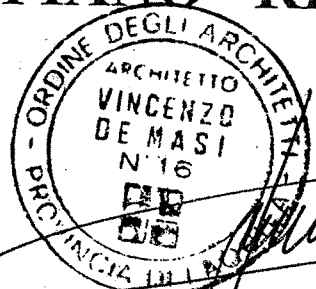


COMUNE DI CAGNANO AMITERNO

RECEPIMENTO

PIANO REGIONALE PAESISTICO



AI SENSI DELL'ART. 5 LEGGE REGIONALE 9.5.90 N° 69 E SUCCESSIVE
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

PROGETTISTA INCARICATO:

Dott. Arch. Vincenzo de Masi

COLLABORATORI:

*P.I. Massimiliano Barberio
Arch. Alessandro Panella*

IL SINDACO:

Ing. Mario Palumbo

IL SEGRETARIO COMUNALE:

Dott.ssa Marina Accili

P.R.G.

Adottato con Del. di C.C. n° 10 del 24.01.90
Controdedito con Delibera di C.C. n° 46
del 18.7.90
Approvato con Delibera di C.C. n° 15 del
31.3.92

P.R.P. ambito Fiume Aterno

Delibera Giunta Regionale n° 434/C del 10.2.95
Approvato con Delibera Consiglio Regionale n°
120/31 del 1.3.95

TAVOLA

OGGETTO TAVOLA:

NORME TECNICHE

N.T.A.

- Art. 32 - Utilizzazione degli indici
- Art. 33 - Licenza d'uso
- Art. 34 - Inquinamento
- Art. 35 - Cave

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

- Art. 36 - Divisione in zone del territorio Comunale

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO ED INTERESSE GENERALE

- Art. 37 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi
- Art. 38 - Zone a verde pubblico
- Art. 39 - Zone a verde attrezzato convenzionato
- Art. 40 - Zone per servizi pubblici
- Art. 41 - Zone per attrezzature generali

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

- Art. 42 - Attività ammesse nelle zone residenziali
- Art. 43 - Zone soggette a Piano di Recupero
- Art. 44 - Zona residenziale di ristrutturazione (zona A ai sensi del D.M. 2/4/1968)
- Art. 45a - Zona residenziale di completamento di tipo 1 (zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)
- Art. 45b - Zona residenziale di completamento di tipo 2 (zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)
- Art. 46a - Zona residenziale di espansione di tipo 1 (zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)
- Art. 46b - Zona residenziale di espansione di tipo 2 (zona C ai sensi del D.M. 2/4/1968; Zone P.E.E.P. ai sensi L.N. 167 del 18.4.67 e successive modif.)

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

- Art. 47 - Zone agricole (zone E) D.M. 2/4/1968
- Art. 48 - Insediamenti ammessi nelle zone agricole
- Art. 49 - Zonizzazione e specifica destinazione d'uso nelle zone agricole
- Art. 49a - Attuazione del P.R.G. nelle zone agricole
- Art. 49b - Parametri di insediamento urbanistico-edilizio
- Art. 50 - Zona speciale al servizio dell'agricoltura e zootecnia
- Art. 51 - Normativa speciale per l'agriturismo
- Art. 52 - Zone artigianali
- Art. 53 - Zona artigianale
- Art. 54 - Zona industriale
- Art. 55 - Zona industriale di completamento
- Art. 56 - Zona industriale di espansione
- Art. 56b - Zona al servizio dell'industria

CAPO IV - ZONE A VINCOLO SPECIALE E DI RISPETTO

Art. 57a – Recepimento Piano Regionale Paesistico Ambito Fiume Aterno

Art. 57 - Zona destinata ai cimiteri

Art. 58 - Zona di rispetto cimiteriale

Art. 59 - Zona di rispetto delle sorgenti

Art. 60 - “ “ ambientale

Art. 61 - “ “ stradale

Art. 62 - “ “ archeologico

CAPO V° - NORME SPECIALI PER LA ZONA PROTETTA DI CASCIANA

Art. 63 – Norme speciali per la zona protetta di Cascina

Art.63a- Formazione della consulta

Art. 64 . Norme per la richiesta di Concessione

Art. 65 – (a-b-c-d-e-f-g-h) destinazione d'uso e relative norme

Art. 66 – Speciali indicazioni tipologiche

TITOLO III - NORME PARTICOLARI

CAPO I

Art. 67 - Rinnovo concessioni rilasciate

Art. 68 - Cartografia

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della legge 17/8/1942 n° 1150, della legge 6/8/1967 n°765, e successive modificazioni, della legge 22/10/1971 n° 865, e della legge 28/1/1977 n° 10, la disciplina urbanistico edilizia del P.R.G. si applica sul territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Cagnano A. è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione illustrativa, nonché dagli elaborati grafici allegati, come qui di seguito specificati:

a) - Relazione,

b) - N.T.A.,

c) - Tavola sinottica,

Tav. 1 - Inquadramento territoriale	1:200.000
Tav. 2 - Altimetria	1: 10.000
Tav. 3 - Viabilità	1: 10.000
Tav. 4 - Progetto di piano	1: 10.000
Tav. 5-1- Destinazioni d'uso	
San Giovanni - San Pelino	
Corruccioni - S;Cosimo	
Sala - Collicello - Fiugni	1: 2.000

Tav. 5 - 2 Destinazione d'uso	
Torre - Fossatillo	1:2000
Tav. 5 - 3 Destinazione d'uso	
Termine	1:2000
Tav. 5 - 4 Destinazione d'uso	
Cascina	1:2000

Art. 3 - Validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su una previsione decennale. Le prescrizioni del P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche.

