusa qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture, delle destinazioni d'uso.

#### **b) Interventi di restauro e risanamento conservativo e di restauro scientifico**

\* Negli interventi di restauro e risanamento conservativo é obbligatoria l'effettuazione del rilievo geometrico e tecnologico dell'organismo esistente come risulta allo stato di fatto, corredato da relazione storica e tecnico-illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica.

#### **c) Interventi di ristrutturazione edilizia**

\* Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia é ammessa la ricomposizione della copertura in base agli allineamenti delle coperture circostanti, nel caso in cui la copertura originaria fosse stata alterata con manomissioni di vario genere. Analogamente é ammessa la ricomposizione delle superfetazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo.

\* L'adeguamento igienico sanitario può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze medie interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,70, al fine di migliorare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere fino al massimo l'altezza media di m. 2,70. Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m. 0,50.

\* Nei casi in cui si debba operare su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

\* Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.

\* Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti presenti nella zona, quali, ad esempio, attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. E' precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

\* Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere al reperimento di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta, o nel lotto di riferimento o in altro sedime, purchè ricadente entro un raggio di 300 metri dal fabbricato (previa motivata illustrazione della impossibilità di reperire spazi all'interno del lotto di riferimento stesso).

\* E' preclusa la possibilità di intervenire mediante demolizione integrale con ricostruzione (sostituzione edilizia).

#### d) Parcheggi

\* Nelle zone "A" é ammessa la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo delle aree private coperte e scoperte, da destinarsi a pertinenza di immobili. In caso di intervento su aree scoperte va prevista congrua una sistemazione a verde e arredo della copertura non direttamente destinata alla sosta.

\* E' inoltre consentita la possibilità di realizzare posti auto scoperti sulla soletta di copertura degli interrati, quando sia possibile un agevole accesso rispetto alla quota stradale.

### **Art. 16 - Zone "B" - residenziali di completamento**

#### **Caratteristiche**

\* Le zone "B" comprendono le parti del territorio già in parte edificate dove il tipo di tessuto urbano é suscettibile di parziali modificazioni e completamenti, al fine di conseguire un assetto urbanistico più omogeneo.

#### **Modalità di attuazione e interventi ammessi**

\* Nelle zone "B", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della L.457/1978.

\* La demolizione / ricostruzione di vecchi edifici é consentita nei seguenti termini:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza;

- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale.

\* Tali interventi sono comunque assentibili solo se i ricostruendi fabbricati rispettino un indice fondiario non superiore a 5 mc/mq.

\* Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto. Tali interventi si configurano come ristrutturazioni soggette a titolo abilitativo convenzionato. Occorre, in questi casi, altresì, attenersi alle norme sulle

distanze contenute nell'art.9 del D.M. 1444 / 1968 e nel Codice Civile. E' comunque possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada.

\* E' ammessa la ricostruzione di ruderi di fabbricati esistenti, mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato, che assicuri il proporzionale e adeguato contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme, alla razionalizzazione della rete viaria, al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture. Negli interventi di ricostruzione é possibile mantenere le distanze esistenti dalle strade e dagli altri fabbricati come risultanti dalla situazione preesistente.

- Sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica (con un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente) mediante predisposizione di apposito S.U.A.

\* Sono inoltre assentibili interventi di ristrutturazione edilizia con un aumento volumetrico massimo del 20% (senza applicazione dell'indice di edificabilità di zona) nei casi in cui, pur non mantenendosi il sedime originario, si prevede un arretramento del corpo di fabbrica rispetto al fronte stradale.

\* Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici per gli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.200 mc e non siano inferiori a 150 mc come risulta dallo stato di fatto alla data di adozione del presente P.R.G. Tali incrementi sono così ripartiti:

- Edifici compresi fra 150 mc e 350 mc: é consentito raggiungere il tetto massimo di 350 mc;
- Edifici con volumetria fra 351 e 500 mc: é consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc);
- Edifici con volumetria compresa tra 501 e 1.200 mc: é consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze.

\* Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato, unitamente alla stipula di apposita convenzione, che assicuri il proporzionale e adeguato contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi.

\* Negli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione che comportino aumenti della capacità insediativa, é altresì fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri.

\* Negli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione / ricostruzione, per quanto riguarda l'altezza massima, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale.

\* In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, la S.l.u. media degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 70,00 lordi riferiti all'intero intervento.

\* Nelle zone "B" é ammesso il mutamento di destinazione d'uso dei magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza alla data di adozione del PRG) a residenza ed é possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di traslazione di volumetria.

Nelle zone "B" sulle superfici fondiarie libere alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi, insediamenti edilizi di nuova costruzione con le densità fondiarie specificate nella seguente tabella. Il taglio minimo degli alloggi realizzabili non potrà andare al di sotto di 70 mq di superficie lorda d'uso. Tali interventi edilizi sono assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato. In caso di nuova costruzione accorpata di due fabbricati, al fine di favorire la formazione di insediamenti a nucleo, è possibile progettare un volume fino al 15% superiore (per ogni unità edilizia) a

quello che deriva dall'applicazione dell'indice di zona. In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto, quando è formalizzato l'accordo tra le parti interessate e sia definita l'area asservita.

<b>Zona</b>	<b>Indice fondiario</b>	<b>Zona</b>	<b>Indice fondiario</b>
B1	satura	B11	0,30 mc/mq
B2	0,30 mc/mq	B12	0,30 mc/mq
B3	0,30 mc/mq	B13	0,30 mc/mq
B4	0,30 mc/mq	B14	0,30 mc/mq
B5	0,30 mc/mq	B15	0,30 mc/mq
B6	-----	B16	0,30 mc/mq
B7	satura	B17	0,30 mc/mq
B8	0,30 mc/mq	B18	0,10 mc/mq
B9	0,30 mc/mq	B19	satura
B10	0,30 mc/mq	B20	satura

#### **Parametri ammissibili**

<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>Vedi norma</b>
<b>Altezza massima nuove costruz.</b>	<b>m</b>	<b>6,50</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>m</b>	<b>5,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>m</b>	<b>10,00</b>

#### **Prescrizioni particolari**

##### **a) Interventi di ristrutturazione delle coperture**

Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml 1,50; eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali e parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse e limitatamente ai casi in cui, a giudizio della Commissione Edilizia, le caratteristiche architettoniche del fabbricato interessato lo consentano, nel rispetto anche dell'ambiente urbano circostante. In ogni caso, la superficie delle luci non dovrà essere superiore al 15% di quella ottenuta come proiezione verticale di ogni singola falda. Se al di sotto del manto di copertura si ottiene un'altezza media di ml 2,70 é possibile la realizzazione di locali abitabili: in questi casi si considera un aumento di volume che va conteggiato ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione (anche in connessione con una riqualificazione urbanistica del lotto di pertinenza e della zona limitrofa), ma che non costituisce utilizzazione della facoltà di ampliamento volumetrico possibile nelle zone "B" per le diverse ipotesi di adeguamento igienico-funzionale. In tali fattispecie non si applica peraltro la possibilità di incremento volumetrico una tantum per ragioni di adeguamento igienico funzionale.

\* Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (con o senza aumento di volume), assentibili mediante titolo abilitativo semplice o convenzionato nel caso si preveda un aumento rispetto al volume preesistente, per il cui ottenimento é altresì prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento.

- \* E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione é consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 e altezza minima non inferiore a ml 1,80. E' ammessa la realizzazione di lucernai e di abbaini.
- \* L'utilizzazione di soffitte per destinazioni d'uso residenziali é vincolata al reperimento di almeno un posto auto per ogni alloggio realizzato in aggiunta, o nel lotto di riferimento o su un sedime ricadente entro un raggio di metri 300 dal fabbricato principale.

#### b) aree libere da edificazione

- \* Nelle zone "B" sature le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie (campi bocce, campi tennis, ecc.), a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici.
- \* Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone "B" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non possono essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse indispensabile, si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.
- \* Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, é ammesso il recupero e la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree-gioco per i bambini. Sono altresì ammessi piccoli depositi per ricovero attrezzi/legnaia (di superficie coperta massima pari a **16,00 mq** e altezza massima di mt **3,00**) nella misura di uno ogni singola proprietà abitativa a cui sia annessa un'area scoperta di almeno 160 mq (delle quali il proprietario dovrà dimostrare di avere la disponibilità da almeno 5 anni) da intendersi quale pertinenza della stessa e dalla quale non potrà essere disgiunto.

Tali depositi dovranno utilizzare materiali e tipologie appartenenti alla tradizione locale, dovranno essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti. Dovranno avere copertura a falda, possibilmente raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante. La costruzione dovrà inoltre avere le caratteristiche similari a quelle dei fienili e dei depositi attrezzi locali.

#### c) Interventi nelle zone B sature

- \* Nelle zone B19 e B20, nell'ambito della realizzazione di infrastrutture pubbliche e opere di urbanizzazione ad integrazione di quelle esistenti, é auspicabile la partecipazione dei soggetti privati attraverso la realizzazione diretta di opere e/o il versamento di oneri di urbanizzazione.

### **Art. 17 - Zone "ZR": recupero e ristrutturazione urbanistica**

\* Le operazioni di ristrutturazione, individuate nelle tavole di piano da apposito segno grafico e sigla "ZR", sono concepite come strumenti di ricomposizione degli spazi urbani, di riqualificazione ambientale e di dotazione di attrezzature pubbliche.

