

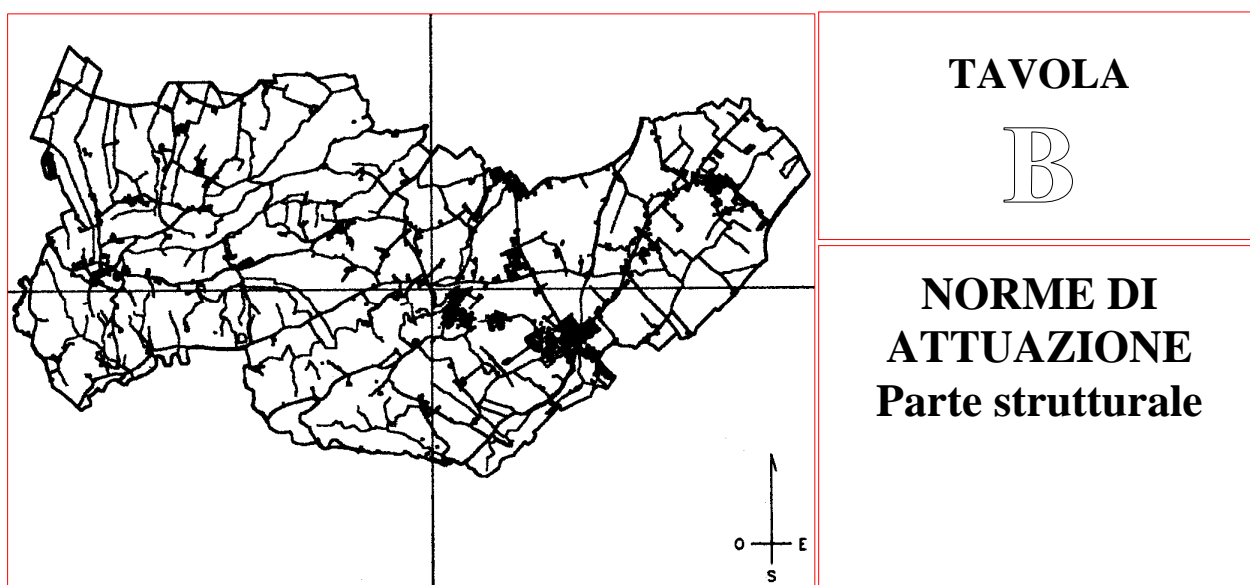
COMUNE DI CASTEL RITALDI

PIANO REGOLATORE GENERALE

- Adottato con atto del Consiglio Comunale n° 33 del 7.8.1998
- Controdedotto con atto del C.C. n° 12 del 24.4.1999
- APPROVAZIONE DEFINITIVA con atto del Consiglio Comunale n° 12 del 02.03.2005

Il testo delle NTA è coordinato con le modifiche apportate con i seguenti atti:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 07.02.2014 “ Piano Regolatore generale – Recepimento e perimetrazione aree ai sensi dell’art.18 comma 9 della L.R. 11/05 e s.m.i. per vincolo imposto dal piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S.6. – P.A.I. – Primo aggiornamento pubblicato sulla G.U. n. 188 del 12.08.2013”



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Silvia Falconi

TITOLO I QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG

1. Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e secondo quanto stabilito dagli artt. 1 e 2 della L.R. 31 / 97, le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, la realizzazione di servizi ed impianti, la tutela del paesaggio, l'igiene del territorio, le trasformazioni nelle zone e qualsiasi attività che comporti il mutamento dello stato fisico del territorio Comunale secondo le indicazioni degli elaborati elencati al successivo art. 2.
2. Il PRG ripartito in Parte Strutturale e parte Operativa, le relative norme e gli elaborati grafici sostituiscono il Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n. 1 del 3/1/86 come modificato con D.P.G.R. n. 6 del 8/1/93.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG PARTE STRUTTURALE

1. 1. Sono elementi costitutivi del PRG parte strutturale gli elaborati e la tavole indicate di seguito:
 - Relazione;
 - Elaborati Grafici:
 - Tavola A1 – “Orografia del territorio” scala 1:10.000;
 - Tavola A2 – “Aree investite a bosco” scala 1:10.000;
 - Tavola A3- “Aree di particolare interesse agricolo” scala 1:10.000;
 - Tavola A4 – “Nuclei di valore storico artistico” scala 1:10.000 ;
 - Tavola A5 – “Viabilità esistente” scala 1:10.000;
 - Tavola A6 – “Vincoli” scala 1:10.000;
 - Tavola P5bis - Piano strutturale scala 1:10.000;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Studio geologico e relativa cartografia in scala 1:10.000.
2. Il P.R.G. parte strutturale, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31/97:
 - definisce le strategie per il governo del territorio;
 - individua gli ambiti territoriali e in termini fondiari le macroaree comprendenti una o più destinazioni di zona;
 - delimita gli ambiti urbani e periurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
 - definisce per ogni ambito requisiti quantitativi e qualitativi ed i relativi parametri urbanistici ed ecologici;
 - definisce l'uso dei beni ambientali, paesistici, delle risorse naturali, delle aree agricole e forestali;

- delimita e disciplina gli ambiti della tutela e della conservazione dei centri storici;
- individua gli ambiti extraurbani soggetti ad intervento edilizio diretto;
- delimita e disciplina le aree a rischio ambientale (aree esondabili; aree di frana; aree di ulteriore approfondimento);
- fissa gli indirizzi per la parte operativa.

TITOLO II PRINCIPI INFORMATORI

Art. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRG

1. Il PRG parte strutturale ha validità decennale e può essere sottoposto a revisione nei modi e con le procedure di cui al Titolo I della L.R. 31/97.
2. Nella formazione della parte operativa del PRG dovranno essere rispettati i contenuti normativi e cartografici stabiliti dal PRG parte strutturale. Qualora i contenuti del PRG parte operativa siano difformi dal PRG parte strutturale quest' ultimo prevale.
3. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente al 7 agosto 1998 (data di adozione del presente PRG), rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Art. 4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PRG partecipa agli oneri ad essa relativi come derivanti dal provvedimento o procedimento abilitativo necessario per l'esecuzione.

Le zone omogenee “A” di cui al successivo articolo 21, i Nuclei agricoli da salvaguardare di cui al successivo articolo 32 e i Nuclei agricoli da potenziare di cui al successivo articolo 33 sono "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. Per consentire l'adozione di Piani di Recupero previsti in zona agricola di cui all'art. 8 della L.R. n. 53/74 e successive modificazioni ed integrazioni, la classificazione come "zona di recupero" mediante la individuazione della U-M-I, avverrà contestualmente all'adozione dello specifico strumento attuativo.

Art. 5 - CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO

1. I criteri informativi per l'elaborazione del PRG si basano essenzialmente su alcuni indirizzi progettuali qui appresso illustrati:
 - 1) qualificazione, consolidamento e rivitalizzazione degli insediamenti esistenti nei centri originari, privilegiando il riuso e il recupero del patrimonio edilizio dei centri e dei tessuti storici.
 - 2) Individuazione di reti viarie e infrastrutturali, tali da ottenere un circuito di trasporti e di comunicazioni di facile accessibilità, anche rispetto alle aree limitrofe al territorio comunale.

- 3) Qualificazione delle più recenti espansioni urbane agendo sulle aree residue, sull'arredo urbano e sulla definizione delle frange marginali.
- 4) Previsioni di nuove espansioni coerenti con il reale "trend" di incremento demografico salvaguardando contemporaneamente i suoli pregiati dal punto di vista paesaggistico e agricolo e interrompendo il fenomeno in atto di saldatura tra le frazioni.
- 5) Salvaguardia delle componenti del sistema naturale che assicurano la qualità ecologica dei luoghi.
- 6) Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti, interventi edilizi indiretti e interventi edilizi indiretti convenzionati. I privati attuatori dovranno concorrere agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- 7) Recupero dei beni culturali presenti, quali opportunità per lo sviluppo del turismo.
- 8) Recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale, sia a scopo residenziale che turistico, con particolare riguardo all'agriturismo.
- 9) Previsione sul territorio di adeguate attrezzature per il servizio pubblico e per il tempo libero.
- 10) Sviluppo e incentivazione dell'agricoltura, specie nelle zone di particolare pregio.
- 11) Completamento delle previsioni residue relativamente alle singole zone omogenee e incremento con nuovi insediamenti delle zone residenziali artigianali favorendo le attività produttive e di servizio al fine di rilanciare l'economia comunale.

Art. 6 - MACROAREE

1. Il PRG parte strutturale nell'elaborato P5 bis, individua in termini fondiari le seguenti macroaree ove sono localizzabili gli insediamenti di cui al comma 2, lett. a) dell'articolo 2 della L.R. n. 31/97.
Tali macroaree sono così individuate:
 - 1 Colle del Marchese;
 - 2 Torre Grosso;
 - 3 Tervenano;
 - 4 Mercatello;
 - 5 Castel Ritaldi;
 - 6 Bruna;
 - 7 Castel San Giovanni.
2. Il PRG parte strutturale per ciascuna macroarea individua le parti di essa soggette al mantenimento ed alla trasformazione delle strutture urbanistiche, le cui modalità attuative e le specifiche zonizzazioni sono demandate al PRG parte operativa.
3. Per ciascuna macroarea sono definiti i seguenti parametri:

MACROAREA N. 1 - COLLE DEL MARCHESE		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Volume prevalentemente residenziale	Superficie prevalentemente produttiva
	mc.	mq.
Previsioni attuate		
Zone omogenee A	13.900	
Zone omogenee B attuate per + 80%	23.300	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	12.000	
<i>Totale volume attuato</i>	49.200	
Previsioni residue		
Zone omogenee B attuate per - 80%	0	
Nuove previsioni		
Zone C prevalentemente residenziali ad attuazione indiretta	4.285	
Zone D e CAI ad attuazione indiretta		0
<i>Totale volume</i>	4.285	
Totale complessivo	53.485	0

Standard art. 60 L.R. 27/00		
Previsioni attuate		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		1.357
Spazi verdi attrezzati		1.722
Aree per parcheggio		350
Nuove previsioni		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		7.514
Spazi verdi attrezzati		0
Aree per parcheggio		1.149
TOTALI		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		8.871
Spazi verdi attrezzati		1.722
Aree per parcheggio		1.499