In caso di eventuali non corrispondenze fra Norme Tecniche di Attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di non corrispondenza fra elaborati grafici fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata ed a denominatore minore.

Art. 4 - Possibilità di deroga dalle norme del P.R.G.

Le possibilità di deroga dalle Norme del P.R.G. possono essere esercitate limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è concessa dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale giusta l'art.3 della legge 21/2/1955 n° 1357, l'art.16 della legge 6/8/1967 n°765, l'art.3 della L.R. 8/9/1972 n°18.

Art.5 - Trasformazione Urbanistica ed Edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dall'eventuale relativo programma pluriennale di attuazione partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. e/o relativo programma pluriennale di attuazione non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 5a - Prescrizioni Speciali

Validità delle N.T.A. nelle zone sottoposte ai vincoli previsti dal Regio decreto del 30/12/1923 n°3267 e successive integrazioni (vincolo idrogeologico). Per le zone sottoposte a speciale vincolo idrogeologico (ai sensi del Regio Decreto del 30/12/1923 n°3267 e successive integrazioni,) individuato con peri-

metro sulla tavola n° 4 - 1:10.000, tutti gli interventi previsti e normati da queste N.T.A. debbono essere, preventivamente alla richiesta di concessione di autorizzazione al Comune, forniti dei nulla osta, dei pareri e delle prescrizioni degli enti competenti ai sensi delle leggi succitate; tale documentazione dovrà essere obbligatoriamente allegata alle domande di concessione o di semplice autorizzazione amministrativa.

Art. 6 - Strade esistenti.

L'assetto viario del P.R.G., le modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione delle strade locali esistenti sono indicativi e possono essere modificati leggermente attraverso i piani particolareggiati di esecuzione o i progetti esecutivi delle singole opere; nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti sul territorio comunale.

Art. 7 - Alberature esistenti.

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare gli alberi ad alto fusto esistenti. L'abbattimento di tali alberi - nel caso in cui è inevitabile - deve comunque essere autorizzato dal Sindaco ed è subordinato alla messa a dimora di piante di altezza non inferiore a mt.3, dello stesso tipo ed in numero eguale.

Art. 8 - Parcheggi

Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni di qualsiasi tipo; devono essere riservati appositi spazi per i parcheggi di penitenza degli edifici (L.N. 6/5/1967 n°765).

Tali parcheggi, fatte salve le specifiche prescrizioni di zona, non devono, in ogni caso, risultare in misura inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, ovvero cinque metri quadrati ogni trenta metri quadrati di superficie utile (Su) costruita. Possono essere ricavati nella costruzione stessa, ovvero in area esterna asservita alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi

a cura del proprietario.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nella misura minima di trenta metri quadrati ogni cento mq. di superficie utile costruita.

Art. 9 - Distanza minima tra fabbricati

Nella zona di insediamento storico (Art. 43) e nelle zone di ristrutturazione (Art. 44) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prevista la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di ml. 10; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica. Nelle zone di espansione è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari ad un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 anche nelle zone di completamento di tipo 2 se trattasi di pareti non finestrate qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, o se preesiste parete a confinanti, o se preesiste parete a confine.

Per le distanze nella zona di completamento di tipo 1 vedi art. 45a.

Per le distanze fra i corpi di fabbrica realizzati con intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato = P.P. o Piano di lottizzazione = P.L.) di cui al successivo art. 21 sono ammesse distanze minori purché nel rispetto delle norme antisismiche.

Nelle zone di ristrutturazione per meglio consentire l'adattamento di fabbricati a condizioni migliori di vita è concessa, per i soli piani completamente inter-

nati ed ovviamente adibiti a garages o cantine, la costruzione a confine.

Nelle zone di ristrutturazione é consentita la edificazione a ml. 3 dal confine se la parete che su esso prospetta non é finestrata e non ci siano in prospicienza diretta pareti finestrate a distanza inferiore a ml. 10. Fra le pareti di edifici soggetti a restauro o a conservazione dell'aspetto e del volume, é ammessa la costruzione alle distanze preesistenti qualora esse siano inferiori ai minimi indicati. Dette distanze devono essere computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale.

Art. 10 - Distanze minime tra fabbricati per i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

Art. 11 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00 ad esclusione delle costruzioni ad uso industriale che osservano una distanza minima di ml. 10,00 .

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Per le zone di completamento di tipo 1 vedi normativa particolare all'art. 45a.

Le distanze dai confini si misurano : dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml. 1,50 ; dal muro dell'edificio in tutti gli altri casi e per gli edifici esistenti di altezza inferiore a ml. 12,50.

Per gli edifici ricadenti in zone di espansione (Zona C ai sensi del D.M. 2/4/1968) la distanza minima dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita quando l'edificio fronteggi il confine per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Art. 12 - Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite negli articoli successivi per le diverse zone in relazione alle caratteristiche di zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili per le nuove costruzioni é stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni é stabilita in ml.2,40.

CAPO 11° - INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 13 - Indici edilizi

SU = Superficie utile. La superficie utile é la somma delle superfici lorde di tutti i piani (a meno di scale interne agli appartamenti e dei vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1,5 mq. ogni 20 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici di fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.-); dei porticati di uso pubblico e privato nonché balconi incassati.

SC= Superficie Coperta. La superficie coperta degli edifici o dei corpi di fabbrica é data dalla proiezione dei fili esterni delle strutture e di tamponamenti perimetrali.

La superficie dei volumi aggettanti (bow window) é sempre computata.

Balconi o logge con soli parapetti, ripetuti a tutti i piani, non sono conteggiati per un aggetto o una profondità inferiore a m. 1,40.