\* In tali zone, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti interventi nei termini previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/1978 a mezzo di titolo abilitativo diretto. Mediante > predisposizione di S.U.A o progetti norma da legarsi a concessioni convenzionate sono invece consentite operazioni di recupero edilizio ed urbanistico delle zone in questione.

\* E' prevista la cessione al Comune di parte delle aree recuperate, in diverse proporzioni a seconda delle zone. Dove non é prevista la cessione diretta di spazi, le convenzioni da stipularsi prevederanno opportune quantificazioni per la cessione ad uso pubblico di strutture e servizi di interesse pubblico.

\* In questo senso, si prevede la possibilità di localizzare totalmente le aree per attrezzature pubbliche all'interno delle zone "ZR" nelle quantità da stabilirsi mediante apposite convenzioni di cui all'art.16 della L.R. n. 24/1987.

\* La demolizione / ricostruzione di vecchi edifici é consentita solo all'interno dei suddetti SUA > e secondo i seguenti requisiti:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza;
- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale.

\* Per questi interventi non é comunque consentito superare la soglia di una densità fondiaria pari a 5,00 mc/mq.

\* Nella zona "ZR" del Pianazzo si applica l'indice territoriale di 0,80 mc/mq. L'utilizzazione di tale indice é subordinata all'arretramento rispetto al filo esterno della strada provinciale, onde consentirne un adeguato allargamento e il rispetto delle distanze. L'intervento deve inoltre darsi carico della sistemazione complessiva dello snodo viario della strada provinciale. E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche non pertinenziali.

Nella zona ZR di San Lorenzo gli edifici incongrui presenti sul fronte strada potranno essere demoliti e ricostruiti al di sotto della quota strada, con un incremento del 50% rispetto alle preesistenze.

La copertura dei nuovi edifici dovrà essere piana, in diretta connessione col piano strada. Tale copertura dovrà essere resa disponibile ad uso pubblico. La nuova sistemazione dovrà darsi carico di un corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio, prevedendo in particolare la realizzazione di murature e terrapieni in pietra a faccia a vista.

<b>Art. 18 – <u>Modalità di attuazione degli interventi nelle zone di espansione residenziale "C"</u>.</b>
--

- Il PRG di Giustenice individua come zone di espansione residenziale le zone "C", sulle quali è consentita un'edificazione con un indice massimo di zona (densità territoriale massima), a seconda delle aree, come indicato nella tabella a seguire.
- Nelle zone di espansione "C" i soggetti attuatori potranno realizzare le volumetrie consentite attraverso l'asservimento delle aree necessarie all'interno delle stesse zone di espansione con l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune – nell'ambito delle zone destinate a servizi pubblici ("Fic", "Fis", "Fv", "P") - aree di superficie complessiva non inferiore a quella delle aree asservite nelle predette zone "C".
- In caso di comprovata impossibilità ad ottenere la disponibilità delle suddette aree a servizi, le stesse potranno essere monetizzate in funzione della stima determinata sui valori di esproprio mediante il versamento al Comune di un'equivalente somma in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto

delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95. La destinazione di tale somma – da incamerare in un’apposita voce di bilancio – dovrà essere preventivamente individuata da parte del Comune per la realizzazione di specifici servizi pubblici nell’ambito delle citate zone “Fic”, “Fis”, “Fv” e “P”.

<b>Zona P.R.G.</b>	<b>Sup. territ. (mq)</b>	<b>Indice massimo di zona (mc/mq)</b>	<b>Modalità attuaz.</b>
<b>C1</b>	34.815	0,30	Progetto norma
<b>C2</b>	17.290	0,30	Progetto norma
<b>C3</b>	<b>15.603</b>	0,20	Progetto norma
<b>C4</b>	29.350	0,15	Progetto norma

La precedente tabella fornisce i dati necessari per il calcolo delle aree da asservire o cedere per gli interventi edificatori nelle zone di espansione.

I terreni asserviti per l’edificazione nelle zone “C” devono essere tutti contigui tra loro, mentre i terreni da cedere al Comune nelle zone destinate a servizi pubblici potranno anche non esserlo.

Le aree a servizi (“Fic”, “Fis”, “Fv” e “P”) da cedere gratuitamente al Comune da parte dei soggetti attuatori delle zone “C”, nel caso riguardino solo parte di un più vasto appezzamento di terreno, dovranno essere di forma regolare ed effettivamente utilizzabili.



**Art. 19 - Zone di espansione "C"**

- \* Le zone "C" di piano comprendono le aree, prevalentemente libere da edificazione, destinate all'espansione edilizia.
- \* Sul patrimonio edilizio esistente, mediante rilascio di titolo abilitativo diretto, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 457/1978. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assentibili con incremento volumetrico fino al 10% del volume rispetto alle preesistenze, in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni.
- \* I volumi edilizi relativi agli incrementi devono essere inquadrati nelle tipologie esistenti in organica visione d'insieme.

**Parametri ammissibili**

Lotto minimo progetto-norma	mq	<b>5.000</b>
Indice di edificabilità territoriale massima	mc/mq	Zone C1 (.) – C2 0,30 Zone C3 0,20 Zone C4 0,15
% incremento sull'esistente	-	10%
Altezza massima nuove costruzioni	m	6,50
N <sup>^</sup> max piani f.t.	mq/mq	2
Distanza minima dai confini	m	5,00 (*)
Distanza minima dai fabbricati	m	10,00

(\*) E' consentita una distanza dai confini di ml 1,50 quando sia rispettata comunque la distanza di ml 10,00 tra fabbricati quando vi sia accordo formalizzato fra le parti.

(.) Nella zona C1 l'edificabilità è esclusa nella parte classificata IS-MA del PTCP, conseguentemente in sede di redazione del progetto-norma dovrà essere riconsiderata la soluzione viaria prevista nel piano adottato.

- \* L'obiettivo principale dell'urbanizzazione delle zone "C" è il riassetto urbanistico e una maggiore caratterizzazione ambientale delle aree.
- \* Nelle zone "C", il progetto di sistemazione delle aree scoperte deve essere allegato al progetto edilizio ed è oggetto di apposito titolo abilitativo: esso deve prevedere dettagliatamente gli accessi, i percorsi interni, i modi di realizzazione dell'intervento, i movimenti terra, le opere di sostegno, le forme e le caratteristiche delle pavimentazioni, delle aree piantumate, delle aree a prato, delle recinzioni, dei sistemi di illuminazione esterna.
- \* Nelle zone residenziali, l'intervento, sia di trasformazione dell'esistente, sia di nuova costruzione, deve prevedere una sistemazione delle aree scoperte, con la creazione di aree piantumate per almeno il 50% della superficie scoperta.
- \* Devono essere previste sistemazioni a verde lungo gli affacci stradali, salvo ciò non risulti in contrasto con gli allineamenti a filo stradale o con la presenza di attività commerciali al piano terra.
- \* Nelle zone residenziali non è ammessa la soppressione di alberi di alto fusto, salvo autorizzazione della P.A.; in questo caso dovrà comunque essere previsto un ripopolamento arboreo di entità pari a quella del patrimonio vegetazionale soppresso.

\* La progettazione degli interventi edilizi dovrà darsi carico di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente.

\* I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.

\* In fase di elaborazione del progetto norma, sulla scorta delle previsioni generali previste nel PRG (densità edificatorie massime, rapporti di copertura, destinazioni d'uso principali) vengono stabiliti i parametri di edificazione specifici, di seguito elencati (a titolo esemplificativo):

1. viabilità pubblica e carrabile di progetto (con specificazione delle sezioni stradali);
2. rettifiche stradali da eseguirsi;
3. allineamenti da rispettare per nuovi volumi, ampliamenti, riaccorpamenti di volumi;
4. altezze di gronda ed eventuali altri parametri di disciplina urbanistico-edilizia;
5. percorsi pedonali, spazi scoperti pubblici, piste ciclabili;
6. prescrizioni architettoniche particolari (sulle facciate, le coperture, portici, ecc.);
7. fasce di rispetto dalle strade, con l'eventuale prescrizione delle alberature da inserire;
8. edifici da conservare e/o recuperare;
9. eventuali fabbricati da demolire o eventuali traslazioni di cubatura;
10. individuazione di eventuali fronti commerciali;
11. individuazione delle aree a parcheggio pubblico;
12. individuazione delle aree a verde pubblico;
13. individuazione delle aree da destinarsi ad attrezzature di servizio pubblico;
14. individuazione di aree di valore paesistico ed ambientale da recuperare - valorizzare.
  - Per la zona C3 il peso volumetrico complessivo deve essere differenziato prevedendo per la parte più prossima alla zona di salvaguardia "S" un peso insediativi non superiore a 1000 mc. La restante volumetria dovrà essere quanto più possibile concentrata in prossimità del nucleo esistente.
  - L'indice previsto per la zona C4, pari a 0,15 mc/mq, deve essere utilizzato e concentrato nelle parti più prossime ai nuclei esistenti.

#### Norma transitoria

\* Decorsi cinque anni dall'approvazione del presente piano senza che siano state avviate le procedure di attivazione degli SUA o elaborati i progetti norma, le zone C assumeranno la classificazione e la disciplina delle limitrofe zone agricole "Es".