MACROAREA N. 2 - TORREGROSSO		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Volume prevalentemente residenziale	Superficie prevalentemente produttiva
	mc.	mq.
Previsioni attuate		
Zone omogenee A	7.950	
Zone omogenee B attuate per + 80%	16.700	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	0	
<i>Totale volume attuato</i>	24.650	
Previsioni residue		
Zone omogenee B attuate per - 80%	11.140	
Nuove previsioni		
Zona C prev. Residenziali ad attuazione indiretta	0	
Zona D e CAI ad attuazione indiretta		0
<i>Totale volume</i>	0	0
<i>Totale complessivo</i>	35.790	0

Standard art. 60 L.R. 27/00		
Previsioni attuate		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		0
Aree per parcheggio		300
Nuove previsioni		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		3.070
Aree per parcheggio		521
TOTALI		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		3.070
Aree per parcheggio		821

MACROAREA N.3 - TERVENANO		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Volume prevalentemente residenziale	Superficie prevalentemente produttiva
	mc.	mq.
Previsioni attuate		
Zone omogenee A	0	
Zone omogenee B attuate per + 80%	0	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	8.365	
<i>Totale volume attuato</i>	8.365	
Previsioni residue		
Zone omogenee B attuate per - 80%	3.500	
Nuove previsioni		
Zona C prev. residenziali ad attuazione indiretta	0	
Zona D e CAI ad attuazione indiretta		0
<i>Totale volume</i>	0	0
Totale complessivo	11.865	0

Standard art. 60 L.R. 27/00		
Previsioni attuate		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		0
Aree per parcheggio		0
Nuove previsioni		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		0
Aree per parcheggio		1.647
TOTALI		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		0
Aree per parcheggio		1.647

MACROAREA N. 4 - MERCATELLO		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Volume prevalentemente residenziale	Superficie prevalentemente produttiva
	mc.	mq.
Previsioni attuate		
Zone omogenee A	11.804	
Zone omogenee B attuate per + 80%	94.720	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	3.950	
<i>Totale volume attuato</i>	110.474	
Previsioni residue		
Zone omogenee B attuate per - 80%	12.630	
Nuove previsioni		
Zone C prev. residenziali ad attuazione indiretta	0	
Zone D e CAI ad attuazione indiretta		0
<i>Totale volume</i>	0	0
<i>Totale complessivo</i>	123.104	0

Standard art.60 L.R. 27/00		
Previsioni attuate		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		1.072
Spazi verdi attrezzati		2.429
Aree per parcheggio		1.200
Nuove previsioni		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		1.239
Aree per parcheggio		1.640
TOTALI		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		1.072
Spazi verdi attrezzati		3.668
Aree per parcheggio		2.840

MACROAREA N.5 - CASTEL RITALDI		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Volume prevalentemente .residenziale	Superficie prevalentemente produttiva
	mc.	mq.
Previsioni attuate		
Zone omogenee A	73.500	
Zone omogenee B attuate per + 80%	140.300	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	22.439	
Zone prevalentemente produttive		92.212
<i>Totale volume attuato</i>	236.239	92.212
Previsioni residue		
Zone omogenee B attuate per - 80%	40.500	
Zone prevalentemente produttive ad attuazione diretta		2.450
<i>Totale volume</i>	40.500	2.450
Nuove previsioni		
Zona C prevalentemente residenziali ad attuazione indiretta	13.732	
Zona D e CAI ad attuazione indiretta		26.393
<i>Totale volume</i>	13.732	26.393
Totale complessivo	290.471	121.055

Standard art. 60 L.R. 27/00		
Previsioni attuate		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		12.400
Spazi verdi attrezzati		0
Aree per parcheggio		4.300
Nuove previsioni		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		20.473
Aree per parcheggio		4.200
TOTALI		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		12.400
Spazi verdi attrezzati		20.473
Aree per parcheggio		8.500

MACROAREA N. 6 - LA BRUNA		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Volume prevalentemente residenziale	Superficie prevalentemente produttiva
	mc.	mq.
Previsioni attuate		
Zone omogenee A	0	
Zone omogenee B attuate per + 80%	350.500	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	90.000	
Zone prev. Produttive		0
<i>Totale volume attuato</i>	440.500	0
Previsioni residue		
Zone omogenee B attuate per - 80%	80.300	
Zone prevalentemente produttive ad attuazione diretta		0
<i>Totale volume</i>	80.300	0
Nuove previsioni		
Zona C prev. residenziali ad attuazione indiretta	54.672	
Zona D e CAI ad attuazione indiretta		0
<i>Totale volume</i>	54.672	0
Totale complessivo	575.472	0

Standard art. 60 L.R. 27/00		
Previsioni attuate		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		5.300
Spazi verdi attrezzati		0
Aree per parcheggio		6.800
Nuove previsioni		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		8.300
Spazi verdi attrezzati		17.433
Aree per parcheggio		2.000
TOTALI		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		13.600
Spazi verdi attrezzati		17.433
Aree per parcheggio		8.800

MACROAREA N. 7 - CASTEL SAN GIOVANNI		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Volume prevalentemente residenziale	Superficie prevalentemente produttiva
	mc.	mq.
Previsioni attuate		
Zone omogenee A	38.846	
Zone omogenee B attuate per + 80%	94.500	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	17.143	
Zone prevalentemente produttive		16.468
<i>Totale volume attuato</i>	150.489	16.468
Previsioni residue		
Zone omogenee B attuate per - 80%	40.000	
Zone prevalentemente produttive ad attuazione diretta		10.978
<i>Totale volume</i>	40.000	10.978
Nuove previsioni		
Zone C prevalentemente residenziali ad attuazione indiretta	0	
Zone D e CAI ad attuazione indiretta		0
<i>Totale volume</i>	0	0
Totale complessivo	190.489	27.446

Standard art. 60 L.R. 27/00		
Previsioni attuate		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		1.262
Spazi verdi attrezzati		1.200
Aree per parcheggio		800
Nuove previsioni		
		mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature		0
Spazi verdi attrezzati		800
Aree per parcheggio		950
TOTALI		
Aree per servizi pubblici e attrezzature		1.262
Spazi verdi attrezzati		2.000
Aree per parcheggio		1.750

Totale macroaree		
Zone omogenee D.M. 1444/68	Cubatura prevalentemente residenziale	Cubatura prevalentemente produttivo
	mc.	mc.
Previsioni attuate al 23.07.2002		
Zone omogenee A	146.000	
Zone omogenee B attuate per + 80%	720.020	
Zone omogenee C dotate di P.A. adottato	153.897	
Zone prev. Produttive		108.680
Totale volume attuato	1.019.917	108.680
Previsioni residue al 23.07.2002		
Zone omogenee B attuate per - 80%	188.070	
Zone prev. Produttive ad attuazione dir.		13.428
Totale volume	188.070	13.428
Nuove previsioni		
Zone C prev. residenziali ad attuazione ind.	72.689	
Zone D e CAI ad attuazione ind.		0
Totale volume	72.689	0
Totale complessivo	1.280.676	122.108

260.759

Standard art.60 L.R.27/00	
Previsioni attuate	
	mq
Aree per servizi pubblici e attrezzature	21.391
Spazi verdi attrezzati	5.351
Aree per parcheggio	13.750
Nuove previsioni	
Aree per servizi pubblici	15.814
Aree per attrezzature	0
Spazi verdi attrezzati	43.015
Aree per parcheggio	12.107
TOTALI	
Aree per servizi pubblici	
Aree per attrezzature	37.205
Spazi verdi attrezzati	48.366
Aree per parcheggio	25.857

Standard per aree destinate ad attrezzature di interesse comunale (Tot. Comune) - Art. 59 L.R. 27/00	
Nuove previsioni	
	mq.
Aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali	173.630
Aree per attrezzature per lo sport e le attività culturali	80.594
TOTALI	
Aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali, per attrezzature per lo sport e le attività culturali	254.224

4. Il PRG Parte Strutturale nella Tav. P5 bis individua due macroaree produttive che ricomprendono attività lavorative esistenti. Tenuto conto dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'area in cui ricadono il Piano prevede, con modalità da definirsi, lo spostamento di dette attività all'interno delle aree produttive di nuovo impianto, anche con ampliamento di queste ultime.
5. Il PRG Parte Strutturale nella Tav. P5 bis individua due macroaree di servizio all'interno delle quali sono localizzati l'impianto di depurazione e un campo per il volo leggero con finalità sportive. Per l'impianto di depurazione sono consentiti i soli interventi finalizzati al miglioramento, ristrutturazione e ampliamento degli impianti esistenti. Per il campo per il volo leggero va mantenuto il terreno in stato erboso e senza aumento di volumetrie rispetto quelle già esistenti al momento di approvazione del presente Piano

TITOLO III NORME DI ATTUAZIONE

Art. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Il PRG parte strutturale si attua attraverso il PRG parte operativa e gli strumenti di attuazione pubblici e privati o misti.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in: diretti, quelli per i quali il rilascio del titolo abilitativo non richiede ulteriori adempimenti, indiretti quelli per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla predisposizione dello specifico strumento attuativo.
3. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PRG parte strutturale e PRG parte operativa nonché i relativi elaborati di progetto e NTA.
4. Gli strumenti di attuazione diretti sono:
 - permesso di costruire;
 - denuncia di inizio attività;
 - comunicazione ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R.1/2004.
5. Gli strumenti di attuazione indiretti sono:
 - permesso di costruire convenzionato;
 - Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE) ex art. 13 della legge 17/8/1942 n. 1150;
 - Piani di Recupero (PR) ex art. 28 della legge 5/8/1978 n. 457;
 - Piani di Zona (PZ) ex legge 167/1962;
 - Piani di Lottizzazione (PL) ex art. 8 della legge 765/1967;
 - Piani degli Insediamenti Produttivi (PIP) ex art. 27 della legge 865/1971;
 - I Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) di cui all'art. 13 della legge 28/1/1977 n. 10 e di cui alla L.R. 14/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8 - STRUMENTI URBANISTICI INDIRETTI

1. Gli strumenti di attuazione indiretti si applicano nelle zone del territorio comunale indicate negli elaborati del PRG parte strutturale come Tessuti di formazione Storica (Zone omogenee "A" D.I. 1444/68); negli interventi di trasformazione ove richiesto, (zone omogenee "C", "D", "F", del D.I. 1444/68); negli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle zone omogenee "E" del D.I. 1444/68. La progettazione urbanistica e il progetto edilizio devono tener conto delle indicazioni riportate in ogni Area Progetto di cui al successivo art. 24.