Q = Rapporto di copertura. Rappresenta il rapporto misurato in percentuale della Superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

HF =Altezza delle fronti. L'altezza di ciascuna fronte di un fabbricato é data dalla differenza fra la più bassa delle seguenti quote:

- a) marciapiede stradale o comunque viabilità;
- b) piano di calpestio del piano a quota più bassa facente parte della Superficie Utile;
- c) sistemazione del terreno al piede della fronte; e l'intradosso dell'ultimo solaio; per gli edifici con copertura piana o inclinata fino ad un massimo del 40% ; nel caso di edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40% il limite superiore per il calcolo dell'altezza della fronte é fissato con la linea di colmo più alta.

La percentuale di pendenza (che deve essere evidenziata nei grafici di progetto) si calcola in base alla congiungente la quota di gronda con la quota del colmo più alto relativo.

Art. 14 - Indici urbanistici

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

- a) Superficie territoriale = S_t = é rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria, della superficie per opere di urbanizzazione primaria e dalla superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie territoriale si misura al netto delle fasce di rispetto stradale e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area ed al lordo delle strade esistenti o previste internamente all'area di intervento, purché classificabili di tipo D), E), F), secondo la classificazione di cui all'art. 37 delle presenti Norme.
- b) Superficie fondiaria = S_f = é rappresentata dall'area netta edificatoria che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria e la superficie delle fasce di rispetto stradale esterne al Lotto.
- c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria = S_1 = comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) strade a servizio degli insediamenti;
 - b) strade pedonali,
 - c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
 - d) rete di fognatura idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale di uso pubblico.
- d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria = S_2 = é rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/1968, e comprende quindi gli spazi destinati a servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.

- e) Superficie minima di intervento = S_m = è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale ed è specificatamente richiesta dalle presenti norme tecniche di attuazione per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici preventivi.
- f) Indice di fabbricabilità territoriale = I_t = esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale S_t (mc/ha).
- g) Indice di fabbricabilità fondiaria = I_f = esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mc/mq)
- h) Indice di utilizzazione territoriale = U_t = esprime in mq. la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale S_t (mq/ha)
- i) Indice di utilizzazione fondiaria = U_f = esprime in mq. la massima superficie utile costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mq/mq).

Art. 15 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nei piani particolareggiati, nelle lottizzazioni, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto successivo o meno all'intervento preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra il piano e piano esistente o prevista sull'edificio di cui calcolare la superficie utile e il volume. Nei casi di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazione, il volume e/o la superficie utile complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabili non dovrà risultare comunque superiore al volume e/o alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e/o di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, a zone di rispetto o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.

Art. 16 - Effetti degli indici urbanistici.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G., non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dagli indici urbanistici del P.R.G. esclude salvo i casi di ricostruzione e restauro il successivo rilascio di altre licenze di costruzione sulle superfici stesse.

Sia nell'intervento edilizio diretto che nell'intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti, all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono computati rispetto alla superficie fondiaria o territoriale.

Art. 17 - Standard residenziale per abitante

Il P.R.G. è dimensionato secondo standard di 30mq. di superficie utile residenziale e/o di 100 mc. di volume residenziale per abitante ai sensi dell'art.3 del D.M. 2/4/1968.

Negli interventi urbanistici preventivi, per il calcolo delle aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria va assunto il rapporto di un abitante per ogni 30 mq. di superficie utile e/o di 100 mc. di volume residenziale costruibile.

CAPO III° ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 18 - Programma Pluriennale D'Attuazione

Il Comune può ricorrere, secondo le indicazioni Regionali, per l'attuazione del P.R.G. alla formazione di un programma pluriennale di attuazione il quale è destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri in coerenza con la programmazione e il bilancio del Comune.

Il programma di attuazione del P.R.G. ha durata triennale.

Il Consiglio Comunale approva, ai sensi della L.R. n°62 del 1978, il programma di attuazione entro tre mesi dall'approvazione regionale del P.R.G..

Il programma di attuazione prevede:

- 1) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani d'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità di progetto planovolumetrico;
- 2) l'indicazione della parte delle aree comprese sul piano fra le aree destinate all'edilizia economica e popolare;
- 3) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito o è fatto esplicito invito di elaborare e porre in attuazione piani di intervento preventivo di iniziativa privata;
- 4) l'indicazione dell'aree incluse in zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti;
- 5) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici e la definizione delle spese occorrenti;
- 6) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del programma, anche in relazione ai singoli interventi e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- 7) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare istanza di concessione agli effetti della legge 28 gennaio 1977, n°10, art. 13, comma 6.

Art. 19 - Modalità di attuazione del P.R.G.

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

Nota 1 - L'intervento urbanistico preventivo é richiesto:

- nelle zone residenziali d'espansione di tipo 2;
- nelle zone industriali di espansione (nota 1.)
- nelle zone soggette a Piani di Recupero;
- nelle zone destinate a P.E.E.P..
- nelle zone ad Attrezzature Generali
- nella zona protetta di Cascina
- nelle zone speciali al servizio dell'agricoltura e della Zootecnia.

In tutte le altre zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nella fase di redazione di interventi urbanistici preventivi é consentita, nei limiti del comparto d'intervento, la proposta di rotazione delle varie zonizzazioni, senza, comunque, interferire sulla viabilità principale di P.R.G.

Vanno, comunque, rispettate le quantità previste dal P.R.G. per le singole zone se sono superiori agli standards ottenuti mediante i calcoli effettuati in base al rapporto per abitante ai sensi del precedente art.17.