<b>Art. 20 - <u>Zone "DM" miste per attività produttive e commerciali</u></b>
---

\* Le zone "DM" sono aree produttive e commerciali esistenti e di nuovo impianto a funzioni miste (imprese di piccole e medie dimensioni) del tipo a servizio.

\* Non sono ammesse attività commerciali al minuto.

\* Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nelle zone artigianali è limitata ai seguenti usi:

- produzione artigianale o industriale;

- magazzini e depositi;

- uffici e laboratori;

- impianti tecnologici.

\* Sono ammessi inoltre:

- magazzini e depositi connessi alle attività produttive;

- silos;

- rimesse;

- uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale;

- edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività produttive;

- discoteche

\* Nelle zone "DM", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (incremento volumetrico massimo: 20%), come definiti dall'art.31 della L. 457/1978.

\* Sulle aree libere sono ammessi interventi di nuova edificazione secondo le destinazioni d'uso su elencate, con un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq, un rapporto di copertura massimo pari al 40% e un lotto minimo di intervento di mq 1.200.

\* Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n.319 (artt.28 e 29). Deve essere dimostrata la avvenuta cessione complessiva ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444 del 1968 di una superficie per servizi non inferiore al 15% dell'intera superficie.

\* In ogni intervento é consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione di un alloggio per il titolare direttore o per il custode con una superficie lorda massima di mq 100 per ogni azienda produttiva insediata in tutti quei casi ove le dimensioni dell'azienda obiettivamente lo richiedano.

\* Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente.

\* Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto.

\* In ogni intervento, dovrà essere destinata a verde pubblico o parcheggio pubblico una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

Direzionalità, terziario, uffici.....2 posti auto / 100 mq Slu

Artigianato / piccola industria ..... 2 posti auto / 100 mq Slu

Distribuzione e commercio.....3 posti auto / 100 mq Slu  
 Esposizioni e servizi.....3 posti auto / 100 mq Slu  
 Tutte le altre funzioni.....1 posto auto / 100 mq Slu

\* Nelle zone “DM”, per interventi di nuova costruzione, il PRG si attua per mezzo di titolo abilitativo convenzionato.

\* La destinazione d'uso dell'area è limitata alle sole aziende idonee ai sensi della L.16/04/1987 n.183 e in base alle normative CEE n. 739/80, 884/82, 360/84, 203/85.

### **Parametri**

<b>Lotto minimo di intervento (nuove costruz.)</b>	<b>mq</b>	<b>1.200</b>
<b>Rapporto di copertura max</b>	<b>mq/mq</b>	<b>0,40</b>
<b>Indice fondiario</b>	<b>mc/mq</b>	<b>2,00</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>8,00</b>
<b>N^ max piani f.t.</b>	<b>mq/mq</b>	<b>2</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>7,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>10,00</b>

\* E' possibile rimodellare il terreno al fine di tenere sopraelevata la quota del piano terra Max 1,00 ml dal piano di spiccato). Il rimodellamento potrà essere realizzato al fine di ricavare nel sottosuolo dei locali compatibili con le attività previste. In particolare: magazzini, autorimesse, depositi, locali tecnologici e similari.

### **Art.21 - Zone “D” artigianali di completamento**

\* Le zone “D” sono zone artigianali di completamento.

\* L'edilizia consentita é limitata ai seguenti usi:

- produzione artigianale ed industriale;
- magazzini e conservazione;
- uffici e laboratori;
- servizi per i trasporti;
- edifici per l'uso specifico e per le attività collegate;
- abitazione del proprietario e/o del custode.

\* Dovranno essere osservate tutte le norme igienico-sanitarie necessarie, a giudizio dell'autorità comunale, sentiti gli organi sanitari provinciali, per la salvaguardia della salute pubblica ed in particolare per evitare ogni possibile inquinamento.

\* La quantità massima di area fabbricabile é fissata nel 50% della superficie totale di proprietà.

\* Le aree da edificare in sede di edificazione alla formazione di spazi pubblici (escluse le sedi viarie) e da asservire a verde pubblico sono fissate nel 5% dell'area di intervento. La stessa percentuale é fissata per le aree da adibire a parcheggio pubblico.

\* Le aree private da asservire sono fissate nel 10% per aree a verde e 10% per aree a parcheggio di pertinenza delle costruzioni.

\* Negli insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda d'uso deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di area a spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà sistemata a parcheggio.

\* L'altezza massima da rispettarsi é 8,00 metri, la distanza minima dai fabbricati metri 12,00 e la distanza minima dai confini metri 6,00.

---

**TITOLO IV**  
**ZONE AGRICOLE**

---

**Art. 22 - Definizioni**

\* Le zone agricole individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in 3 categorie:

Zone agricole "ES", per agricoltura tradizionale;

Zone agricole "S" agricole di salvaguardia ambientale

Zone agricole "EE", per attività agro-silvo-pastorali e salvaguardia ambientale;

\* Per gli interventi assentibili in ciascuna di queste zone si danno le seguenti definizioni:

Fondo rustico:

\* E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

Azienda agricola:

\* E' l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria (Sa) pari almeno a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole.

Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:

\* E' il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e caratterizzate dai seguenti elementi:

- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici accorpati con non più di tre alloggi;

- deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi e terrazzi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda;

- non deve avere una superficie a porticato maggiore di 1/4 della superficie lorda;

- deve essere composta da almeno un alloggio con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori;

- non deve occupare oltre il 15% della superficie del lotto sul quale viene edificata;

- non può essere costruita su pilotis.

Annessi rustici

\* E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato od interrato e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti e non accessibili direttamente.

\* Gli annessi rustici devono possedere i seguenti requisiti:

- devono avere un'altezza di m 4,50;

- devono essere dotati di locali per i servizi igienici della superficie non maggiore di 1/20 della superficie lorda;
- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- devono avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione e possono avere una porta-apertura tale da garantire l'accesso di mezzi motorizzati.

\* Gli annessi rustici sono realizzabili **secondo i seguenti indici:**

- **0,04 mc/mq per aziende agricole comprese fra i 3.000 e i 5.000 mq.;**
- **0,03 mc/mq per aziende agricole comprese fra i 7.000 e i 10.000 mq.;**

\* Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati isolati), valgono le stesse norme che disciplinano l'edificazione residenziale nelle zone agricole.

> (Volumi incongrui riconvertiti a funzioni di deposito attrezzi e annessi di servizio - STRALCIATO) <

#### Tipologie colturali:

\* Sono gruppi di destinazione validi per accertare l'esistenza e la consistenza di un'azienda agricola, definiti come segue:

Gruppo 1^ (colture sia a pien'aria che in serra):

- colture orto-floricole in genere e da fiore reciso,
- colture ad ortaggi,
- colture a frutteto,
- ogni altro tipo di coltura assimilabile;

Gruppo 2^:

- colture olivicole,
- colture viticole,
- ogni altro tipo di coltura assimilabile;

Gruppo 3^:

tutte le varietà forestali per la produzione del legname o di difesa idrogeologica.

<b>Art. 23 - <u>Destinazioni d'uso</u></b>
--

\* La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi.

\* Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici è sottoposto a concessione edilizia, subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo commisurato al costo di costruzione se dovuti; tale cambiamento è assentibile comunque solo nel rispetto delle presenti norme.

\* Non può essere rilasciata licenza di agibilità o abitabilità per costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dalla concessione edilizia.

\* Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:

1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo **subordinatamente alla sottoscrizione di atto di impegno a coltivare il fondo e a realizzare opere di presidio ambientale;**

- 2) annessi rustici;
- 3) depositi attrezzi;
- 4) serre;
- 5) volumi tecnici (caldaie, capo serra e simili);
- 6) serbatoi idrici;

\* In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, il taglio minimo degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 70,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma.

<p><b>Art. 24 - Interventi edilizi in zone agricole: norme generali</b></p>
---

**Nuove costruzioni**

\* Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere alle seguenti norme generali:

\* Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.

\* I nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.

\* I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori, quali bagni e ripostigli.

\* Nel caso di fabbricati a copertura piana praticabile, i parapetti non potranno essere più alti di m 1,20 rispetto al piano di calpestio.

\* Nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse non deve essere superiore ai 25 gradi.

\* I tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G. sono vincolanti a tutti gli effetti (nei limiti di spostamento entro le fasce di rispetto stradale) e, pertanto, restano ferme tutte le distanze delle costruzioni dai cigli stradali così come prescritto dalle presenti norme.

\* Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.

\* Gli edifici di nuova realizzazione a destinazione residenziale, nelle zone agricole dove sono ammessi, possono comprendere al massimo due piani fuori terra, un'altezza massima di ml 6,70, misurata dal terreno sistemato (che non deve superare l'altezza di ml 1,00 dalla quota del terreno naturale) ed una cubatura massima non superiore a mc 700,00.

\* E' ammessa la costruzione di un deposito attrezzi / legnaia senza sfruttamento dell'indice di edificabilità (in base ai terreni agricoli di proprietà del richiedente/i che dovrà dimostrare di averne la disponibilità da almeno 5 anni ) per terreni di proprietà fino a 1.500 mq contigui nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



- lotto minimo di intervento: mq. 1.500 di proprietà
- superficie coperta massima: 16 mq
- altezza massima m 3,00
- rispetto delle distanze: come per gli edifici residenziali
- materiali e tipologie dovranno essere quelle locali
- i depositi attrezzi dovranno essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti
- dovranno avere copertura a falda, possibilmente raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante
- la costruzione dovrà avere le caratteristiche simili a quelle dei fienili e dei depositi attrezzi locali.