Art. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO SEMPLICE O CONVENZIONATO

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento indiretto il PRG si attua mediante l'intervento diretto semplice o intervento diretto convenzionato.
- 2.
2. Per gli interventi nei tessuti agricoli il provvedimento abilitativo è subordinato alla stipula di un Atto d'obbligo. Esso dovrà recepire i contenuti del Piano Aziendale e/o del Piano di Sviluppo Aziendale ove questi siano resi necessari dalle presenti NTA.
3. Il Piano di Sviluppo Aziendale è costituito dai seguenti elementi:
 - a) documentazione relativa alla qualifica di proprietario del richiedente;
 - b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;
 - c) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
 - d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati storici a far data dal 3/1/86 (data di approvazione del P. di F.), nonché certificati della Conservatoria RR. II. relativi ad eventuali vincoli derivanti da precedenti utilizzazioni edificatorie;
 - e) planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto coltivale e infrastrutture di servizio, sistemazione di fossi e canali;
 - f) elaborati grafici relativi ai fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e destinazione d'uso;
 - g) relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la destinazione dei prodotti attuali e futuri e dalla quale si evinca l'incremento del reddito conseguente all'intervento in progetto;
 - h) piano di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento;
 - i) atto d'obbligo di cui al precedente comma 2.
4. Il Piano di Sviluppo Aziendale ha validità quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante sia in ordine alle previsioni di progetto che ai tempi di realizzazione delle opere ed alla loro successione. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solamente in conformità al P.S.A. approvato. Qualora il concessionario dimostri che il P.S.A. non è stato attuato per motivi indipendenti dalla sua volontà il Comune può concedere un nuovo termine.

Art. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. La capacità edificatoria totale espressa dall'applicazione degli indici di Utilizzazione territoriale e/o fondiaria (Ut, Uf) esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà .

2. Qualora un'area a destinazione omogenea di cui al D.I. 1444/68 alla data del 3/1/86 (data di approvazione del P. di F.) su cui esistono costruzioni che si devono e si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
3. Qualora venga richiesto il cambiamento di destinazione d'uso relativamente ad edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, è necessario che il richiesto cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona.
4. Non è ammesso il trasferimento di volume espresso dall'indice fra aree a diversa destinazione di zona omogenea ("A", "B", "C", "D", "F" di cui al D.I. 1444/68). E' ammesso il trasferimento del volume espresso dall'indice, anche per terreni non contigui, per le zone omogenee "E".

Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI

1. Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

St Superficie territoriale: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati, nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla St si applica l'Indice di utilizzazione territoriale Ut.

Sf Superficie fondiaria: misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante attuazione diretta. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione o già asserviti nel caso di aree edificate.

Alla Sf si applica l'indice di utilizzazione fondiaria Uf.

S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b) spazi di sosta o parcheggi: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle disposizioni normative vigenti;
- c) fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere ed eventualmente anche meteoriche) comprese le relative opere accessorie costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione;
- d) rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, sollevamento e accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
- f) pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- g) rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline al servizio di fabbricati o di gruppi di fabbricati;
- h) spazi di verde attrezzato (secondo le quantità fissate dalla legislazione regionale e dalle schede per le Aree Progetto) le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree, secondo le quantità fissate dalla legislazione regionale e dalle schede per le Aree Progetto, destinate alle seguenti opere:

- asili nido
- scuole materne
- scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- attrezzature collettive e civiche (centri civici, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati di quartiere, ecc.)
- attrezzature collettive religiose
- spazi per il verde pubblico attrezzato di quartiere
- spazi per il verde sportivo di quartiere e gli impianti relativi

Ut Indice di Utilizzazione territoriale: la massima superficie utile lorda (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St) (mq/mq).

Uf Indice di Utilizzazione fondiaria: la massima superficie utile lorda (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq).

L'area di pertinenza di un edificio è quella equivalente al volume edificato in relazione all'indice.

Art. 12 - PARAMETRI EDILIZI

1. Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici, nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito indicati:

Sul-Superficie utile lorda: misura in mq la somma delle superfici lorde comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della superficie utile lorda sono esclusi:

- a) vani corsa degli ascensori e scale aperte o chiuse, salvo le superfici relative alle proiezioni sul piano di accesso le quali concorrono alla determinazione della Sul;
- b) locali e/o volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana);
- c) spazi non interamente chiusi perimetralmente anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi, altane, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta del relativo piano e con sporgenza o profondità non superiore a 2 m.;
- d) locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80 e profondità inferiore a m. 3,00 misurato a partire dall'intersezione dell'intradosso

con l'estradosso come prima definiti nel caso di coperture inclinate, o un'altezza utile inferiore a m. 1,80 nel caso di coperture piane;

- e) gli ingombri dei muri e/o delle tamponature perimetrali qualora eccedenti, per motivi di risparmio energetico, i 30 cm. di spessore (art. 2, L.R. n. 38 del 20.12.2000);
- f) porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano.

Rimangono inoltre esclusi:

1. nello Spazio urbano: locali interrati per almeno 2/3 della superficie delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio non emergente mediamente oltre m. 1.00 rispetto alla quota media del terreno sistemato o rispetto alla quota del colmo stradale, con altezza massima interna non superiore a m. 2.60, contenuti nella superficie coperta del fabbricato, e che siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia medesima nei limiti del 30% della Sul;
 2. nello Spazio rurale: locali interrati per almeno 2/3 della superficie delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio mediamente non emergente per oltre m. 1.00 rispetto alla quota media del terreno sistemato, con altezza massima interna non superiore a m. 2.60, contenuti nella superficie coperta del fabbricato e che siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia medesima nei limiti del 30% della Sul.
- Le stesse pertinenze possono, in alternativa ai locali interrati, essere collocate in un manufatto isolato dall'edificio residenziale, realizzato fuori terra e ad una di distanza non superiore a m. 10 dall'edificio stesso, avente una Sul non superiore a mq. 25, forma rettangolare, senza solai interni, tetto a falde e copertura con coppi di laterizio ed un'altezza in gronda di m. 2.40 misurata dalla quota media del terreno sistemato all'intradosso del solaio di copertura.

Sc **Superficie coperta**: è l'area espressa in mq rappresentata dalla massima proiezione orizzontale delle superfici utili lorde (Sul) dell'edificio.

Rc **Rapporto di copertura (Sc/Sf)**: è la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria (mq/mq).

H **Altezza massima del fabbricato**: deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato medesimo. La modifica del piano di campagna naturale, laddove resa necessaria da motivazioni tecniche oggettive o prevista da strumenti attuativi, deve essere espressamente indicata negli elaborati di progetto per essere approvata espressamente. Viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso all'interrato quando questa non superi la larghezza di m. 5,00 e interessi al massimo due lati dell'edificio. Il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea di intersezione della facciata con l'intradosso della struttura portante della copertura piana o a falde inclinate. La inclinazione delle falde non può superare il 30 % di pendenza.

Sv **Superficie virtuale**: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuoriterza diviso per l'altezza virtuale di m. 3,00.

V **Volume del fabbricato**: è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, ad

eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va commisurata all'intradosso dell'ultimo solaio (mc).

Art. 13 - DISTANZE E ALTEZZE

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il segmento orizzontale e perpendicolare congiungente la proiezione orizzontale delle pareti antistanti. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento minimo congiungente il punto più esterno della parete ed il confine; la valutazione avviene in senso radiale.
2. Nelle operazioni di restauro e risanamento conservativo eseguite nelle zone omogenee "A" nonché in quelle di ristrutturazione edilizia eseguite nelle altre zone, escluse le zone omogenee "E", le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le facciate degli edifici esistenti, computate, nelle zone omogenee "A", senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Per tutti gli altri interventi edilizi sono prescritti i seguenti distacchi minimi:
 - a) m. 10,00 tra pareti di edifici antistanti salvo distanze maggiori previste dalle presenti NTA;
 - b) m. 5,00 dai confini salvo diversa prescrizione delle presenti NTA.
3. Nelle aree di nuovo impianto, (zone omogenee "C"), tra pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00.
4. In ogni caso la distanza del fabbricato dai confini può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati.
5. Per le strutture a sbalzo non chiuse quali balconi, terrazze, scale, etc., la sporgenza massima della struttura dovrà distare dal confine di proprietà non meno di m. 3,50.
6. Le distanze minime tra i fabbricati, ricadenti nei centri abitati, tra i quali siano interposte strade locali, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salva diversa prescrizione del Codice della Strada e della normativa antisismica, alla larghezza della strada maggiorata di:
 - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
 - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
 - m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche e, limitatamente alle distanze dalle strade, nel caso di edificazione di lotti interclusi tra edifici esistenti, purché sia rispettato l'allineamento

verso il fonte stradale costituito tra le pareti degli edifici esistenti medesimi e fatte salve le norme in materia antisismica e del Codice della Strada.

7. Ai fini del computo della distanza dal confine, dalla strada o tra fabbricati non sono considerate le gronde, le pensiline, le canne fumarie ed i condotti tecnologici esterni né gli elementi decorativi ed architettonici.
8. Ai fini del computo delle distanze gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono considerati come ristrutturazione e trova quindi applicazione la disposizione del precedente comma 2.
9. Le distanze minime dal confine e/o dai fabbricati non trovano applicazione in presenza di un edificio o manufatto esistente sul confine nel qual caso è possibile costruire in aderenza (salvo giunto sismico) per il tratto di confine interessato e senza superare l'altezza preesistente.

Art. 14 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

1. Al fine di garantire funzionalità nei singoli tessuti esistenti o di nuova formazione sono indicate negli articoli seguenti le quantità percentuali di specifici usi da rispettare nel caso di intervento edilizio diretto ed indiretto, per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente all'intervento stesso.
2. Oltre alla descrizione specifica dei singoli usi vengono stabilite le dotazioni minime di parcheggi (Pp) e di verde (Vp), quali condizioni per consentire gli interventi di nuova costruzione o di variazione della destinazione d'uso. Tali spazi sono pubblici salvi i casi in cui viene diversamente disposto.
3. Nella nuova edificazione, anche in ampliamento, devono essere reperiti spazi di parcheggio privato in ragione di 1 mq ogni 4 mq di Sul.
4. Per quanto riguarda le variazioni della destinazione d'uso, il rispetto delle dotazioni di Pp e Vp è richiesto solo nel caso in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.
5. Nelle zone omogenee "A" gli spazi per Pp e Vp di cui ai commi che precedono possono essere monetizzati per sostituirli con adeguati servizi ed infrastrutture; l'importo sarà fissato con specifico atto deliberativo del Consiglio Comunale.
6. Per quanto riguarda i parcheggi la relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di manovra. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.
7. Le superfici relative ai Pp e Vp devono essere sistemate e mantenute a cura e spese degli interessati, tale onere, compreso quello della cessione gratuita nel caso di spazi pubblici, sarà inserito in specifico atto d'obbligo, registrato e trascritto, propedeutico al rilascio del relativo titolo abilitativi.
8. Le dotazioni minime di cui ai commi precedenti, così come determinate nel successivo articolo 15, trovano applicazione anche nelle Aree Progetto salvo che le specifiche schede non prevedano dotazioni maggiori.