Qualora; invece, le aree previste dal P.R.G. fossero inferiori nell'ambito del comparto, ai valori ottenuti mediante il suddetto calcolo, esse vanno adeguate agli standards per abitante ai sensi dell'art.3 del D.M. 2/4/1968

NOTA (1)

Si può applicare inoltre ove ne sia prevista l'opzione dall'articolato specifico.

Art. 20 - Intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone ove é richiesto l'intervento urbanistico preventivo, la concessione edilizia é subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto urbanistico di dettaglio che può consistere in:

- a) piani particolareggiati di esecuzione riferiti ad aree individuate sulle tavole di P.R.G. ovvero dal programma di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 17/8/1942 n°1150;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962; n°167;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 ,n°865;
- d) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art.10 della Legge 6/8/1967 n°765;
- e) piani di recupero, ai sensi dell'art. 27 e seguenti della Legge 457 del 5/8/1978;
- f) Progetto planivolumetrico di coordinamento.

Art. 21 - Intervento urbanistico preventivo nelle zone residenziali di espansione 2

Nelle zone residenziali di espansione il P.R.G. si attua, per i comparti individuati, secondo le indicazioni particolari contenute negli elaborati grafici.

L'approvazione dei progetti edilizi e quindi il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla approvazione di piani di lottizzazione convenzionata o di piani particolareggiati ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, alla cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, in proporzione al volume edificabile, nella misura di almeno 25 mq. per ogni abitante (corrispondente a 100 mc) ripartiti in tre metri quadrati per abitante per i parcheggi pubblici e 22 mq per abitante per le altre destinazioni pubbliche di P.R.G..

Il P.P. o il P.L.C. possono modificare la distribuzione delle aree interne al perimetro, compreso i tracciati della viabilità secondaria di P.R.G..

In alternativa al P.P. o al P.L.C. i proprietari possono formare il compar-

to edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della L.U. vigente, attraverso progetti planovolumetrici perfettamente aderenti alle prescrizioni e localizzazioni del P.R.G., con l'impiego alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, attraverso atto unilaterale d'obbligo da trasciversi a cura e spese dei concessionari.

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto sottoposto ad intervento urbanistico preventivo, esso può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari purché i proprietari dispongano almeno del 70% delle superfici complessive comprese nel comparto o di almeno il 60% della superficie utile o del volume complessivamente costruibile nel comparto.

In questo caso, comunque, si devono far salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di Zona e negli elaborati grafici del P.R.G..

Anche in questo caso vale quanto detto nell'ultimo comma dello art.19

Art. 22 – Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica

IL Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica si applica:

- a) Per gli interventi che saranno individuati dall'amministrazione all'interno delle zone di recupero (legge 457 -1978) ai sensi della legge 17/8/1942 n°1150 e della legge 457 - 1978.
- b) nelle zone artigianali con le modalità di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n°865;
- c) sulle zone destinate all'edilizia economica e popolare, da attuarsi in base alla legge 18/4/1862 n°167.
- d) nelle zone speciali per l'agricoltura e la zootecnia
- e) nella zona protetta di Cascina.

Art. 23 – Progetto Planivolumetrico

Il progetto planivolumetrico ai fini del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L.U. vigente, é costituito da un progetto unitario di attuazione, esteso alla superficie minima di intervento prevista dalle norme di zona o indicata nelle tavole di P.R.G. . Il progetto planivolumetrico contiene le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, le prescrizioni edilizie, la convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari interessati, che regoli la concessione gratuita di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i modi ed i tempi della loro esecuzione a carico dei concessionari. Ai sensi del 3° comma della succitata legge: "A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle piante e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Il progetto planivolumetrico si applica nelle seguenti zone:

- 1) zone per attrezzature generali
- 2) zone industriali di espansione.

Art. 24 – Opere di urbanizzazione

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: strade interne e pedonali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, reti di distribuzione idrica, della energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica e verde primario.

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, di interesse locale e di quartiere.

Sono definite opere per allacciamento ai pubblici servizi: i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica telefonica e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale.

La realizzazione di opere per allacciamento ai pubblici servizi può essere richiesta dal Comune al lottizzante come onere sostitutivo del pagamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 25 – Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rappresentati dai costi monetari necessari per la concreta attuazione di tutte o di parte delle opere, e dagli eventuali costi monetari sostitutivi della cessione di aree di cui all'art. 8 ed all'art. 17 della legge 6/8/1967 n°765, nonché all'art. 3 del D.M. 2/4/1968, e alla legge n°10 del 28/1/1977 e alla L.R. n°613 del 25 ottobre 1977 e successive modificazioni.

Art. 26 Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo l'edificazione sui singoli lotti é consentita previo rilascio di concessione edilizia.

Nelle zone dove é prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto é subordinato al rilascio di specifica concessione e riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazione, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria di costruzioni; mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione a ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno; cave; depositi di rottame; parcheggi per roulottes o simili; campings; sistemazioni a verde; interventi sulle alberature d'alto fusto; apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici-Comune incluso-e privati alle condizioni previste nelle presenti Norme.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata, sia nei progetti d'intervento urbanistico preventivo, sia nei progetti di intervento edilizio diretto, in conformità alle seguenti prescrizioni.

Art. 27 - I Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) di iniziativa pubblica.

I Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal P.P.E. e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro di intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di P.R.G. ;
- d) il progetto planivolumetrico della intera area se previsto dal programma di attuazione;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.E. , per quanto riguarda i tempi di attuazione dei servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il P.P.E. deve essere corredato di una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle opere occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

Art. 28 - I Piani di lottizzazione convenzionata

I Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di iniziativa dei proprietari per una superficie minima insediativa indicata nelle tavole di P.R.G. o dallo eventuale programma di attuazione, quando tale indicazione non figuri nelle planimetrie stesse, devono contenere:

- a) lo stralcio del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C.;
- b) in riferimento alle previsioni del programma di attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate dal P.L.C.;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e le entità dell'insediamento;
- d) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500, della zona interessata dal P.L.C. con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre all'eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle prescrizioni di P.R.G.;
- g) il progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500;
- h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- i) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- l) l'impegno a osservare il disposto della convenzione sottoscritta da tutte le proprietà interessate dal P.L.C..

Nei P.L.C. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.L.C. sulle planimetrie di P.R.G. e

Art. 29 – Concessione edilizia

Nelle zone dove é prescritto l'intervento preventivo (P.P.E. – P.L.C. – P.E.E.P.) o dove é previsto il comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L.U. con progetto planivolumetrico, la concessione é subordinata all'approvazione definitiva dei piani di attuazione ed esecutivi ed alle condizioni previste dalle convenzioni allegate ai piani stessi.

Nelle zone dove é previsto l'intervento edilizio diretto, la concessione edilizia é subordinata:

- a) alle condizioni di edificabilità relative all'urbanizzazione primaria o la loro attuazione entro il periodo di validità della licenza;
- b) al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, da effettuarsi nelle forme di legge,
- c) alla dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessati, o di avere la disponibilità degli stessi, risultante da regolare contratto;
- d) alla corrispondenza del progetto a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi ed alle altre prescrizioni indicate dal P.R.G.

Non é richiesta la convenzione o atto d'obbligo, ma soltanto l'autorizzazione del Sindaco nei seguenti casi:

interventi di manutenzione straordinaria; opere di arredo urbano; recinzioni e muri di sostegno; ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari; modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali ed igieniche, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Le norme di attuazione per le singole zone specificano i casi in cui uno o

l'assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'Ufficio Tecnico Erariale, (UTE); mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;

- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le indicazioni e la supervisione del Comune,
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro 5 anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- g) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) l'assunzione dell'obbligo a non mutare la destinazione dell'edificio e delle costruzioni senza nuove concessioni comunali;
- i) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art.7 comma 1 e 4 della legge 28/1/1977 n°10 a meno che il concessionario non li assuma con convenzione allo atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi a forme di legge.

Art. 30 - Convenzione per l'edilizia abitativa

Nei casi di edilizia residenziale abitativa, il concessionario può richiedere la stipula di una convenzione ai sensi degli art.7 e 8 della legge 28/1/1977 n°10 e delle delibere regionali di applicazione, al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

Art. 31 - Termini di decadenza della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare 3 anni dalla data suddetta.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attive lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto; il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Art. 32 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 33 - Licenza d'uso

La licenza d'uso é necessaria per utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale.

Sono licenze d'uso:

- la licenza di abitabilità che concerne unità immobiliari residenziali nel Centro Storico, in zone di ristrutturazione, in zone di completamento, in zone di espansione, in zone del P.E.E.P., in zone artigianali;
- la licenza di agibilità che concerne manufatti e impianti a servizi tecnici, ad attrezzature tecniche e distributive, ad attrezzature terziarie e dei trasporti (autorimesse e simili), costruzioni di annessi agricoli (stalle, porcilaie, edifici per allevamenti, silos, serbatoi idrici, magazzini, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi).

La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della legge 17/8/1942 n°1150, non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da licenza edilizia o da concessione;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella licenza edilizia o nella concessione;
- sostanzialmente difformi dalla licenza edilizia e dalla concessione.

La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il Sindaco entro 60 giorni dalla richiesta della licenza di uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengono meno i presupposti

prescritti dalla legge; e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o da concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Art. 34 - Inquinamento

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della legge 10/5/1076 n°319 e successive modificazioni.

Art. 35 - Cave

L'Apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme per ogni intervento diretto.

Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva, la concessione é subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti e al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione.

L'incidenza di tali opere é determinata ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28/1/1977 n°10.

Il contributo afferente a questa concessione dovrà essere corrisposto interamente all'atto del rilascio.

Le cave sono consentite, fatti salvi gli adempimenti di cui sopra, soltanto nelle zone agricole normali, con l'esclusione categorica delle parti di territorio ricadenti nel vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923 ed evidenziato nella tavola n°4 1:10.000.

N.B. - Per le cave provviste delle competenti autorizzazioni e già convenzionate con il comune; denominate - Colle Benedetto e Madonna del Cavone- e loro eventuali ampliamenti, quanto in precedenza descritto entrerà in vigore al momento della scadenza delle attuali autorizzazioni.

Zone di concessione mineraria

Le zone di concessione mineraria, regolarmente autorizzate dai competenti organi nazionali, devono essere modificate, a cura della ditta concessionaria, alla Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale nel riceverle ne esamina il perimetro per verificarne le eventuali incompatibilità con altre destinazioni di Piano.

Sulla scorta di questa analisi è facoltà dell'Amministrazione, previa consultazione con la ditta concessionaria, stralciare zone in contrasto con la pianificazione comunale, zone sottoposte a vincoli paesaggistici ed ambientali, e prescrivere opere ed interventi atti al ripristino ambientale delle zone in cui è stato ultimato e/o è in corso lo scavo.