**“Potranno altresì essere costruiti depositi attrezzi/legnaia nel rispetto dei parametri edificatori della zona di riferimento e, nel caso di realizzazione di più di un deposito, dovrà essere predisposto un Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo, il quale potrà stabilire eventuali diverse caratteristiche dimensionali di tali manufatti.”**

\* *All'interno delle aree classificate ANI – MA dal PTPC, è ammessa la costruzione di depositi attrezzi/legnaia come sopra specificato, solo all'interno di una fascia di 300 m dal confine di tale zona – ad eccezione dei casi in cui detta zona ANI-MA confini con la zona ANI-CE – e fermo restando che tali strutture siano volte al conseguimento degli obiettivi di mantenimento ed incentivazione dell'attività agricola.”*

#### **Interventi sull'esistente**

\* In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione della presente Variante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (previa autorizzazione), ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici (previo rilascio di titolo abilitativo diretto).

\* Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale, distribuiti in base alla volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG:

- per edifici con volumetria esistente fino a 500 mc è consentito un incremento massimo di 90 mc;
- per edifici con volumetria esistente compresa tra 501 e 800 mc, incremento massimo del 15%;
- per edifici con volumetria esistente superiore a 800 mc, incremento massimo del 20%.

\* In tutte le zone agricole è ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti (“RE”) sulla base dei seguenti elementi:

- a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;
- b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali ecc.).

\* E' consentito l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.

\* Si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui sia dimostrato che è esistente alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria ipotizzata preesistente.

\* Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, e per esempio: intonaci a base di calce finiti in arenino, tinteggiature con pittura a

base naturale, coperture in tegole alla marsigliese in laterizio rosso, persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno, PVC o alluminio verniciato, portoni in legno verniciato, lastricature degli spazi scoperti in pietra a lastre o ciottoli, terra naturale o mattonata; recinzioni con paletti in legno e metallo verniciato ovvero con base in pietra e muratura intonacata.

\* In ogni caso occorre privilegiare i materiali di copertura tradizionali, rivestimento o intonaco, zoccolatura e simili che, nella costruzione sulla quale si interviene, contribuiscono a caratterizzarla; prestare particolare cura al disegno dei principali elementi architettonici; non lasciare a vista sostegni verticali con dimensioni tali da turbare le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale; attribuire alle recinzioni carattere simbolico oppure allestirle con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

\* Gli interventi di ristrutturazione edilizia che operino su organismi edilizi con S.l.u. maggiore di mq 370, non possono prevedere una S.l.u. media delle unità abitative di tutto l'edificio inferiore a mq 120. Non sono in ogni caso ammesse unità immobiliari inferiori a mq 60,00. Nel caso risultino allo stato di fatto unità con una S.l.u. inferiore a 60,00 mq, é consentito mantenere la superficie esistente, con divieto, tuttavia, di ridurla ulteriormente.

\* Per gli edifici esistenti nelle zone agricole non adibiti specificatamente ad attività agricole, qualora si intenda mantenere la destinazione d'uso attuale e non riconvertirli ad un uso agricolo, sono consentiti interventi di MO, MS e RR, alla condizione che non ne consegua un aumento del volume maggiore del 25% delle preesistenze.

#### **Art. 25 - Zone agricole "ES" per agricoltura tradizionale**

\* La zona agricola "ES" si attua a mezzo di Piano Aziendale **“fatto salvo quanto indicato al precedente art. 24.”**

\* Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie il Sindaco, oltre al parere della Commissione Edilizia, deve sentire la Giunta Municipale, che si esprimerà sul Piano Aziendale con deliberazione motivata di congruità o meno.

\* Nelle zone “ES”, non ricadenti in ANI – MA, l'indice per l'edificazione a fini residenziali è fissato in 0,03 mc/mq.

##### Accorpamenti

\* Negli interventi assentibili mediante Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo, in caso di accorpamento di più fabbricati, al fine di favorire la formazione di insediamenti a nucleo, é possibile progettare un volume fino al 15% superiore a quello che deriva dall'applicazione dell'indice di zona.

\* In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto, quando è formalizzato l'accordo fra le parti interessate e sia definita l'area asservita.

\* In caso contrario la costruzione deve realizzarsi ad una distanza non inferiore a m 6,00 dai confini e m 12,00 dalle altre costruzioni.

##### Servizi annessi alla residenza

\* Ogni fabbricato residenziale deve essere raggiungibile con strada, deve essere servito da acquedotto, deve essere collegato con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti prescritti dalla legge.

##### Asservimenti

\* Negli interventi assentibili mediante piano di sviluppo agricolo possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi comunque nelle zone agricole, sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc 800.

\* Il lotto minimo sul quale viene realizzato l'intervento é fissato in mq 3.000.

#### **Parametri ammissibili**

<b>Indice fondiario</b>	<b>mc/mq</b>	<b>Vedi norma</b>
<b>% incremento sull'esistente</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>
<b>Rapp. di copertura massimo (Rc max)</b>	<b>mq/mq</b>	<b>10% del lotto su cui insiste</b>
<b>Altezza massima (H max)</b>	<b>ml</b>	<b>6,50</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>6,00</b>
<b>Distanza minima dai fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>12,00</b>

#### **Art. 26 - Zone agricole "EE": edilizia ammessa**

#### **Caratteristiche**

\* Sono le zone agricole destinate all'agricoltura estensiva, alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

\* Negli elaborati grafici di piano tali zone sono classificate zone di rispetto ambientale che, pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente, sono dotate pure di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.

\* Per tali zone il P.R.G. prescrive la conservazione e la salvaguardia.

#### **Modalità di intervento**

\* In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.

\* Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia purché questa sia finalizzata o al recupero e al restauro dell'esistente o al riordino di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

\* Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti per motivi igienico-sanitari e funzionali per la riqualificazione dell'alloggio, possono prevedere incrementi di volume fino al 50% dell'esistente per gli edifici che non superino i 100 mq di s.l.u. e del 20% per quelli che non superano il volume di mc.500 come risulta insieme dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione del presente PRG.

\* Sono altresì consentiti interventi di sostituzione di edifici incongrui rispetto all'ambiente e alla tipologia dell'edificato agricolo. In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell'edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria.

\* Tali interventi di sostituzione sono assentibili solo previa presentazione di rilievo topografico asseverato dello stato di fatto e previa perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti l'esatta consistenza dello stato di fatto.

\* E' ammessa anche, a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, la traslazione all'interno del lotto, della cubatura esistente, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:

- altezza massima: ml 6,50
- distanza dai confini: ml 6,00
- distanza dai fabbricati: ml 12,00

\* Sono ammessi interventi di recupero di ruderi esistenti.

### **Parametri e indici di edificabilità**

- Indice fondiario (residenza) = mc/mq 0,01 (con esclusione delle zone classificate ANI-MA dal PTCP)
- Altezza massima: m 6,50
- Possibilità di asservire lotti non contigui compresi nel raggio di m 500 .
- Volume max.: mc. 400.
- Distanza dai confini = m 6,00
- Distanza minima da altri fabbricati: m 12,00
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali ed interpoderali: m. 3,00 .

### **Prescrizioni particolari**

\* Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d'essenze di alto fusto sarà' conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area. Particolare cura e' prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.

\* Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l'utilizzo dei materiali già' in sito o usati prevalentemente nell'area.

### **Art. 27 - Attrezzature per agriturismo**

\* **L'attività agrituristica si esercita nei limiti e alle condizioni di cui alla L.R. n. 33/96.**

### **Art. 28 - Zona "S" - agricola di salvaguardia**

\* Negli elaborati grafici di piano sono classificate zona "S" di rispetto ambientale le zone che pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente sono dotate anche di notevoli valenze paesistiche ed ambientali. Per tali zone il P.R.G. prescrive la conservazione e la salvaguardia.

\* Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d'essenze di alto fusto sarà' conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area. Particolare cura e' prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.

- \* Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l'utilizzo dei materiali già in sito o usati prevalentemente nell'area.
- \* In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.
- \* Sono inoltre consentiti, per motivi igienico-sanitari, funzionali e per la riqualificazione dell'alloggio, incrementi di volume **del 20%**
- \* E' ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti ("RE") nei termini previsti dall'art.22 delle presenti norme.
- \* Sono altresì consentiti interventi di sostituzione di edifici incongrui rispetto all'ambiente e alla tipologia dell'edificato agricolo ("DR" e "SE"). In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell'edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria.
- \* E' ammessa anche, a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, la traslazione all'interno del lotto, della cubatura esistente, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:
  - altezza massima: ml 5,50
  - distanza dai confini: ml 6,00
  - distanza dai fabbricati: ml 12,00
- \* Tali interventi di sostituzione sono assentibili solo previa presentazione di rilievo topografico asseverato dello stato di fatto e previa perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti l'esatta consistenza dello stato di fatto.
- \* Nelle zone "S" non sono ammesse nuove costruzioni, salvo ricoveri attrezzi o annessi rustici per la conduzione del fondo.