Art. 15 - USO DEGLI EDIFICI

1. Di seguito si riporta la classificazione d'uso degli edifici:

U1	<u>Uso Residenziale</u>
U1/1	Abitazioni
U1/2	Affittacamere
U2	<u>Uso Primario</u>
U2/1	Abitazioni agricole
U2/2	Annessi agricoli
U2/3	Complessi zootecnici
U2/4	Serre
U2/5	Lavorazione di prodotti aziendali e loro commercializzazione
U2/6	Rimesse
U2/7	Agriturismo
U3	<u>Uso Produttivo</u>
U3/1	Industria e Artigianato produttivo
U3/2	Depositi
U4	<u>Uso Terziario</u>
U4/1	Commercio al dettaglio
U4/2	Commercio complementare
U4/3	Commercio all'ingrosso
U4/4	Pubblici esercizi
U4/5	Uffici e studi professionali
U4/6	Magazzini
U4/7	Artigianato di servizio
U5	<u>Uso Servizi</u>
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2	Sedi istituzionali e amministrative
U5/3	Attrezzature di interesse comune civili e religiose
U5/4	Scuole dell'obbligo
U5/5	Attrezzature per il verde
U5/6	Attrezzature per lo sport
U5/7	Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U5/8	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6	<u>Uso turistico alberghiero</u>
U6/1	Attrezzature ricettive
U6/2	Attrezzature ricettive extra alberghiere
U6/3	Attività collaterali al turismo anche extra alberghiero

2. In relazione alle singole destinazioni d'uso dovranno essere garantiti gli standard di cui agli artt. 60 e 61 della L.R. 27/2000.

Art. 16 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

1. Gli interventi come successivamente definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente.
2. M1 - Manutenzione ordinaria: interventi riconducibili a quelli definiti alla lett. a) dell'art. 3 della L.R. 1/2004, salvo eventuali ulteriori specificazioni definiti dal R.E.; tali interventi non sono soggetti a provvedimento abilitativo fatta eccezione per gli interventi che riguardano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
3. M2 - Manutenzione straordinaria: interventi riconducibili a quelli definiti alla lett. b) dell'art. 3 della L.R. 1/2004, salvo eventuali ulteriori specificazioni definiti dal R.E.; tali interventi sono assoggettati al procedimento della Denuncia di Inizio Attività ad eccezione degli interventi relativi ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, per i quali, oltre allo specifico parere della Soprintendenza, si rende necessario il permesso di costruire.
4. M3 - Restauro e risanamento conservativo: interventi riconducibili a quelli definiti alla lett. c) dell'art. 3 della L.R. 1/2004, salvo eventuali ulteriori specificazioni definiti dal R.E.; tali interventi sono assoggettati al procedimento della Denuncia di Inizio Attività ad eccezione degli interventi relativi ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 per i quali, oltre allo specifico parere della Soprintendenza si rende necessaria il permesso di costruire. Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento delle superfici utile esistenti e delle altezze, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari.
5. M4 - Opere o modifiche interne: interventi riconducibili a quelli definiti alla lettera g) dell'art. 3 della L.R. 1/2004, salvo eventuali ulteriori specificazioni definite dal R. E.; tali interventi sono eseguibili in base ai procedimenti espressamente previsti dalla richiamata legislazione fatta eccezione per quelli relativi ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 per i quali, oltre allo specifico nulla osta, si rende necessario il provvedimento abilitativo.
6. M5 - Ristrutturazione edilizia: interventi riconducibili a quelli definiti alla lett. d) dell'art. 3 della L.R. 1/2004, salvo eventuali ulteriori specificazioni definite dal R. E.; sono ricondotti a tale categoria gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione salvo i casi in cui questi siano espressamente vietati dalle presenti NTA. Non è ammesso l'aumento di superficie utile prefigurandosi in tal caso un ampliamento. Tuttavia in alternativa alla conferma della Sul esistente, potrà essere utilizzato il volume (V) esistente trasformandolo in una superficie virtuale (Sv) dividendolo per il coefficiente 3,00. Tale coefficiente viene utilizzato anche quando necessiti trasformare il parametro Sul in volume.
7. M6 Ristrutturazione urbanistica: interventi riconducibili a quelli definiti alla lett. f) dell'art. 3 della L.R. 1/2004, salvo eventuali ulteriori specificazioni definite dal R. E.; sono quegli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto – urbanistico edilizio, urbano

o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 17 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Gli interventi così definiti dall'art. 3 lettera e) della L.R. 1/2004 avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui ai commi seguenti.
2. Per ogni zona vengono fissati indici e destinazioni d'uso consentite; le distanze da rispettare sono indicate nel precedente articolo 13 salvo fattispecie diverse previste negli strumenti attuativi o nelle singole zone omogenee.
3. Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra, nonché in ampliamento e/o sopraelevazione nonché quanto altro previsto alla lettera e) dall'art. 3 della L.R.1/2004.
4. Sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi di demolizione con ricostruzione con diversa sagoma e quelli conseguenti a interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dal Regolamento Edilizio.
5. I suddetti interventi sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 18 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE

1. Tutela e sviluppo del verde urbano
 1. Le alberature di alto fusto esistenti alla data di adozione del presente PRG, (7 agosto 1998) ed individuate dalla legislazione regionale, quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, devono essere rigorosamente conservate. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie.
 2. In particolare nelle parti del lotto di cui al precedente art. 15, uso U1/1 e Vp per gli altri usi, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire tra le specie arboree e arbustive richiamate negli Abachi delle specie vegetali di cui all'allegato C del PTCP.
 3. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti, appartenenti a specie protette, dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

4. I progetti edilizi e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie protette esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
5. L'abbattimento delle essenze protette è subordinato al procedimento previsto dalla legislazione regionale vigente al momento della richiesta nonché all'autorizzazione ambientale laddove l'area sia vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Si applicano le sanzioni previste dalla legislazione regionale. L'abbattimento delle essenze non protette in base alla legislazione regionale è soggetto ad autorizzazione edilizia.
6. Per quanto concerne gli interventi sulle alberature si rimanda alle modalità previste al successivo art. 31.

ART. 19 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. All'interno del territorio agricolo gli impianti di depurazione necessari alla residenza agricola e all'attività connessa all'agricoltura possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con le risorse idriche e del suolo e previa approvazione del progetto ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 152/99.

TITOLO VI ZONIZZAZIONI E NORME

Art. 20 - TESSUTI ESISTENTI

1. Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone, come risulta dagli elaborati di progetto parte operativa e dalle presenti NTA.
2. Il Tessuto Esistente di cui sopra, che comprende le zone omogenee "A", "B" e le zone omogenee "D" già attivate con Piano Attuativo rappresenta un'organizzazione territoriale, urbanistico-edilizia, con caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
3. Nei successivi articoli per ogni Tessuto Esistente vengono definite:
 - la normativa funzionale
 - i parametri urbanistici ed edilizi
 - le modalità di attuazione
 - le prescrizioni specifiche.
4. Normativa funzionale: nella normativa funzionale vengono previsti alcuni usi "regolati", ovvero parametri quantitativi; tali parametri devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento edilizio indiretto. Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso. Nel caso di intervento edilizio indiretto il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.
5. Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di Utilizzazione fondiaria U_f prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi, specificatamente individuati, vale anche per gli interventi di saturazione dell'edificabilità dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice. L'indice $U_t - U_f$ prescritto trova applicazione anche nei casi di demolizione e successiva ricostruzione fatti salvi i casi di demolizione e fedele ricostruzione che sono considerati come interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 16.
6. Modalità di attuazione: nei tessuti esistenti il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui ai punti precedenti e per intervento edilizio indiretto nei casi previsti dalle presenti norme.
7. Prescrizioni specifiche: riguardano indicazioni ed orientamenti di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento edilizio indiretto.

Art. 21 - TESSUTO DEI NUCLEI ORIGINARI DI ANTICA FORMAZIONE E DI INTERESSE AMBIENTALE

1. Sono quei tessuti esistenti di impianto originario di antica formazione, caratterizzati da edifici di norma a due o tre piani allineati lungo stradine irregolari, che presentano complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Tali tessuti sono ricompresi tra le zone omogenee "A" di cui al D.I. 1444/68.

a) Normativa funzionale

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U5/1, U5/2, U5/3, U5/5, U5/8, U6/1.
- Usi regolati: per gli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/7 la superficie massima a tal fine destinata non può superare il 35% della Sul dell'edificio.
- L'uso U4/7 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con le residenze. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministero Sanità del 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T. U. LL. SS."

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Uf = pari all'esistente

H max = pari all'esistente

c) Modalità di attuazione

- Vengono sempre consentite le modalità di intervento M1 e M2;
- Gli interventi del tipo M3 e M4 sono consentiti mediante intervento diretto.
- L'intervento di tipo M5 è soggetto a strumento attuativo quando riguarda interi edifici; l'intervento diretto è consentito nei limiti e con le condizioni previste dall'art. 27 della legge n. 457/78;
- La consistenza degli spazi pubblici connessi alla destinazione residenziale è quantificata in 5 mq/ab. per il verde (Vp) e in 3 mq/ab. per il parcheggio (Pp); per le altre destinazioni ammesse i relativi parametri sono fissati nelle NTA del PRG Parte Operativa.

d) Prescrizioni specifiche

- Oltre alle prescrizioni specifiche che saranno inserite negli strumenti attuativi, ove previsti, in generale dovranno essere usati solo materiali tradizionali (pietrame, mattoni o intonaco, ferro legno ecc.), coperture a falda con coppi e gronde in rame (escludendo qualsiasi materiale plastico, da cortina e gli infissi anodizzati)

Art. 22 - TESSUTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Tessuti esistenti di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici multipiano e con tipologie prevalentemente unifamiliari o bifamiliari; sono classificati come zone omogenee “B”, di cui al D.I. 1444/68. Il PRG parte operativa li individua e può ripartirli in sottozone.

a) Normativa funzionale

- Usi previsti: U1/1, U1/2 165, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U5/1, U5/2, U5/3, U5/5, U5/8, U6/1.
- Usi regolati: Per gli usi U4/1, U4/4, U4/5 la superficie massima a tal fine destinata non può superare il 40% della Sul; Per gli usi U4/7 la superficie massima a tal fine destinata non può superare il 10% della Sul.