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

CAPO I° - ZONIZZAZIONE

Art. 36 - Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale é suddiviso in zone, riportate sulle tavole del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1) Zone pubbliche di uso pubblico e di interesse generale

- Zone destinate alla viabilità e parcheggio
- Zone a verde pubblico^e attrezzato
- Zone per servizi pubblici
- Zone per attrezzature generali e tecnologiche

2) Zone residenziali

- Zone di ristrutturazione
- Zone di completamento
- Zone di espansione
- Zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

3) Zona Storica del Capoluogo (a vincolo speciale)

4) Zone produttive

- Zone agricole di rispetto ambientale
- Zone agricole normali
- Zone agricole intensive
- Zona speciale al servizio dell'agricoltura e della zootecnia
- Zone artigianali
- Zone industriali

5) Zone speciali

- Zona protetta di Cascina

6) Zone di Rispetto

- Zone di rispetto dei Cimiteri
- Zone di rispetto ambientale
- " " " delle sorgenti
- " " " strade

- Zone di rispetto archeologico

CAPO II° - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 37 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi di interesse generale
- d) le aree di rispetto stradale

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

a) Le strade sono classificate, secondo le previsioni di P.R.G., come segue:

A) Strade di grande comunicazione e di traffico elevato

con funzione prevalentemente regionale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal piano.

Le costruzioni osserveranno la fascia di rispetto di ml. 60 e comunque rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G.

C) Strade di media importanza, con funzione prevalentemente intercomunale e comunale, sono accessibili, oltre che nei modi indicati dalle tavole di Piano, mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 metri; le costruzioni osserveranno la fascia di rispetto di ml. 30, e comunque rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nella tavola di Piano.

D) Strade di interesse locale, con funzione prevalentemente comunali; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale di ml. 20, salvo specifiche indicazioni diverse.

E) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze; la sezione minima, per le strade residenziali, a fondo cieco, non potrà essere inferiore a metri 7,50, con carreggiata minima di

più degli impegni sopra citati non sono obbligatori, secondo le indicazioni di cui agli artt. 9 e 10 della legge 28/1/1977 n°10.

La concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge o dal P.R.G. , é subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera. La concessione é gratuita nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28/1/1977 n°10. La concessione é attribuita dal Sindaco al proprietario superficario e usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della legge 17/8/1942 n°1150 in osservanza delle previsioni e prescrizioni del presente P.R.G. e del Regolamento edilizio.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione é attribuita a colui che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'Amministrazione.

La concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa quando l'esecuzione della opera diventa impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute, come, in via esemplificativa, in caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare ovvero in caso di distruzione non consentita delle piante situate nel lotto edificabile o nell'area di cava; deve essere volutata in caso di mutamento del concessionario.

La concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche, nel P.R.G. e nel R.E.. La concessione o atto d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura ed a spese del concessionario prima del rilascio della concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

ml. 6,00. Per le strade residenziali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione sarà di ml. 10,50 a meno di una diversa indicazione grafica del P.R.G..

Distanze dalle costruzioni, ml. 5,00 dal confine stradale.

F) Ciclabili e pedonali , con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

La sezione delle strade ciclabili é multipla di m.1,25 con un minimo di ml. 2,50.

La sezione minima dei pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, é di ml. 1,50.

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

c) I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti A,C,D,E, sono riportati nelle tavole di Piano..

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

d) Le aree di rispetto stradale, sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla progettazione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

In tali aree é vietata ogni nuova costruzione; unatantum lo ampliamento, che rendesse necessario per la ristrutturazione delle costruzioni residenziali esistenti, può avvenire esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione; solo nel caso di evidenti e consolidate allineamenti può essere consentita la costruzione in ampliamento sui prospetti materiali.

Il giudizio della commissione edilizia su tali opportunità é insindacabile.

L'ampliamento deve essere, comunque, contenuto nei limiti fissati nel secondo comma del seguente art. 44 .

E' consentito a titolo precario e mediante apposite convenzioni, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocati ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di zona edificabile e le volumetrie si misurano fino a quel limite.

In caso l'area di parcheggio ricada fuori dalle fasce di rispetto, in altre zone, ove sia possibile l'edificazione sarà consentita la costruzione a confine con il limite del parcheggio stesso.

	TIPO DI STRADA				
	A	C	D	E	F
Velocità di progetto Km/h	100	60	50	40	-
Sistemazione dei nodi	stazioni	unica	unica	unica	-
Carreggiate	due separate	unica	unica	unica	-
Numero di corsie di marcia	4	2	2	2	2
Larghezza corsie di marcia mt.	3,50	varia	varia	varia	1,20
Sosta	corsia emergenza	area re- golament.	libera	libera	-
Attraversamento Pedonale	regolament.	regolam.	libero	libero	libero
Accessi veicolari	alle stazioni	ogni 200 mt.	100 mt	contin.	-
Accessori pedona- li	-	regolam.	liberi	liberi	liberi
Larghezza fascia rispetto dal ciglio strada mt.	60	30	*5 di- stanza e difici	5 di - stanza edifici	-

*) da aumentarsi a 20 mt.; ai sensi del D.M. 1/4/1968; nelle zone esterne alle zone edificabili del P.R.G..

Art. 38 – Zone a verde pubblico

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e creazione dei parchi e giardini; sono inedificabili.

In tali zone devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo necessarie.

Art. 39 – Zone a verde pubblico attrezzato

Nelle zone a verde pubblico attrezzato sono ammesse soltanto attrezzature di gioco per ragazzi ed impianti sportivi, ricreativi e culturali.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq per quanto attiene la costruzione degli edifici al servizio degli impianti sia coperti che scoperti.
- b) Parcheggi = 5 mq/100 mq di St.
- c) H = altezza massima = 8 ml.