**Art. 29 - Piano aziendale di sviluppo agricolo**

\* All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

\* A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

a. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).

b. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale presunto (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda).

c. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).

d. La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.

e. Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.

f. Planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

g. Atto di fidejussione bancaria a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno 5 anni.

\* L'azienda agricola definita secondo i parametri di cui ai punti precedenti non va tuttavia intesa, ai fini dell'applicazione della presente norme, unicamente in senso economico - imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.

**Art. 31 - Trasformazioni fondiari**

\* Le trasformazioni fondiari, se finalizzate alla ricostruzione della cultura e alla riqualificazione produttiva e ambientale, sono ammesse in tutti i terreni incolti ricadenti nelle zone agricole secondo i seguenti criteri:

- sistemazione a terrazze secondo pendenze compatibili con la natura del suolo e risistemazione idrogeologica, inserita nel contesto idrogeologico;

- i muri di sostegno del terreno da costruire in pietra "faccia vista" secondo la tradizione storica dei luoghi, non potranno avere altezze superiori a m. 3,00.

\* Quest'ultima prescrizione si applica solo per i muri che insistono su strade pubbliche, mentre all'interno delle aziende è possibile realizzare murature anche in calcestruzzo a vista.

#### **Art. 32 - Serbatoi idrici**

\* E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, sia fuori terra che parzialmente o totalmente interrati.

\* Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo tra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario, la distanza di detti serbatoi dal confine di proprietà, non può essere inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno.

\* Resta comunque stabilito che le distanze di detti serbatoi dal perimetro delle zone omogenee residenziali indicate dal P.R.G. non devono essere inferiori a m 15,00.

\* L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno, non deve essere superiore a ml 2,50.

\* Di massima, i serbatoi devono essere protetti; è obbligatoria la loro copertura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

#### **Art. 33 - Serre**

\* Nelle zone agricole "ES", purchè compatibili con la zonizzazione del Piano Paesistico Regionale, è consentito l'impianto di serre, intese nei termini di cui all'art. 1 della Legge Regionale 1/6/1976 n. 17.

\* In tale zona è consentita la realizzazione di serre che formino un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole secondo le seguenti tipologie di impianto:

- impianti mobili;
- impianti fissi;
- impianti fissi integrati.

\* Gli impianti fissi si distinguono da quelli mobili per la presenza dei seguenti elementi: fondazione al suolo della struttura metallica, reti impiantistiche interne di carattere non mobile (reti di riscaldamento, fornitura di acqua, energia elettrica; ecc.).

\* Per gli impianti mobili é prescritto che debbano contenere esclusivamente aree di coltivazione. Devono inoltre prevedere, pur a livello provvisorio, il deflusso delle acque e rispettare le stesse prescrizioni sulle distanze e altezze previste per gli impianti fissi e contenute nel seguito.

\* L'impianto serricolo fisso é finalizzato allo sviluppo delle colture protette, ad attività di tipo produttivo e sperimentale connesse all'agricoltura e alla biologia.

\* L'impianto serricolo fisso può essere dotato di un sistema impiantistico, integrato al contenitore, per riscaldamento, ventilazione, raffrescamento, ombreggiamento, irrigazione, fertilizzazione, umidificazione, illuminazione, ecc.

- \* L'impianto serricolo deve prevedere un sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche distinto da quello per l'evacuazione delle acque reflue delle colture.
- \* Gli impianti serricoli integrati sono quelli che, oltre alla zona di coltivazione, comprendono anche spazi di movimentazione e di lavoro, purchè la superficie complessiva di queste funzioni non superi il 20% della superficie coperta della serra. Tali impianti sono ammessi previa presentazione di Piano Aziendale.
- \* Sia negli impianti mobili che in quelli fissi, la superficie coperta non deve superare il **30%** dell'area disponibile. L'eventuale caposerra fa parte integrante di detto (75%?) ma non deve interessare più del 10% della superficie coperta della serra. L'altezza massima di detto caposerra è di ml 7,00. Ai fini del computo della superficie coperta, gli ombrari non fanno parte della struttura della serra.
- \* Negli impianti serricoli, l'altezza misurata al colmo della copertura non può essere maggiore di ml 7,00; le distanze minime non possono essere inferiori a ml 6,00 dai fabbricati; ml 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche; m 2,00 dai confini.
- \* E' ammesso l'accorpamento tra serre poste in lotti contigui, quando sia formalizzato accordo tra le parti.
- \* Le superfici utilizzate dalle serre sono computate ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

#### **Art.34 - Volumi tecnici**

- \* E' consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività aziendale, alla condizione che la distanza minima di tali manufatti dalla residenza sia almeno di ml 10,00.
- \* Essi possono essere messi a confine solo quando esista accordo fra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario la distanza minima dei volumi tecnici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml 7,00.
- \* L'altezza massima emergente dal terreno sistemato non deve superare i ml 3,00 (esclusi i caposerra, la cui altezza massima è fissata in ml 7,00) e la superficie coperta non deve essere superiore a mq 10,00 per ogni 1.000 mq di superficie contigua coperta con serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n.17/76.
- \* La cubatura dei volumi tecnici è sottoposta a titolo abilitativo diretto.
- \* E' ammesso un aumento planimetrico, volumetrico ed altimetrico dei volumi tecnici sopra indicati esclusivamente per fondati motivi derivanti da accertate esigenze aziendali dovute soprattutto al particolare tipo di coltura in atto che richiede necessariamente l'installazione di sofisticati impianti tecnologici; in tal caso l'opera, soggetta a titolo abilitativo diretto, deve essere sottoposta al preventivo parere della Giunta Comunale.



**Art. 35 - Serbatoi deposito carburante**

- \* Di massima i serbatoi necessari per il deposito del carburante per il riscaldamento delle serre devono essere totalmente interrati e sottoposti a semplice autorizzazione.
- \* E' ammessa la posa di serbatoi emergenti dal terreno sistemato esclusivamente per fondati ed accertati motivi derivanti da una più razionale utilizzazione dell'impianto, da difficoltà per il loro interrimento dovute alla particolare natura del terreno, da cause obiettive che rendono particolarmente onerosa l'attività dell'azienda; in questi casi fermo restando l'osservanza delle distanze dai confini di almeno ml 3,00, la posa di dette infrastrutture è soggetta a titolo abilitativo diretto, previo benessere del locale Comando VV.FF.

**Art. 36 - Stalle e attrezzature per la zootecnia**

- \* La costruzione di stalle e di altri ricoveri per animali nelle zone a pascolo in alternativa a quanto stabilito dalle norme speciali di zona, può essere concessa ai sensi del presente articolo e solo nelle zone "EE".
- \* La superficie della proprietà da asservire potrà essere computata per sommatoria di particelle catastali purchè comprese nel raggio di 1.000 metri dal sedime di concentrazione della nuova opera edilizia. Deve inoltre venir dimostrato che si tratta di aree accessibili ed idonee al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale.
- \* La costruzione potrà essere consentita nei limiti atti al ricovero di 3 capi bovini per ettaro; 2 capi per ettaro di equini; 10 capi per ettaro di ovini e suini.
- \* Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dai confini più prossimi delle zone omogenee "A", "B", "C", "F".
- \* Le costruzioni in oggetto sono assoggettate ai parametri già fissati per gli annessi rustici e alle norme della zona "EE", salvo l'altezza massima, qui stabilita in ml 5,50.
- \* Per gli allevamenti il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.

---

**CAPITOLO V**

**ZONE DI INTERESSE COMUNE, ZONE SPECIALI E VINCOLI**

---

**Art. 37 - Zone di interesse comune e per l'istruzione "FIc" e "FIIs"**

**Attrezzature pubbliche**

\* Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che si confermano o si ampliano, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole del presente P.R.G. :

Le zone di interesse comune sono denominate "FIc"

Le zone per l'istruzione sono denominate "FIIs"

\* Le aree destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche potranno essere integrate e prevedere al loro interno adeguati spazi da adibire a parcheggio pubblico, in relazione ai fabbisogni riscontrati per le funzioni insediate nella zona di intervento o anche per le esigenze collegate ad aree contermini.

\* Le aree in oggetto saranno acquisite dal patrimonio comunale o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari o con vincolo a destinazione d'uso pubblico.

**Attrezzature per l'istruzione**

\* Le attrezzature per l'istruzione comprendono:

- Asili nido,
- Scuole materne,
- Scuole dell'obbligo.

\* In genere si tratta di impianti plurimi raggruppati in complessi scolastici; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascun complesso sono specificate nella tabella degli standard; si assumono per tali zone le prescrizioni e norme generali vigenti in materia.

**Attrezzature di interesse comune**

\* Le attrezzature di interesse comune comprendono:

- Centri culturali, sociali e assistenziali;
- Strutture sanitarie;
- Attrezzature per pubblici servizi.
- Servizi religiosi.

- \* In particolare, si definiscono attrezzature di interesse comune di tipo religioso:
  - Gli immobili destinati al culto;
  - Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio.
  - Gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.
- \* Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla Legge Regionale 24/01/1985 n.4. E' assicurata una dotazione minima di aree pari al 30% di quelle previste obbligatoriamente per le attrezzature di interesse comune.
- \* Nelle zone "Fic" e "Fis" si applicano i seguenti parametri:
  - Altezza massima degli edifici = m. 12,00
  - Numero dei piani fuori terra = 4
  - Distanza dai confini = m. 4,00
  - Distanze dai fabbricati = m. 8,00
- \* Le zone "Fic" e "Fis" non sono dotate di indice territoriale specifico: la volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva dalle esigenze proprie di ciascun servizio.