L'uso U4/7 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con le residenze in base alle normative igienico sanitarie vigenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Il PRG parte operativa attribuirà un indice di utilizzazione fondiaria U_f differenziato nelle varie sottozone ricompreso tra un minimo di 0,3 e un massimo di 0,5 mq/mq; le altezze tra un minimo di m. 6,50 ed un massimo di m. 10,50 in relazione all'edificio esistente nella singola sottozona.

Nel caso di ampliamenti è consentito raggiungere l'altezza dell'edificio esistente ancorché questa risulti superiore a quella massima consentita.

c) Modalità di attuazione

- Vengono sempre consentite le modalità di intervento M1 e M2
- Gli interventi del tipo M3 e M4 sono consentiti mediante intervento diretto.

d) Prescrizioni specifiche

Per gli edifici ricadenti in tale zona è comunque sempre consentita la modalità di intervento M5.

La modalità d'intervento M6 è consentita attraverso l'intervento edilizio indiretto.

- All'interno del lotto di pertinenza dell'edificio è possibile reperire spazi per il verde (V_p) e per il parcheggio, in relazione all'uso residenziale nella misura di 5 mq/ab. per il parcheggio e di 3 mq/ab. per il verde, subordinando il titolo abilitativo alla presentazione e all'attuazione di uno specifico progetto di sistemazione dell'area. Ciò è possibile anche in caso di intervento parziale sull'edificio. In caso di cambio di destinazione d'uso i relativi parametri sono fissati nelle NTA del PRG Parte Operativa.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato subordinando il titolo abilitativo, anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e all'attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 15 anche ai fini del reperimento degli spazi di parcheggio ove necessari in base alle destinazioni d'uso ammesse.

Art. 23 - TESSUTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

1. Sono i tessuti con prevalenza di funzioni artigianali, industriali e commerciali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; sono classificati come zone omogenee “D”, di cui al D.I. 1444/68. Il PRG parte operativa le individua e può ripartirle in sottozone.

a) Normativa funzionale

- Usi previsti: U3/1, U3/2, U4/6, U5/7. Il PRG parte operativa può ammettere nelle sottozone gli usi U4/1, U4/2, U4/3, U4/4. Gli usi di tipo U4 sono consentiti limitatamente alle attività connesse all'agricoltura e coltivazione dei terreni (macchinari, sementi, coltivazioni speciali etc.). Il PRG parte operativa stabilisce in quali sottozone è altresì consentito il mantenimento degli usi legittimamente esistenti.

È consentita la realizzazione di uffici connessi all'attività insediata o da insediare. È ammesso anche l'uso U5/6 limitatamente alle palestre. È consentita la realizzazione di un alloggio, per ciascun lotto, ad esclusivo servizio dell'attività produttiva esistente con un limite massimo di 120 mq. di Sul. La residenza dovrà essere inserita nel fabbricato produttivo; è fatto inoltre divieto di realizzare edifici tipologicamente caratterizzati per tale destinazione.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area;

H max = ml. 7,50 ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario.

c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto quando si tratta di aree già infrastrutturate; per quelle in espansione è espressamente disposto l'intervento indiretto nelle aree di nuovo impianto e di quelle inserite nelle Aree Progetto di cui al successivo art. 24.

d) Prescrizioni specifiche

E' previsto il riordino delle aree di pertinenza degli edifici destinati agli usi U3/1 e U3/2, sia per quanto concerne lo stoccaggio delle merci all'aperto, che dovrà avvenire in appositi spazi opportunamente localizzati e attrezzati per ridurre l'impatto visivo, sia per quanto concerne la sistemazione a parcheggio che dovrà prevedere un adeguato utilizzo di alberature e aiuole.

Ogni titolo abilitativo sia in caso di nuova costruzione, che di riorganizzazione dell'esistente, è subordinato alla contestuale approvazione, da assoggettare ad Atto d'obbligo, di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza e al reperimento degli standard connessi agli usi previsti; nel caso di ampliamento tali standard saranno calcolati in base alla consistenza in aumento.

Art. 24 - CRITERI GENERALI PER LE AREE DI NUOVO IMPIANTO E PER LE AREE PROGETTO

1. Le aree di nuovo impianto comprendono le zone aventi carattere prevalentemente residenziale riconducibili a zone omogenee “C” e prevalentemente produttive di tipo “D” di cui al D.I. 1444/68, finalizzate alla costruzione della città nuova. Tali zone sono assoggettate ad intervento indiretto di cui alla lett. c) del precedente art. 23.
2. Per le zone aventi carattere prevalentemente residenziale riconducibili a zone omogenee “C” si ha:
 - a) Normativa funzionale
 - Usi previsti: U1/1, U1/2 185, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U5/1, U5/2, U5/3, U5/5, U5/8, U6/1.
 - Usi regolati: Per gli usi U4/1, U4/4, U4/5 la superficie massima a tal fine destinata non può superare il 40% della Sul; Per l’uso U4/7 la superficie massima a tal fine destinata non può superare il 10% della Sul.

L’uso U4/7 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con le residenze in base alle normative igienico sanitarie vigenti.
 - b) Parametri urbanistici ed edilizi

Il PRG parte operativa attribuirà un indice di utilizzazione territoriale Ut differenziato nelle varie sottozone ricompreso tra un minimo di 0,12 e un massimo di 0,38 mq/mq; l’altezza massima non dovrà superare i m. 6,50 nelle zone collinari e i m. 10,50 nelle zone non collinari in relazione all’edificato esistente limitrofo alla singola sottozona.
 - c) Modalità di attuazione

La consistenza degli spazi pubblici connessi alla destinazione residenziale è quantificata in 5 mq/ab. per il verde (Vp) e in 3 mq/ab. per il parcheggio (Pp). Per le altre destinazioni d’uso ammesse le NTA del PRG Parte Operativa definiscono, nel rispetto della L.R. 27/2000, i singoli valori relativi agli standard.
3. Per le nuove zone omogenee di tipo “D” valgono le disposizioni di cui al precedente art. 23.
4. In tali zone il PRG parte operativa individua e articola, con specifica sigla AP e numerazione progressiva, le “Aree Progetto” la cui attuazione è soggetta all’intervento urbanistico indiretto di cui al precedente art. 8.

Art. 25 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE

1. Il territorio extraurbano, cioè la parte di esso esterna alle macroaree costituisce il sistema ambientale.
2. Esso è destinato in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione.
3. In esso sono comprese le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

Art. 26 - ZONE DI INTERESSE NATURALE E DEI CORSI D'ACQUA

1. Sono le parti del territorio occupate dai corsi d'acqua, dai bacini lacustri naturali e dalle aree da terreni marginali integrate ai medesimi. Il PRG parte strutturale individua le relative fasce di rispetto che sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche.
2. La perimetrazione di tali fasce non costituisce uno specifico azionamento ma definisce le aree nelle quali gli interventi devono essere preceduti dall'autorizzazione ambientale di cui all'articolo 146 del D. Lgs. 142/04, per i distacchi si applicano le disposizioni di cui alla legislazione sovraordinata.
3. In tali fasce, così come individuate nella Tavola P5 bis di PRG parte strutturale sono tutelati i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate che costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale ed è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, geomorfologico e strutturale del suolo.
4. In queste è vietata ogni forma di edificazione all'esterno dei centri abitati a distanza inferiore ai 100 metri dalle sponde dei corsi d'acqua, all'interno dei centri abitati la fascia di inedificabilità è di 30 m.; è inoltre vietata la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio-vegetazionali.
5. Le opere di sistemazione idraulica, qualora necessarie, dovranno essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalità e all'uso di biotecnologie. Sono vietate opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico o igienico – sanitarie.

6. Sul patrimonio edilizio esistente, salvo diverso e più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi M1, M2, M3, M4, M5 di cui al precedente art. 16 e gli interventi di cui ai commi 7 e 9 dell'art. 8 L. R. 53/74 come successivamente modificato ed integrato, finalizzati al miglioramento della qualificazione edilizia e tenuto conto del valore paesaggistico delle aree interessate.

Sono inoltre ammessi gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali, gli interventi per la valorizzazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative, sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva, e all'itticoltura, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

7. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo che rientrano tra quelle elencate nell'articolo 142 D. Lgs. 42/2004 sono inoltre applicate le disposizioni di cui al citato D. Lgs.

Art. 27 - TESSUTO AGRICOLO

1. Tale tessuto comprende il territorio comunale esterno alle macroaree e destinato all'attività produttiva agricola e zootecnica: zona territoriale omogenea "E" D.I. 1444/68. Esso è suddiviso in:

- E1: aree compromesse e prive di particolare interesse agricolo.

Sono le aree agricole individuate ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 27/2000. In tali aree gli interventi edificatori sono consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ove sono anche disciplinate le caratteristiche dei soggetti attuatori degli interventi. Per l'edificato esistente si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della L.R. 53/74 come successivamente modificato ed integrato.

- E2: sono le aree di particolare interesse agricolo individuate ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 27/2000.

In tali aree gli interventi edificatori sono consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ove sono anche disciplinate le caratteristiche dei soggetti attuatori degli interventi. Per l'edificato esistente si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della L.R. 53/74 come successivamente modificato ed integrato.

- E3: aree boscate.
- Sono quelle definite ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27/2000. Tali aree sono soggette alla disciplina dettata nel successivo articolo 31.

2. Nelle aree E1 ed E2 la St può essere costituita anche da terreni non contigui; in tal caso l'utilizzazione degli indici di edificabilità consentiti, in base alla zona ed alla qualifica del richiedente, è subordinata alla presentazione di un Piano Aziendale, redatto da tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa agricola.