Art. 40 – Zone per servizi pubblici

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione di : asilo nido = N, scuola materna = M, scuola elementare = SE, scuola media = SM, attrezzature religiose = CH, centro civico = C, centro sociale = S, secondo quanto indicato nella tavola di Piano dai simboli corrispondenti.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq } 2.000$, salvo diversa indicazione grafica del Piano, applicando i seguenti parametri:

- a) U_f – indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq.
- b) Parcheggi = 15 mq/100mq. Sf
- c) Opere di urbanizzazione primaria
- d) H = altezza massima = 12,50 ml..

Le specifiche destinazioni d'uso di dette zone, così come indicate nella cartografia di P.R.G., qualora motivi particolari lo rendessero indispensabile, possono essere variate, sempre nell'ambito dei servizi pubblici, con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 41 - Zona per attrezzature generali

Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e d'interesse generale di scala urbana e territoriale.

Tale attrezzature, rientrando tra quelle previste come zona F agli articoli 2 e 4 del D.M. 2/4/1968, non sono computabili né computate agli effetti della dotazione minima inderogabile per spazi pubblici e riservate all'attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/1968.

Tali zone si suddividono in: Commerciali, tecnologiche, ricettive socio-culturali, tali zone sono contrassegnate negli elaborati grafici del P.R.G. secondo la simbologia espressamente indicata nei titoli degli articoli seguenti.

La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle attrezzature generali, rispetto alle previsioni cartografiche del P.R.G., così come i relativi parametri ma solo con deliberazione del Consiglio Comunale ed in presenza di comprovate esigenze di interesse generale.

In tutte le zone è prevista la realizzazione di una abitazione per il personale di custodia; in tal caso la residenza va computata all'interno dei relativi parametri di zona.

Art. 41 a - Zona per attrezzature commerciali = C

Tale zona è destinata all'attività commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio, ai mercati rionali ed alle mostre al pubblico. È escluso di commercio all'ingrosso; nel caso di attuazione del Piano attraverso l'applicazione dell'art. 27 della legge 22/10/1971 n° 875 su zone per attrezzature commerciali, nell'assegnazione delle relative aree è data priorità alle iniziative di tipo cooperativistico, consortile o comunque associato.

Sono previsti i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici (anche su più piani) = 40 mq/100 mq. Su; i parcheggi pubblici non sono comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 8 delle presenti Norme.
- Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 4000 mq/ha.

- Rapporto di copertura = $Q = 35\%$ di St.
- Altezza massima = $H = 10,50$ mt.
- Distanze minime dal confine = ml. 5.
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% della Superficie territoriale.

Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate e approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di cui alla legge 11/6/1971 n°426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge.

Art. 41 b - Zone per attrezzature tecnologiche T

Le zone per attrezzature tecnologiche sono destinate alla installazione di aziende del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche, aziende elettriche, edifici per esposizioni, edifici anonari, macelli, mercati, stazioni di protezione civile, stazioni stoccaggio merci e automezzi, corrieri, spedizionieri, distributori carburanti.

Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, rimesse, attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

In tali zone il Piano si attua per intervento urb. prev. su una superficie minima di intervento $S_m = 1.000$ mq, applicando i seguenti parametri:

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = $0,45$ mq/mq
- b) Parcheggi di urbanizzazione secondaria = 10 mq / 100 mq di S.u
- c) Parcheggi inerenti le costruzioni 5 mq/ 100 mq. Sf
- d) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge n°10 del 28/1/1977.
- e) Distanza minima dai confini = ml. 5

N.B. - La distanza minima dai confini di ml. 5 si intende tassativa per le sole costruzioni che emergono fuori terra mentre per opere di sistemazione delle zone stesse e per le opere di supporto alle attrezzature

re tecnologiche e ad esse indispensabili, essa può essere anche minore secondo le specifiche esigenze espresse, motivate ed evidenziate nell'intervento urbanistico preventivo.

Art. 41 c - Zona per attrezzature ricettive = R

Tale zona è destinata ad attrezzature ricettive, come alberghi, ristoranti, bar e servizi turistici connessi.

E' esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia. Su non superiore a 95 mq.

Sono previsti i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = 30 mq / 100 mq di Su.
- Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 3.000 mq/ha.
- Rapporto di copertura = Q = 30% di St.
- Altezza massima = H = 12,50 mt.
- Distanza dai confini = ml.5.
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% di St.

Art. 41 d - Zona per attrezzature socio-culturali = CL

Sono ammessi interventi tesi alla creazione di centri polifunzionali socio-culturali e/o attrezzature socio-sanitarie sono previsti i seguenti parametri

- parcheggi pubblici 20 mq/ 100 SU anche su più piani
- indice di utilizzazione territoriale = UT = 4.000 mq/ HA
- rapporto di copertura Q = 35% ST
- altezza massima = 10,50
- distanza dei confini = 5 m.

CAPO III° - ZONE RESIDENZIALI

Art. 42 - Attività ammesse nelle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza in forma prevalente ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste zone sono esclusi: grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie utile e/o il 40 % della superficie utile della costruzione per la quale si richiede il rilascio della concessione edilizia, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 d.b.), non abbiano carattere molesto o nocivo su valutazione con deliberazione dal Consiglio Comunale.

Le zone residenziali comprendono le seguenti zone:

- di ristrutturazione, di completamento e di espansione.

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione, le attività di commercio al dettaglio e le attività amministrative, terziarie sono ammesse nella misura massima del 30% della superficie utile (Su) dell'intervento costruttivo per il quale si richiede il rilascio della concessione edilizia.

Le prescrizioni normative delle attività di commercio al dettaglio, sono definite dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla legge 11/6/1971.