**Art. 38 - Zona di servizi speciale "Cascina Porro" e zona "ER" - ecologico-ricreativa**

- \* La zona individuata in cartografia con la sigla "Fic4" é destinata ad ospitare attrezzature ricettive e di servizio legate all'obiettivo di migliorare le potenzialità escursionistiche dell'itinerario dell'Antica Via del Sale.
- \* Sui volumi della cascina attualmente esistenti é possibile intervenire mediante gli interventi definiti dalle lettere a), b), c) dell'art.31 della L.457/1978 e mediante interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico. Il limite volumetrico massimo é fissato in mc 2.000, comprensivi dell'esistente e delle parti realizzate in ampliamento e integrazione.
- \* Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - rifugio escursionistico come definito ai sensi degli articoli 8 e 9 della L.R. 13/1992 e s.m.i.;
  - aree di sosta attrezzate;
  - locali e servizi di interesse pubblico;
  - parcheggi;
  - attività di attendamento temporaneo (legati alle attrezzature di servizio del rifugio).
- \* La zona "ER" a cornice delle strutture della cascina Porro perimetrata con apposito segno grafico nelle tavole della zonizzazione del PRG, individua un'area da destinarsi ad attività ricreative e di fruizione ecologica dell'ambiente.
- \* In detta zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - attrezzature per la zootecnia e stalle come da articolo 36 della presente disciplina;
  - residenza connessa ad attività zootecniche, agricole e di servizio alla fruizione ambientale;
  - parcheggi;
  - locali e servizi di interesse pubblico;
  - opere connesse con l'utilizzo escursionistico ed ecologico dell'area (sentieri, aree di sosta attrezzate, sistemazioni di pendii e alvei).

\* Gli indici di edificabilità territoriale sono fissati in 0,03 mc/mq per le attrezzature e in 0,01 mc/mq per la residenza (**funzionale all'attività zootecnica e alla gestione dei rifugi**).

**Art. 39 - Zone attrezzature sportive e zone a verde attrezzato "FV"**

**a) Zone a verde per attrezzature sportive**

- \* Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi.
- \* Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive (tennis, campo di calcio, ecc.) non può superare l'80%, il restante 20% deve essere adibito a verde.
- \* Nelle zone "FV" si applicano i seguenti parametri:
  - Altezza massima degli edifici = m. 8,50
  - Superficie coperta = 1/2 St
  - Distanza dai fabbricati = m. 10,00
- \* Le zone "FV" non sono dotate di indice territoriale specifico: la volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva dalle esigenze proprie di ciascun servizio.
- \* Le aree destinate dal PRG ad attrezzature sportive e verde attrezzato potranno essere integrate e prevedere al loro interno adeguati spazi da adibire a parcheggio pubblico, in relazione ai fabbisogni riscontrati per le funzioni insediate nella zona di intervento o anche per le esigenze collegate ad aree contermini.

**b) Verde attrezzato**

- \* Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.
- \* In tali zone verrà, in particolare, curata la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piantagioni conformi alle essenze esistenti nelle aree contermini; i passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime da parco (panchine, spazi, giochi per bimbi) verranno realizzati nel pieno rispetto della vegetazione e dell'ambiente.
- \* In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:
  - Indice territoriale = mc/mq 0,05
  - Altezza massima = m. 3,00

**Art. 40 - Parcheggi pubblici**

- \* Nelle aree contraddistinte dalla sigla "P", il P.R.G. prevede due tipi di parcheggio:
  - a) parcheggi a cielo aperto;
  - b) parcheggi in sotterraneo e in struttura.
- \* L'uso di tali parcheggi può essere disciplinato come segue:
  - a) parcheggi pubblici a rotazione (D.M. 2/4/68);
  - b) parcheggi pubblici in concessione a privati per periodi da definire in apposita convenzione.
- \* Nei confronti dei cigli stradali i manufatti potranno a questi allinearsi fatta salva l'esigenza di non turbare gli allineamenti edilizi esistenti e di predisporre idonee soluzioni per gli accessi e le uscite, onde non creare turbative nel traffico di transito.
- \* I parcheggi in sottosuolo, i cui perimetri possono spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere:
  - a) copertura in parte realizzata con contenitori di terra di almeno m. 2,00 di spessore in modo tale da consentire la piantumazione di alberi ad alto fusto;
  - b) copertura in terra di almeno m. 0,60 ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti e singole vasche per il contenimento delle piante ad alto fusto in ragione di una ogni 50 mq.
- \* I parcheggi pubblici in struttura ricavati in soprassuolo devono rispettare una distanza dalle costruzioni pari alla emergenza del manufatto dal suolo, con un minimo di ml 5,00. La copertura di tali strutture dovrà essere realizzata con una copertura in terra di almeno m 0,60 sul quale verrà ricostruito il manto erboso e verrà piantumata vegetazione di basso fusto.
- \* Di norma, il P.R.G. non insedia parcheggi sotterranei in zone a verde ad alto fusto; laddove la Civica Amministrazione lo ritenga necessario per il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche, ai sensi del D.M. 2/4/68, le piante ad alto fusto esistenti devono essere o ricollocate o sostituite con essenze dello stesso tipo nelle stesse condizioni precedenti l'intervento.
- \* Detti parcheggi possono essere realizzati oltre che nelle aree specifiche individuate dal P.R.G. anche nelle altre aree a standard urbanistici purché in sottosuolo.

<b>Art.41 - <u>Zona riserva naturale "RN"</u></b>
---

**Caratteristiche**

- \* La zona classificata dal PRG con la sigla "RN" interessa un territorio che comprende parte delle aree montane del comune di Giustenice, poste a quota superiore ai 700 m.s.l.m.. Tali zone rivestono un peculiare interesse di tipo naturalistico e ambientale.
- \* L'area é vista inoltre come zona e luogo di partenza per itinerari turistico escursionistici dell'entroterra finalese e parte integrante del zona naturalistica del Monte Carlo, che comprende territori, oltre che del Comune di Giustenice, anche di Magliolo e Bardineto.

**Modalità di attuazione e interventi ammessi**

- \* L'obiettivo della disciplina é quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non é pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche e dimensionali di tracciato di quelle esistenti, nonchè eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.
- \* Sono altresì consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento di edifici eventualmente esistenti, nonchè gli interventi preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico ambientale.

<b>Art. 42 - <u>Autorimesse private in zone a servizi</u></b>
---

- \* E' consentita la realizzazione nel sottosuolo di aree destinate a servizio pubblico e viabilità pubblica (indicata nelle tavole del P.R.G.) di autorimesse interrato che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:
  - 1) venga comunque garantita al Comune, nell'ambito della convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato, struttura di interesse comune, viabilità, ecc.), nonché la proprietà dei relativi manufatti **ovvero l'imposizione di un vincolo di uso pubblico dell'area in soprasuolo;**
  - 2) le autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.
- \* La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione, salvo la presentazione di un progetto coordinato.

**Art. 43 - Parcheggi privati**

- \* In tutte le zone del territorio comunale ad eccezione delle zone “A” e “S”, è ammessa la costruzione di nuovi parcheggi e/o autorimesse.
- \* Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale dell'edificio **dai quali derivi un aumento del carico insediativo** deve essere sempre comunque assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, posti all'interno dell'edificio stesso ovvero nella sua area di pertinenza.
- \* Nei casi in cui si intenda procedere alla realizzazione di parcheggi scoperti privati, senza modifiche sostanziali dei fabbricati esistenti, il rapporto massimo tra volume edificato e superficie destinata alla sosta è di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione.
- \* Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione in pietra locale.
- \* Nel caso in cui i parcheggi vengano realizzati a confine con strade pubbliche e si trovino all'incirca alla stessa quota, è prescritta la messa a dimora di una siepe sempreverde di altezza 1,50-2,00 metri, a divisione tra la parte pubblica e quella privata interessata dall'intervento.
- \* E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intero manufatto. Nel caso si proceda alla realizzazione di spazi di sosta di una certa dimensione (più di 2-3 posti auto) le aree di sosta devono essere intervallate adeguatamente da interventi di piantumazione, al fine di garantire un'alberatura diffusa dell'area.
- \* I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muratura a secco in pietra locale e non possono avere un'altezza superiore a metri 3,00, altezza che deve essere attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale e stabile.
- \* La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:
  - a) non siano abbattuti alberi di alto fusto;
  - b) l'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostruzione del manto erboso ed arbustivo. La suddetta prescrizione non si applica alle superfici a viali e piazzali;
  - c) i locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato, prima del rilascio del titolo abilitativo.

**Art. 44 - Manufatti emergenti**

- \* In questa categoria rientrano gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 e quelli appositamente individuati nelle tavole della zonizzazione.
- \* Per tale categoria l'intervento dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.
- \* Si potrà procedere:
  - a) al consolidamento ed al risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche del tetto, salvo il caso che, nel corso di lavori, non emergano antiche strutture, orizzontamenti, linee di falda e/o di colmo, etc., la cui valorizzazione o ripristino richiesti dagli enti preposti alla tutela archeologica, artistica e monumentale, inducano ad apportare modifiche allo stato esistente.
  - b) alla conservazione-ripristino degli impianti distributivo-organizzativi originari; sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando essa non alteri le caratteristiche degli ambienti di portata storico- documentativa o architettonica, ed impianti di scarico fognario speciali di apposita concezione.
- \* I progetti di restauro debbono essere redatti in base a documentate ricerche critiche sull'edificio e su analisi tecnico prestazionali corredate di diagnosi preventive. I progetti debbono essere pubblicati per un congruo periodo di tempo, non inferiore a 15 giorni e sulle eventuali osservazioni presentate nei successivi 15 giorni deve pronunziarsi la Commissione Edilizia e ne deve essere fatta menzione nella Concessione Edilizia.