3. Nelle aree E1 ed E2 si applicano le seguenti norme generali:

a) Normativa funzionale

Usi previsti:

U1/2

U2/1 Abitazioni agricole.

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale.

Per abitazione agricola si intende, oltre il singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

U2/2 Fabbricati di servizio.

Si intendono con questa voce gli usi connessi alle:

- attività di autoconsumo per nuclei residenti in fabbricati adibiti all'uso U2/1,
- attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.

Si tratta prevalentemente di:

1. depositi di prodotti aziendali;
2. depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
3. ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
4. locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
5. locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

U2/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo oltre che alla possibilità di smaltimento.

U2/4 Colture aziendali in serra.

Questo uso comprende serre permanenti e serre stagionali destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Ai fini dell'incidenza urbanistica e del regime abilitativo vengono così individuate:

- a) serre realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale tamponate o rivestite con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti o oscuranti di facile avvolgimento;
- b) serre realizzate con struttura metallica anche a rete o in legno ancorata al suolo anche mediante strutture fondali fisse, pavimentate internamente, destinate alla coltivazione sia stagionale/temporanea che permanente, tamponate o rivestite con tendaggi o pannellature semirigide di materiale

plastico o vetro, purché trasparenti, semitrasparenti od oscuranti e di facile smontaggio anche con muretto perimetrale di base per i contenimento del terreno coltivabile di altezza non superiore a cm. 50;

- c) serre permanenti sono quelle con caratteristiche tipologiche e di uso diverse da quelle indicate ai precedenti punti a) e b) realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti.

Per le serre di cui alla lettera a) l'altezza massima è fissata in ml. 2,50 al colmo della copertura e non si rende necessario titolo abilitativo salvo eventuale autorizzazione ambientale.

Per le serre di tipo b) l'altezza massima è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura; sono soggette ad autorizzazione edilizia come pertinenze e non costituiscono volume urbanistico.

Per le serre di tipo c) si applicano le disposizioni previste dalla normativa di zona per gli annessi rurali.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia ai contenuti della DGR n. 7304 del 12/11/97.

U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali.

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.)

U2/6 Rimesse.

Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.

L'esercizio dell'attività sopra descritta, pur non essendo legata a una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.

Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio, nonché l'eventuale abitazione del custode.

U2/7 Agriturismo

Sono ricomprese le attività individuate dall'articolo 2 della legge n. 730/85 e precisate nella legislazione regionale. L'inserimento di tale attività non costituisce distrazione dalla destinazione d'uso agricola degli immobili; possono essere destinati a tale uso solo gli immobili esistenti alla data del 20/8/97 (pubblicazione della L. R. n. 28/97) che non siano più necessari alla conduzione del fondo. Per limiti e procedure si applica il disposto della L. R. n. 28/97.

U6/3.

L'uso U6/2 è consentito esclusivamente per le "case e appartamenti per vacanze" e limitatamente agli edifici realizzati antecedentemente al 1942.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

AREA E/1

- Ut per l'uso U2/1 = 0,0005 mc/mq;

- Ut per l'uso U2/2- U2/3- U2/4c- U2/5- U2/6 = 0,03 mc/mq se imprenditore agricolo a titolo professionale di cui al D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99;
- Ut per l'uso U2/2- U2/3- U2/4c- U2/5- U2/6 = 0,005 mc/mq per i soggetti non imprenditori agricoli a titolo professionale di cui al D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99 e subordinatamente alla presentazione del piano aziendale di cui all'articolo 8 della L. R. n. 53/74 come successivamente modificato ed integrato.

AREA E/2

- Si applicano gli indici dell'area E/1 che possono però essere utilizzati soltanto dai soggetti che rivestano la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli, singoli o associati, a titolo professionale (D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99).
- Per gli usi diversi dalla residenza l'indice ammesso può essere utilizzato da altri soggetti previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano di Sviluppo Aziendale che deve prevedere interventi funzionalmente adeguati alla dimensione aziendale nel suo complesso ed idonei a consentire un incremento del reddito.

AREA E/1 ed E/2

- H per l'uso U2/1 = ml. 6,50;
- H per l'uso U2/2- U2/3- U2/4- U2/5- U2/6 = ml. 5,00;
- Nel caso di interventi M5 con demolizione e ricostruzione e M6 di cui al precedente art. 16 è consentito raggiungere l'altezza dell'edificio esistente ancorché questa risulti superiore a quella massima consentita.

c) Modalità di attuazione

- Per la nuova edificazione, anche in ampliamento, è previsto l'intervento edilizio diretto.
- Il rilascio del permesso a costruire è subordinato ad un preventivo atto d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario richiedente vincola, oltre alle destinazioni d'uso, il proprio terreno alla inedificabilità in quanto la cubatura realizzabile in quei terreni è stata già utilizzata; il vincolo permane fino a quando le aree conservino la destinazione urbanistica di tipo agricolo.
- L'atto d'obbligo dovrà inoltre recepire i contenuti del Piano di Sviluppo Aziendale laddove previsto.
- Per la ristrutturazione edilizia M5 e quella urbanistica degli annessi rurali si applicano le disposizioni del comma 9 dell'art. 8 della L. R. n. 53/74 come successivamente modificato.
- Le serre U2/4a e U2/4b non costituiscono volume urbanistico e pertanto sono soggette alla sola comunicazione al Sindaco ai sensi della D.G.R. n. 7304 del 12/11/97 (BUR n. 61 del 3/12/97) fatti salvi i provvedimenti autorizzativi per le zone sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica (D. Lgs. 42/2004) Le serre U2/4c costituiscono volume urbanistico e pertanto sono soggette a permesso di costruire.
- Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97 (13.11.1997), si applicano le disposizioni dell'articolo 8 c. 2 e c. 7, della L.R. n. 53/74 come successivamente modificato ed integrato. La disposizione si applica anche alle abitazioni che siano state oggetto di condono

relativamente ad interventi in ampliamento o a modifica di preesistente unità abitativa (D.G.R. n. 8330 del 23/12/97).

Art. 28 - MOVIMENTI TERRA

1. I movimenti terra dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandosi allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innescò di fenomeni erosivi e di smottamento.

Art. 29 - LAGHETTI ED INVASI IRRIGUI

1. Le opere per l'accumulo di acque di scorrimento superficiale o per l'utilizzo delle acque sotterranee ai fini irrigui e/o per altre attività connesse a quelle dell'azienda agricola possono essere realizzate esclusivamente all'interno delle zone omogenee "E", e sono ammesse allorquando costituiscono un fondamentale elemento per l'incremento della produttività della stessa azienda. La costruzione degli sbarramenti di ritenuta e dei bacini di accumulo di competenza regionale è disciplinata dalla L.R. 40 del 28.11.1989 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Qualora l'opera sia finalizzata all'utilizzo di acque sotterranee il volume complessivo di scavo non potrà superare quello rapportato alle esigenze del singolo turno di irrigazione, da calcolarsi in funzione delle capacità di ricarica della falda idrica intercettata e dimostrando altresì, con perizia giurata, che non è possibile il ricorso all'uso di acque da pozzi o superficiali e che l'utilizzo di tali acque sotterranee rientra in un intervento di esclusivo miglioramento fondiario motivato secondo la circolare di cui alla D.G.R 1278 del 27.02.1996.
3. Il volume complessivo di scavo per la realizzazione dei suddetti invasi non potrà comunque superare il limite di 1500 mc/ha e l'autorizzazione delle opere sarà subordinata alla approvazione di un Piano Aziendale che ne motivi le esigenze produttive.
4. Qualora l'area sia sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs. 42/04, gli interventi che comportano la realizzazione di laghetti ed invasi irrigui, dovranno avvenire nel rispetto del contenuto del decreto di vincolo, salvaguardando gli elementi che per la loro tipicità costituiscono una lettura del paesaggio connesso all'uso agricolo del territorio, nonché nel rispetto dei contenuti di cui alla D.G.R 1887/97 .

Art. 30 - CRINALI

1. Il PRG parte Strutturale alla Tav. P5 bis individua i crinali e, nell'esercizio della tutela in ambito agricolo, allo scopo di garantire un orizzonte naturale percepibile dalla viabilità di interesse regionale e provinciale vieta, per una fascia non inferiore a m. 30 per ogni lato della linea di crinale, la nuova edificazione, la trasformazione e l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente che sia di ostacolo a tale visuale, ogni costruzione non amovibile, l'attività estrattiva, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree e di impianti puntuali.
2. In particolare, per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati delle linee aeree per gli elettrodotti e nelle fasi di revisione di quelle esistenti, nonché nell'installazione di impianti puntuali di telecomunicazione, si dovrà avere cura di evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate.

Art. 31 - AREE BOSCADE

3. Le aree boscate "E3", individuate nel PRG parte strutturale alla Tavola P5 bis, definiscono gli ambiti caratterizzati da coperture boschive nei limiti fissati con D.G.R. 8219 del 19/11/1996 e secondo la definizione di bosco così come riportata nell'art. 5 della L.R. 28/2001.
4. Per una fascia di transizione di m. 50 dal confine di dette aree sono consentiti gli stessi interventi edilizi previsti per le aree boscate.
3. Le aree "E3" costituiscono ambiti di vincolo ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 42/2004 art.146, è pertanto vietato in questi ambiti ogni intervento a carattere edificatorio fatta eccezione per quelli destinati:
 - al recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi o agrituristici U1/1 e U2/7 per mezzo degli interventi M1, M2, M3, M4, M5 di cui al precedente art. 16, possono inoltre essere effettuati gli interventi di cui ai commi 7 e 9 dell'art. 8 della L.R. 53/74 così come successivamente modificato ed integrato, con cambio di destinazione d'uso a fini abitativi ed agrituristici U1/1 U1/7;
 - alla realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo.

In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco, ripulitura del sottobosco ai margini delle strade).
4. Sono da evitare in tali aree tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico, quali:
 - il prelievo non regolamentato di biomassa;

- la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità con la biocenosi;
- le opere di scasso dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. 53/74 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Nelle aree boscate che siano state percorse dal fuoco è vietata per quindici anni una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio, per dieci anni la realizzazione di edifici nonché di strutture finalizzate ad insediamenti civili e ad attività produttive, salvo quanto autorizzato in data antecedente all'incendio. Sono inoltre vietate per cinque anni le attività di rimboschimento ed ingegneria ambientale sostenute con risorse pubbliche salvo i casi di specifica autorizzazione. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.
6. Nelle aree E3 gli interventi selvicolturali che non comportano alterazione permanente dell'aspetto esteriore dei luoghi e dell'assetto idrogeologico del terreno e con ciò non soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, sono i seguenti:
 - a) tagli colturali distinti in:
 - ✓ diradamento: taglio intercalare di parte delle piante di un soprassuolo coetaniforme immaturo con lo scopo principale di regolarizzarne la densità e di selezionare le piante migliori, senza che si verifichino interruzioni permanenti della copertura arborea, garantendo nel contempo la mescolanza delle specie;
 - ✓ sfollo: operazione di diradamento non accuratamente selettivo, condotto su soprassuoli giovani e con poca differenziazione dei fusti;
 - ✓ ripulitura: taglio della vegetazione arbustiva ed erbacea all'interno del bosco nel contesto di interventi selvicolturali e di prevenzione agli incendi boschivi.
 - b) potature e spalcatore: rimozione di rami o cime multiple e/o secche praticata al fine di migliorare il portamento, la fruttificazione e la qualità del legname degli alberi.
 - c) tagli sanitari e di recupero: rimozione di piante secche danneggiate o comunque suscettibili di attacchi parassitari al fine di evitare la diffusione di parassiti.
 - d) avviamento ad alto fusto: interventi di diradamento per la conversione di un popolamento ceduo in fustaia;
 - e) tagli di maturità. Tagli di fine turno che interessano esclusivamente i boschi cedui, nel rispetto dei turni minimi dettati dall'art. 52 del Regolamento Regionale 1/81.

Gli imboschimenti e i rimboschimenti dovranno avvenire secondo quanto riportato dall'art. 15 della L.R. 28/2001 e relativo Regolamento e secondo quanto previsto al comma 3 dell'art. 31 della Normativa del P.T.C.P.

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione le attività silvane attuate in conformità ad un piano di assestamento forestale, purché il piano stesso sia stato approvato anche ai fini ambientali.

Sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione secondo la procedura di cui all'art. 146 del D. Lgs.42/2004 tutti gli altri interventi ed in particolare i tagli di rinnovazione, cioè

tutti i tagli destinati a provocare il processo di rinnovazione o ad agevolare rinnovazione già esistente ed i tagli di maturità che interessano i boschi di alto fusto. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da un piano di taglio e da apposita documentazione fotografica panoramica della zona interessata in duplice originale, nonché:

- ✓ corografia in scala 1:25000 con indicazione della zona soggetta al taglio;
- ✓ planimetria catastale con indicazione delle particelle di bosco da tagliare;
- ✓ deliberazione 1:2000 dell'Ente relativa alla decisione di effettuare il Taglio con indicazione in termini catastali delle zone da sottoporre a taglio e specificazione del tipo di utilizzazione;
- ✓ parere ai fini del vincolo idrogeologico rilasciato dalla competente Comunità Montana con allegato il progetto di taglio.

I tagli dei boschi ripariali dovranno essere programmati e realizzati con particolare cura al fine di garantire il mantenimento degli esemplari migliori ed in numero significativo per le esigenze paesistiche e biologiche. I tagli dovranno preferibilmente essere eseguiti nei periodi di attività venatoria, al fine di mantenere le funzioni di “nicchia” ecologica per la riproduzione della fauna locale.

Art. 32 - NUCLEI AGRICOLI DA SALVAGUARDARE

1. Sono così denominati e individuati nella Tav. P5 bis i nuclei sparsi nel territorio costituenti beni culturali ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 53 del 2/9/74. In tali nuclei, classificati come zone omogenee “A” dal precedente articolo 4, comma 4, sono consentite esclusivamente le modalità di intervento M1, M2, M3, M4 di cui al precedente articolo 16 senza aumento di cubatura né di superficie. È consentito l'inserimento degli usi U1/2 U2/7 U6/2 U6/3 nel rispetto del reperimento degli standard previsti per tali destinazioni dalla Parte Operativa del PRG.
2. Agli immobili che pur ricadendo in tali zone non fanno parte del nucleo originario si applica anche la modalità di intervento M5 di cui al precedente articolo 16 come disciplinata dal comma 9 dell'articolo 8 della L. R. n. 53/74 come successivamente modificato ed integrato. Il nucleo originario non potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione e qualora dovesse verificarsi la demolizione non si potrà procedere alla ricostruzione essendo lo stesso ritenuto un bene non sostituibile.

Art. 33 - NUCLEI AGRICOLI DA SALVAGUARDARE E POTENZIARE

1. In tali nuclei di più recente formazione, individuati nella Tav. P5 bis, possono essere consentite le modalità di intervento M1, M2, M3, M4, M5 di cui al precedente articolo 16. Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni dell'articolo 8 della L. R. n. 53/74 come successivamente modificato ed integrato. È consentito l'inserimento degli usi U1/2, U2/7, U6/3, nel rispetto del reperimento degli standard previsti per tali destinazioni nelle NTA del PRG Parte Operativa.

2. L'uso U6/2 è consentito esclusivamente per le "case e appartamenti per vacanze" e limitatamente agli edifici realizzati antecedentemente al 1942, fermo restando le relative disposizioni di cui alle NTA del PRG Parte Operativa.

TITOLO VII VINCOLI

Art. 34 - AREE VINCOLATE

1. Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- 1) Aree di rispetto dei nuclei abitati consolidati e delle attrezzature: sono fasce di rispetto, da lasciare libere dall'edificazione, tra le aree agricole ed i nuclei abitati consolidati, o le aree destinate ad attrezzature. Tali fasce sono riportate nel PRG parte strutturale alla Tav. P5 bis. Esse non costituiscono azzonamento ma si sovrappongono a quello della zona agricola. In tali aree sono vietati nuovi insediamenti per qualsiasi destinazione e il volume che l'area agricola esprime, applicando l'indice Ut previsto deve essere utilizzato all'esterno di esse in aree limitrofe aventi la stessa destinazione agricola. Agli edifici esistenti si applicano gli interventi M1, M2, M3, M4, e M5 di cui al precedente articolo 16 ove previsto dalle presenti NTA.

- 2) Vincolo cimiteriale: Tale vincolo è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie di PRG Parte Strutturale alla Tav. P5 bis. Esso non costituisce specifico azzonamento ma si sovrappone a quello della zona agricola; il volume edificatorio che tale area esprime, applicando l'indice Ut previsto per le zone agricole deve essere utilizzato all'esterno di esse in aree limitrofe aventi la stessa destinazione.

Nelle aree ricadenti in tale vincolo è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione ai sensi della vigente legislazione in materia di Polizia Mortuaria. Per le attrezzature cimiteriali e per gli edifici esistenti si applicano le seguenti disposizioni:

- sono consentite soltanto costruzioni precarie e rimovibili per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Sugli edifici esistenti sono ammessi soli interventi di recupero come definiti dalle lettere M1, M2, M3, M4, M5 di cui al precedente art. 16 ove previsto nelle presenti norme; agli stessi non si applicano le disposizioni relative agli ampliamenti di cui all'art. 8 della L. R. n. 53/74 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 3) Vincolo idrogeologico:

Tale vincolo, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267, è riportato nel PRG parte strutturale alla Tav. P5 bis. Esso non costituisce specifico azzonamento ma si sovrappone a quelli urbanistici. Tale vincolo determina il divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazioni che possano far perdere stabilità ai terreni o turbare il regime delle acque. Gli interventi che comportano movimenti terra sono subordinati al preventivo nulla osta della Comunità Montana competente per territorio.

- 4) Aree di rispetto della viabilità: nel PRG parte strutturale alla Tav. P5 bis è riportata la viabilità extraurbana secondaria e la viabilità locale esistente.

Per la viabilità extraurbana secondaria valgono le seguenti disposizioni:

- fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti la strada non possono essere inferiori a m. 30;
- all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nonché nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine delle strade, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti la strada non possono essere inferiori a m. 10;

Per la viabilità locale valgono le seguenti disposizioni:

- strade extraurbane ed urbane non vicinali. In dette strade le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti la strada non possono essere inferiori a m. 20 nei tratti extraurbani e una fascia di m. 5 nei tratti urbani;
- strade extraurbane vicinali. In dette strade le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti la strada non possono essere inferiori a m. 10.

In dette fasce è vietata qualsiasi nuova costruzione. Nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65 della L.R. 27/2000 sugli edifici esistenti alla data del 13.11.1997 (entrata in vigore della L.R. 31/97) e ubicati nella fascia di rispetto possono essere attuati gli interventi previsti dai commi 7 e 9 dell'articolo 8 della L.R. 53/74 come successivamente modificato ed integrato; sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nei limiti volumetrici già esistenti purché a distanza maggiore o fuori delle fasce di rispetto anche in deroga alla zonizzazione del PRG. Gli interventi di ampliamento devono avvenire sul fronte opposto rispetto alla viabilità.

L'indice di edificabilità consentito dall'azzoneamento, sia per la viabilità esistente che per quella di progetto, deve essere utilizzato in aree limitrofe aventi la stessa destinazione urbanistica.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche alla viabilità di progetto.

5) Vincolo derivante dalla perimetrazione del Piano Assetto Idrogeologico –Primo aggiornamento

Per le aree di esondazione perimetrate dal Piano di assetto Idrogeologico Primo aggiornamento si fa riferimento alla cartografia a colori elaborata dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e approvata con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 aprile 2013 "Piano di bacino fiume Tevere – VI stralcio P.S.6 –PAI – Primo Aggiornamento.", pubblicato in G. U. n° 188 del 12/08/2013 ed alla relativa trasposizione cartografica alla scala adottata dal Piano Regolatore Generale (Tav. P5/V-1). Per le zone comprese nelle cartografie di cui al comma 1, si applica direttamente quanto previsto dalle Norme del P.A.I., elaborate dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Vigono in ogni caso le DGR n.447/2008 e DGR n.707/2008 e i loro successivi aggiornamenti.