**Art. 45 - Zone per attrezzature tecnologiche**

- \* Il P.R.G. prescrive, in base all'art. 41 quater della Legge Urbanistica 1150/1942 e dell'art. 3 della L 21/12 /1955 n.1357 e s.m.i., che le attrezzature e gli impianti tecnologici da realizzare sul territorio comunale possono essere localizzate in qualunque zona del territorio comunale nel rispetto delle pertinenti disposizioni di legge.
- \* Gli impianti di depurazione delle acque luride dovranno tenere conto di quanto previsto dal punto 1 allegato 4 delibera 4/2/1977 L.319/1976 e delle previsioni del piano regionale di risanamento delle acque.
- \* Le centrali telefoniche e le cabine di trasformazione elettrica potranno invece essere ubicate secondo necessità con il rispetto dei parametri seguenti:
  - Altezza massima dell'edificio = m. 9,50
  - Distanza dai confini = m. 3,00
  - Distanza dai fabbricati = m.10,00
  - Distanza dal ciglio stradale = m. 5,00
- \* Per le centrali telefoniche, l'edificazione è ammessa esclusivamente per attività e funzioni a carattere telefonico consone allo sviluppo, potenziamento, e normalizzazione degli impianti e della rete per l'esercizio telefonico.



**Art.46 - Zona archeologica e per la ricettività all'aria aperta "AA"**

\* Le zone a vincolo archeologico sono definite di assoluto rispetto e sono completamente inedificabili. Per qualsiasi modifica al terreno in dette zone si applicano le disposizioni di cui alla legge 1/6/39 n. 1089. Qualora siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico o storico, il titolare del fondo è tenuto a farne denuncia al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il terreno e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopra citata sulla tutela del patrimonio storico ed artistico. In dette zone è consentita la conduzione delle attività agricole purché non vengano realizzati manufatti di alcun genere.

\* Nelle zone "AA" è ammessa altresì la possibilità di attrezzare aree per ricettività all'aria aperta con un indice fondiario pari a 0,10 mc/mq da destinarsi ad attrezzature ricettive all'aria aperta, secondo quanto normato dalla L.R. 7/1993 e s.m.i.

\* I parametri per l'edificazione sono così definiti:

- distanze da beni o manufatti di qualsivoglia natura di carattere archeologica: da concordarsi con la Soprintendenza archeologica, previo rilievi e sopralluoghi;

- Distanza dalla costruzione: ml. 20,00

- Distanza dai confini: ml 10,00

- Distanza da strade pubbliche: ml. 10,00

Tali valori sono soggetti a eventuali modifiche richieste dalla Soprintendenza Archeologica.

\* E' consentita l'installazione di campeggi unitamente alla realizzazione dei manufatti di servizio ad essi connessi: servizi igienici, mensa, bar, un alloggio per il custode ed ogni altra attrezzatura utile alla loro migliore classificazione ai sensi della L.R. n.11 /1982.

\* Dovrà essere altresì tenuta nella massima considerazione la salvaguardia dei valori ambientali, paesistici e naturali e posta la massima cura nella conservazione delle alberature esistenti e alla messa a dimora di nuove essenze.

\* Per tutte le opere e manufatti di carattere stabile in muratura è richiesto il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

**Art. 47 - Aree di rispetto cimiteriali "FCI"**

\* Nelle zone cimiteriali valgono le norme vigenti in materia.

\* Si precisa che la zona di rispetto attorno al cimitero è di 50 metri, salvo altro provvedimento formale della competente autorità, in particolare T.U. Leggi sanitarie n.1265/1934 nonché D.P.R. n.285/1990.

**Art. 48 - Zone destinate alla viabilità**

\* Le strade sono classificate come segue:

1- Strade primarie con funzione intercomunale come da circolare M.LL.PP.5980 del 30.12.1970.

Nelle strade primarie non sono consentite nuove immissioni se non attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o eventuali nuove immissioni di strade secondarie, o attraverso apposito progetto che tenga conto delle disposizioni di legge in materia.

2- Strade secondarie con funzione prevalentemente comunale.

3- Strade locali con funzione prevalentemente urbana.

\* Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla rettifica o all'ampliamento di sedi stradali esistenti per il traffico veicolare e pedonale.

\* In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica, del gas, ecc.) e spazi di sosta pubblici.

#### **Art. 49 - Fasce di rispetto stradale**

\* Sono classificate fasce di protezione stradale le aree da riservare alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

\* Per quanto riguarda l'edificazione nelle fasce di rispetto stradale, si rimanda al su citato D.Lgs. 285/1992 e al relativo regolamento di attuazione.

\* Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e autostradale possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità fondiaria proprio della zona contigua.

\* Le fasce di rispetto, una volta acquisite alla disponibilità del Comune sono considerate spazi pubblici e così anche ai fini della creazione di marciapiedi, passaggi pedonali, aree di pubblico parcheggio, piste ciclabili, o altri impianti realizzabili nelle aree pubbliche.

\* Qualora un edificio ai margini di una strada abbia al piano terreno una destinazione ad uso commerciale, la corrispondente fascia di rispetto dovrà essere destinata a pubblico parcheggio, in aggiunta agli spazi destinati a parcheggio privato previsti.

\* Mediante la procedura di deroga di cui alla Legge 1375/1955 é altresì assentibile la costruzione di infrastrutture tecnologiche a servizio della strada, di opere di urbanizzazione, di strade di servizio alla residenza.

\* I distacchi che dovranno osservarsi rispetto alle strade negli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e nel relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495).

\* Le distanze da osservare nella edificazione vanno calcolate a partire dal ciglio della strada, da misurare in proiezione orizzontale.

\* La seguente tabella riassume le distanze minime da osservare negli interventi di cui al punto precedente realizzabili nelle diverse zone:

Tipo di strada	Fuori dai centri abitati	dai	All'interno zone edificabili (art.26, 2bis DPR 495)	All'interno dei centri abitati

A- Autostrade	60 m	30 m	30 m
B - Strade extraurbane princ.	40 m	20 m	-
C - Strade extraurbane sec.	30 m	10 m	-
D - Strade urbane scorrim.	-	10 m	5 m
E - Strade urbane quartiere	-	5 m	5 m
F - Strade locali	20 m	5 m	5 m
F - Strade vicinali	10 m	3 m	3 m

---

<p><b>Art. 50 - <u>Tracciamento di strade carrabili non indicate nel P.R.G.</u></b></p>
---

\* L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G., sono ammissibili in tutto il territorio agricolo dietro rilascio di concessione edilizia, a condizione che la sezione del tramite non superi i 3,50 m. per le zone agricole "ES", metri 2,50 per le zone "EE" ed "S". Tale misura deve caratterizzare la sezione standard del tramite stesso.

\* Possono aversi o interventi di tracciamento di nuovi percorsi o sistemazione di antiche strade pubbliche o private.

**Costruzione di nuovi tracciati**

\* Nel caso si intenda procedere alla costruzione di nuovi tracciati, si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;

- pendenze inferiori al 18%;

- raggio di curvatura nei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi

- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare;

- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 6,00 metri;

- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) e calcestruzzo quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;

\* In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.

\* Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.

\* Quando lo sbancamento non è in viva roccia che offra garanzie naturali di stabilità, esso deve essere munito di muro di contenimento a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

**Adattamento di tracciati esistenti**

\* Nel caso si intenda invece procedere al riadattamento di strade esistenti, ci si dovrà attenere alle seguenti cautele:

- è consentito il recupero dei tracciati esistenti solo se la sezione massima del tramite non supera i 3,00 m;

- è consentito traslare la sezione trasversale rispetto all'asse del tracciato esistente per non più di 1 metro;

- è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti, purché lo sviluppo lineare di tali tratti non superi la lunghezza di metri 150,00;

- sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 26%, gli sbancamenti non devono superare i 3,00 metri in altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati a secco in pietra usando materiali tipici del luogo (ove si superino i 2,00 m di altezza, i muri di contenimento devono essere sagomati a gradoni);
- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 5,00 metri;
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) annegato in calcestruzzo; quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 25% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare.

<b>Art. 51 - <u>Piste ciclabili</u></b>
---

- \* In tutto il territorio comunale sarà possibile realizzare una rete capillare di piste ciclabili protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali.
- \* Le piste destinate alla circolazione ciclistica, che si affiancano alla strada, dovranno di preferenza essere sistemate ai due lati della strada stessa, così da stabilire due direzioni di traffico. In questo caso la pista ciclabile deve avere una larghezza minima di 1,80 m.
- \* Nel caso in cui non fosse possibile la realizzazione di due piste separate, l'unica pista su uno dei fianchi della strada dovrà avere una larghezza minima di 2,50 m.
- \* In ogni caso tale pista dovrà essere chiaramente distinta dalla carreggiata con copertura segnaletica e, possibilmente, con una leggera sopraelevazione od a mezzo di una interposta zona a verde (preferibilmente a siepe).
- \* La protezione del ciclista sulle piste deve essere assicurata da speciali barriere.