Art. 35 – ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

1. Lo studio geologico allegato alla parte strutturale del PRG è parte integrante delle presenti norme. In caso di contrasto tra le previsioni di P.R.G. e le disposizioni ed i vincoli determinati dallo studio geologico prevalgono sempre le limitazioni più restrittive in quanto più cautelative.
2. Il PRG – Parte strutturale individua e perimetra nella Tavola G4 “Carta di sintesi”, le aree soggette a dissesti geomorfologici e/o con propensione al dissesto, con particolare riferimento a quelle in frana ed in erosione, articolandole in funzione del livello di rischio nelle seguenti classi, per le quali sono previste le seguenti prescrizioni:
 - Aree a rischio geologico basso – edificabilità consentita:
 - è necessario, per ogni intervento sul territorio, eseguire le opportune indagini in applicazione del D.M. 11 marzo 1988, le opportune verifiche geologiche e geotecniche basate su prove in situ ed in laboratorio, estese per l'intera area di ingombro degli interventi;
 - a) zona di fondovalle: è necessario accertare l'eventuale presenza di modeste falde sospese o di saturazioni idriche superficiali che determinerebbero un rapido scadimento delle caratteristiche geologiche dei terreni. In tale eventualità si dovrà prevedere un adeguato sistema di drenaggio per la bonifica dell'area;
 - b) zona collinare: evitare interventi di modifica dell'assetto morfologico in aree con pendenze superiori a 30°; prevedere opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali e di infiltrazione evitando ruscellamenti e/o saturazione dei terreni superficiali.
 - Aree a rischio medio – edificabilità condizionata:
 - è necessario, per ogni intervento sul territorio, eseguire le opportune indagini in applicazione del D.M. 11 marzo 1988, le opportune verifiche geologiche e geotecniche basate su prove in situ ed in laboratorio, estese per l'intera area di ingombro degli interventi;
 - a) zona con terreni granulari fini e falda superficiale;
 - si deve valutare sempre la necessità di predisporre adeguati sistemi di drenaggio e canalizzazioni, prevedendo il sollevamento del piano di posa degli edifici rispetto al piano campagna naturale;
 - è necessario, in fase di progettazione esecutiva, valutare l'interazione tra la falda freatica e le opere di fondazione;
 - poiché si può avere uno scarso grado di addensamento e basse caratteristiche meccaniche dei terreni che possono determinare il rischio di cedimenti, per cui si dovranno prevedere accurate verifiche geotecniche;
 - verificare la possibilità di fenomeni legati alla liquefazione dei terreni;
 - b) Zona di contatto tra litotipi con caratteristiche geomeccaniche differenti:

- accertare accuratamente, con indagini dirette, la natura e la giacitura dei terreni, lo stato di fratturazione dell'ammasso litoide, i parametri geotecnici mirati in particolare alla valutazione del rischio di cedimenti differenziali;
- Aree a rischio elevato – edificabilità sconsigliata
 - è necessario, per ogni intervento sul territorio, eseguire le opportune indagini in applicazione del D.M. 11 marzo 1988, le opportune verifiche geologiche e geotecniche basate su prove in situ ed in laboratorio, estese per l'intera area di ingombro degli interventi;
- Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana
- Zona con rischio di esondazione
- Conoidi attive
 - Eventuali interventi saranno consentiti soltanto per diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici eventualmente presenti entro l'area ed esposti al rischio. In particolare sono vietati i seguenti interventi e/o destinazioni:
 - ✓ qualunque previsione urbanistica e/o interventi che possano in alcun modo incrementare le condizioni di rischio;
 - ✓ la realizzazione di scavi, sbancamenti, rilevati, che non siano finalizzati al risanamento idrogeologico, ovvero al contenimento di frane in atto;
 - ✓ lo smaltimento sul suolo di reflui zootecnici e di acque di vegetazione provenienti da frantoi oleari, lungo i pendii con acclività superiore al 15%;
 - ✓ attività estrattive e ogni altra attività che preveda interventi di escavazione o riporto del terreno per spessori superiori al metro, fatta eccezione per eventuali opere di bonifica o risanamento con idoneo e specifico progetto.

Sono consentiti solo gli interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici eventualmente presenti entro l'area ed esposti al rischio e gli interventi M1, M2 e M3 di cui al precedente articolo 16.

Atteso che l'intero territorio comunale di Castel Ritaldi è sismicamente classificato come appartenente alla II Categoria, si dovrà sempre, nella progettazione di qualsiasi opera e struttura, tener conto delle azioni indotte dal sisma, secondo la normativa in vigore, valutando gli eventuali effetti locali.

3. Ai fini idraulici all'esterno dei centri abitati l'edificazione è consentita ad una distanza superiore a 100 m. dall'argine dei corsi d'acqua e dagli invasi salvo che studi specifici redatti in conformità alla "procedura per la definizione delle fasce fluviali e delle zone di rischio" e alla "procedura per la definizione dell'idrogramma di progetto della piena di riferimento" calcolati per tempo di ritorno di 200 anni, non definiscano distanze inferiori.

All'interno dei centri abitati l'edificazione è consentita ad una distanza superiore a m. 30 dai corsi d'acqua salvo che studi specifici redatti in conformità alla "procedura per la definizione delle fasce fluviali e delle zone di rischio" e alla "procedura per la

definizione dell'idrogramma di progetto della piena di riferimento" calcolati per tempo di ritorno di 200 anni, non definiscano distanze inferiori.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 36 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PRG

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del presente PRG (07.08.1998) rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Decorsi i termini di cui sopra, non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con le presenti NTA.

Art. 37 - ATTIVITÀ ESISTENTI ED IMMOBILI CONDONATI

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente M1, M2, M3, M4, previsti dal precedente art. 16 possono essere posti in essere con il mantenimento delle superfici e delle destinazioni d'uso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (07.08.1998), anche quando tali destinazioni risultino in contrasto o non coincidenti con le presenti norme.
2. Per tali immobili, come per quelli oggetto di condono edilizio, con destinazioni diverse dalla residenza è consentito, per comprovate esigenze di carattere produttivo, un incremento una tantum del 50% della Sul legittimamente esistente nel caso di interventi di ristrutturazione finalizzati sia al recupero che alla rifunzionalizzazione dell'esistente. Tale disposizione non trova applicazione nelle zone ove sia esclusa l'edificazione in base a normative sovraordinate.

Art. 38 - FACOLTÀ DI DEROGA

1. L'Autorità Comunale ha facoltà di concedere deroghe alle presenti norme esclusivamente in casi eccezionali e quando particolari situazioni di interesse generale rendano le norme stesse inapplicabili o controproducenti ai fini dell'attuazione del PRG.
2. Tale deroga è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle

disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 39 – PROTEZIONE CIVILE

1. In attesa degli adempimenti di cui all'art.108 del D. Lgs 31 marzo 1998 n.112 , valgono i criteri di cui alla Circolare 22/08/95 n. 2551.02/OR/86: "Criteri guida per la realizzazione di una tendopoli" diramata dalla Direzione Generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendi del Ministero dell'Interno.

INDICE

TITOLO I	QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	1
	<i>Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG</i>	<i>1</i>
	<i>Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG PARTE STRUTTURALE.....</i>	<i>1</i>
TITOLO II	PRINCIPI INFORMATORI	3
	<i>Art. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRG.....</i>	<i>3</i>
	<i>Art. 4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</i>	<i>3</i>
	<i>Art. 5 - CRITERI INFORMATORI DEL PIANO</i>	<i>3</i>
	<i>Art. 6 - MACROAREE</i>	<i>4</i>
TITOLO III	NORME DI ATTUAZIONE.....	144
	<i>Art. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG</i>	<i>14</i>
	<i>Art. 8 - STRUMENTI URBANISTICI INDIRETTI.....</i>	<i>144</i>
	<i>Art. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO SEMPLICE O CONVENZIONATO</i>	<i>155</i>
	<i>Art. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....</i>	<i>155</i>
TITOLO IV	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	177
	<i>Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI</i>	<i>177</i>
	<i>Art. 12 - PARAMETRI EDILIZI</i>	<i>188</i>
	<i>Art. 13 - DISTANZE E ALTEZZE.....</i>	<i>20</i>
TITOLO V	DISPOSIZIONI GENERALI.....	222
	<i>Art. 14 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO</i>	<i>222</i>
	<i>Art. 15 - USO DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>223</i>
	<i>Art. 16 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE</i>	<i>244</i>
	<i>Art. 17 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....</i>	<i>255</i>
	<i>Art. 18 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE.....</i>	<i>25</i>
	<i>Art. 19 - IMPIANTI</i>	<i>25</i>
TITOLO VI	ZONIZZAZIONI E NORME.....	27
	<i>Art. 20 - TESSUTI ESISTENTI.....</i>	<i>27</i>
	<i>Art. 21 - TESSUTO DEI NUCLEI ORIGINARI DI ANTICA FORMAZIONE E DI INTERESSE AMBIENTALE</i>	<i>28</i>
	<i>Art. 22 - TESSUTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</i>	<i>29</i>
	<i>Art. 23 - TESSUTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI.....</i>	<i>30</i>
	<i>Art. 24 - CRITERI GENERALI PER LE AREE DI NUOVO IMPIANTO E PER LE AREE PROGETTO.....</i>	<i>31</i>
	<i>Art. 25 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE.....</i>	<i>32</i>
	<i>Art. 26 - ZONE DI INTERESSE NATURALE E DEI CORSI D'ACQUA</i>	<i>32</i>
	<i>Art. 27 - TESSUTO AGRICOLO</i>	<i>33</i>
	<i>Art. 28 - MOVIMENTI TERRA.....</i>	<i>37</i>
	<i>Art. 29 - LAGHETTI ED INVASI IRRIGUI.....</i>	<i>37</i>
	<i>Art. 30 - CRINALI.....</i>	<i>37</i>
	<i>Art. 31 - AREE BOSCADE.....</i>	<i>38</i>
	<i>Art. 32 - NUCLEI AGRICOLI DA SALVAGUARDARE.....</i>	<i>40</i>
	<i>Art. 33 - NUCLEI AGRICOLI DA SALVAGUARDARE E POTENZIARE</i>	<i>40</i>
TITOLO VII	VINCOLI.....	42
	<i>Art. 34 - AREE VINCOLATE.....</i>	<i>42</i>
	<i>Art. 35 - STUDIO GEOLOGICO.....</i>	<i>43</i>
TITOLO VIII	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	46
	<i>Art. 36 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PRG</i>	<i>46</i>
	<i>Art. 37 - ATTIVITÀ ESISTENTI ED IMMOBILI CONDONATI.....</i>	<i>46</i>
	<i>Art. 38 - FACOLTÀ DI DEROGA</i>	<i>46</i>
	<i>Art. 39 - PROTEZIONE CIVILE</i>	<i>47</i>
	<i>INDICE.....</i>	<i>49</i>