**Art. 52 - Corsi d'acqua**

\* A norma della L.R. 09/1993, nelle more di approvazione dei Piani di Bacino di cui all'art. 26 della stessa, la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici od altri manufatti assimilabili, sarà soggetta alla osservanza delle sottoindicate distanze dai corsi d'acqua pubblici, misurate dal piede della sponda e dell'opera di protezione e comunque dal limite della proprietà demaniale:

- 1) Nell'ambito dei centri edificati, identificati e perimetrati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 04/1975: ml.20
- 2) All'esterno dei centri edificati di cui al precedente punto 1: ml.40

\* Tali limiti di distanza potranno essere oggetto di deroga, a cura della autorità competente in materia di polizia idraulica, fino ai limiti di ml. 3,00 e ml. 10,00 rispettivamente all'interno e all'esterno dei centri urbani.

\* Tutti gli interventi volti alla bonifica idraulica del territorio, alla regimentazione dei corsi d'acqua e al rimodellamento degli alvei in funzione di opere connesse alla risoluzione di primarie esigenze a carattere viario, ferroviario, ed economico-produttivo, dovranno essere sottoposti al giudizio della competente Autorità Regionale per gli opportuni raffronti di coerenza con le pertinenti previsioni formulate nell'ambito dei Piani di Bacino stessi.

**Art. 53 - Alberature e piantagioni nelle strade urbane**

\* Le alberature e le piantagioni nelle strade urbane apportano un elemento decorativo di notevole importanza; pertanto negli ammodernamenti delle strade indicate in cartografia con il simbolo "viabilità principale" dovranno, nei limiti del possibile, essere conservate, mentre nello studio delle nuove strade può risultare opportuno procedere a piantagioni razionalmente ubicate secondo i seguenti criteri:

a) Alberature nei marciapiedi per consentire una distanza minima di 6 m, fra l'asse delle alberature e l'allineamento degli edifici.

Nei marciapiedi di strade con edifici arretrati dal ciglio stradale, le alberature potranno essere eseguite anche su marciapiedi di 4 m di larghezza, purché l'arretramento degli edifici dal ciglio stradale non sia minore di 3,50m.

La distanza fra pianta e pianta potrà variare da 5 a 8 m. in rapporto al presunto sviluppo delle chiome degli alberi ed al tipo di illuminazione pubblica che si intende adottare. Le alberature dovranno rispettare le esigenze dei passi carrabili agli stabili e dovranno essere arretrate di 25m dagli incroci.

b) Alberature nelle corsie di sosta a fianco dei marciapiedi

Nelle strade con marciapiedi fiancheggiati da corsie destinate alla sosta possono essere ricavate opportune alberature purché sia rispettata la distanza minima di m.6 fra l'asse dell'alberatura e l'allineamento dei fabbricati come detto al punto precedente.

\* La distanza fra gli alberi deve essere fissata in rapporto al tipo di sosta che si intende attuare, alla specie degli alberi che verranno impiegati, nonché alle esigenze dell'impianto di illuminazione pubblica.

\* Valgono le indicazioni di cui al punto precedente per i passi carrabili e per gli arretramenti dagli incroci.

**Art. 54 - Barriere acustiche e antipolveri**

- \* Le barriere acustiche realizzate per mezzo di barriere vegetali, terrapieni con fioriere e semplici terrapieni con vegetazione, possono essere realizzati lungo tutti gli assi stradali, sia urbani che in zone agricole.
- \* Schermi sottili in materiali fonoassorbenti potranno essere consentiti solo in presenza di casi limite, avendo cura di predisporre una soluzione che tenga conto dell'inserimento ambientale idoneo.

Essenze arboree e arbustive idonee per realizzare barriere acustiche e antipolveri.

<b>Arboree</b>	<b>Arbustive</b>
Arbutus unedo	Hamamelis vernalis
Carpinus betulus	Hypericum calcycinum
Cupressus spp	Kerria japonica
Eleagnus ebbingei	Ligustrum spp.
Gleditschia triacanthos	Lonicera coerulea
Laurus nobilis	Lonicera nigra
Magnolia grandiflora	Lonicera nitida
Pinus nigra	Lonicera pileata
Quercus ilex	Lonicera xylosteum
Quercus ilex Nerium oleander	Philadelphus microphyllus
Taxus baccata	Pittosporum tobira
Tilia tomentosa	Prunus laurocerasus
	Pyracantha spp

**Art. 55 - Barriere architettoniche**

\* Nelle sistemazioni e nelle costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 27/4/1978 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni sia della legge 9/1/1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni e del relativo regolamento, sia della Legge regionale 12/6/1989 n°15.

**Art. 56 - Aree demaniali**

\* Le disposizioni del PRG che incidano sui beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile di altri Enti pubblici che comportino modifiche alla loro destinazione funzionale potranno essere attuate solo d'intesa con l'Ente pubblico titolare dei predetti beni.

**Art.57 - Vincoli lungo le linee elettriche ad alta tensione**

\* **La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla Legge 28/6/1986 n. 339 e dal successivo Regolamento di Esecuzione D.M. 21/3/1988 n. 449 e successive modificazioni (D.M. 16/1/1991 e D.P.C.M. 23.4.1992).**

\* **Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono precluse le culture arboree ad alto fusto e le innovazioni; costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il predetto Decreto Interministeriale del 21/3/1988 e successive modificazioni.**

\* **Inoltre, devono comunque essere rispettate le condizioni previste dai titoli che disciplinano le servitù di elettrodotto.**

\* **Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti Uffici ENEL e, conseguentemente, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, precisazione che l'ENEL fornirà solo ed unicamente come migliore precisazione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione.**

\* Gli strumenti urbanistici di attuazione del presente P.R.G., e segnatamente quelli relativi ad aree urbane storiche o di nuovo impianto, nonché ad aree di rilevante interesse ambientale, dovranno darsi carico di prescrivere la sistemazione o risistemazione delle linee elettriche in sottosuolo, nell'ambito di appositi cunicoli predisposti eventualmente anche per altre reti tecnologiche, onde limitare al massimo grado la presenza di cavi e di elementi di sostegno passibili di deturpare le connotazioni estetiche dei luoghi.

\* Gli interventi edilizi finalizzati alla costruzione di cabine di trasformazione elettrica, siano esse inserite in fabbricati destinati precipuamente ad altri usi, ovvero in corpi di fabbrica a se stanti, potranno essere autorizzati anche in deroga alle limitazioni di P.R.G. relative all'obbligo di attuazione mediante S.U.A., nonché delle altre limitazioni di zone relative ai parametri urbanistico-edilizi complessivamente intesi, fatti comunque salvi i prevalenti interessi pubblici connessi alla sicurezza del traffico pedonale e veicolare e alla tutela del patrimonio



storico-artistico-ambientale, mediante apposita valutazione dei competenti servizi comunali e della Commissione Edilizia Integrata.

\* La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica potrà essere altresì ammessa nel sottosuolo e nell'ambito dei distacchi prescritti da confini fabbricati ed infrastrutture tecniche diverse, a condizione che ne sia verificata la compatibilità con gli interessi pubblici e/o privati connessi ai distacchi stessi.

\* Nel caso di costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica in corpi di fabbrica a se stanti le porzioni di fabbricato emergenti dal terreno naturale o sistemato dovranno distare non meno di ml 5,00 dai cigli stradali e non meno di ml 10,00 dai fabbricati vicini.

#### **Art. 58 – Spazi e percorsi pedonali di interesse storico**

- I percorsi storici presenti sul territorio comunale (sentieri, mulattiere, strade sterrate, ecc.) assumono il significato urbanistico di maglia di percorsi pedonali da recuperare, ripristinare ed attrezzare con carattere unitario secondo il disegno d'insieme originario e utilizzando i materiali tipici del luogo, in analogia con le tradizioni storiche locali, in funzione del presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico – culturale.
- A questo scopo il P.R.G. indica come patrimonio comune intangibile, tutte le strade mulattiere esistenti, come spazi e percorsi di interesse storico, artistico ed ambientale, per i quali sono concessi interventi di restauro e manutenzione e ripristino o di ampliamento per le strade di servizio alle zone agricole.
- Il risanamento della pavimentazione dovrà essere considerato una occasione per l'interramento delle infrastrutture a rete (idrauliche, elettriche, ecc.)

<b>Art. 59 – Aree percorse dal fuoco</b>
--

- Nelle aree percorse dal fuoco si applicano le limitazioni derivanti della legislazione vigente in materia.

**“Stante l’art. 10 della L. n. 353 del 21.11.2000 e l’art. 46 della L.R. n. 4 del 22.01.1999, le zone boscate od i pascoli i cui soprassuoli siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco nei 15 anni antecedenti la data di approvazione della Variante parziale al presente Piano (adottata con D.C.C. n.11 del 28.04.2004) non potranno avere una diversa destinazione o una maggiore potenzialità edificatoria rispetto alla disciplina previgente, dovendosi pertanto ritenere differita l’entrata in vigore delle relative previsioni che inducano tali condizioni fino all’avvenuto decorso del termine ivi stabilito”.**