Nelle zone residenziali sono consentite piccole costruzioni da destinare a garages, deposito attrezzi, a piccoli pollai ad uso familiare (si ribadisce la perentoria esclusione di ricoveri per suini, ovini e bovini) purché vengano rispettate le norme relative alle distanze dai confini dalla costruzione preesistenti e dalle strade.

Dette costruzioni non potranno superare i metri 2,50 di altezza e non potranno avere aperture di larghezza superiore a metri 2,50; dovranno avere

aspetto decoroso ed ambientazione consona alla destinazione residenziale delle zone.

Su queste condizioni si esprime, con parere insindacabile la Commissione Edilizia che, pertanto, dovrà non rilasciare parere favorevole alla concessione qualora ritenga la costruzione non rispondente ai requisiti suesposti.

Dette costruzioni non godono né potranno godere del premio di cubatura per la ristrutturazione.

Art. 43 - Zone soggette a Piano di Recupero

Per queste zone, ai fini del rilascio della concessione edilizia, vale quanto stabilito dalla legge 457 del 5 agosto 1978.

Art. 44 - Zona residenziale di ristrutturazione (Zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista all'art. 42 delle presenti norme.

Per gli interventi di risanamento, rammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti, alle esigenze elementari dell'abitazione, è consentito un premio di cubatura da utilizzarsi "unatantum" sul costruito e sui lotti di proprietà ad esso adiacenti con i seguenti parametri:

- 50% del volume esistente per edifici con volumetria inferiore a 600 mc. sino ad un massimo di incremento di 95 mq. di Su
- 30% del volume esistente compresa fra 600 e 1.200 mc. sino ad un massimo di incremento di 95 mq. di Su.

Il premio di cubatura può consentire la realizzazione al massimo di un solo nuovo piano in sopraelevazione.

Per gli ampliamenti che modificano la pianta del fabbricato: è consentita la costruzione in aderenza, ovvero a 3 ml. dai confini, è fatto comunque obbligo di rispettare la legislazione vigente in merito alle distanze dai fabbricati.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere effettuati esclusivamente sulle costruzioni fatiscenti definite tali dalla Commissione Edilizia che esprimerà detto parere a seguito di preventiva richiesta da parte dell'interessato, richiedendo eventualmente parere alla Soprintendenza ai Monumenti. Per questo tipo di intervento, oltre la possibilità di utilizzare il premio di cubatura "una tantum" come ai paragrafi precedenti, il P.R.G. si applica per intervento diretto con i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = I_f mc/mq = 2,7 (nota 1)
- Indice di utilizzazione fondiaria = U_f = 0,90 mq/mq. (nota 1)
- Altezza massima = H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti fino ad un massimo di ml 10,50
- Distanze minime: in aderenza, 5 ml. dai confini di proprietà, 10 ml. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per gli edifici esistenti si applicano i criteri di cui all'art. 9 delle presenti Norme.
- La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizione di non interessare, nella proiezione di aggetti coperti o scoperti (ad eccezione dei tetti), gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito. Sono per altro da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici.

Per quanto riguarda i criteri costruttivi ed i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi di cui al presente articolo, sono esclusi: le coperture completamente a terrazzo, il cemento amianto, le coperture di eternit, le materie plastiche e lamiere, i serramenti esterni e pannelli in leghe leggere, l'alluminio, le materie plastiche, avvolgibili esterni di qualsiasi tipo e materiale (salvo gli accessi ai negozi, alle officine, ai garages), rivestimenti, contorni di porte e finestre, soglie (che riguardino gli affacciamenti esterni) in marmo, in ceramica, e comunque tutti i materiali estranei alla tradizione costruttiva locale e che contrastino con il contesto ambientale in cui l'edificio è inserito.

Si fa obbligo, pertanto, ai progettisti di specificare negli elaborati grafici da presentare alla Commissione edilizia, i materiali da usare nella costruzione.

Tutte le zone di ristrutturazione sono equiparate a Zone di Recupero (salvo quelle già individuate come Piani di Recupero); pertanto sono assoggettate alla legge 457 del 5/8/1978.

NOTA 1

- E' comunque consentito realizzare, dopo la demolizione, la cubatura esistente in precedenza, fermo restando il rispetto di tutte le norme di distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

Art. 45 a - Zona residenziale di completamento di tipo 1 (Zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)

In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista dall'art. 42 delle presenti Norme.

Si applica nelle zone nelle quali si voglia ammettere e promuovere interventi del tipo a schiera o a nastro nel tentativo di completare il centro abitato sfruttando una tipologia ed un tessuto edilizio il più possibile simile a quello preesistente.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_f = 1,35$ mc/mq $1,35$
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
- Rapporto di copertura = $Q = 60\%$ di Sf
- Altezza massima = $H = 10,50$
- Parcheggi inerenti la costruzione = 5 mq/100mc
- Aree verde privato in forma compatta pari al 20% di Sf
- Distanze : in aderenza, a confine; per le pareti ortogonali all'allineamento preesistente, quindi, nella maggior parte dei casi, sui confini ortogonali alla viabilità principale.
- Ml.5 minimo dagli altri confini di proprietà cioè quelli paralleli alla viabilità principale (Nota 1)

In tutti i casi é fatto obbligo di rispettare le prescrizioni di legge in materia di distanze fra fabbricati nei confronti degli edifici preesistenti così come stabilito nell'art.9.

Nel caso che si volesse optare per una costruzione che non abbia una o entrambe le pareti laterali a confine é fatto obbligo al richiedente di lasciare la distanza minima di legge (D.M. 2/4/1968 n°1444) tutta sul lotto di proprietà onde non ledere il diritto di terzi alla edificazione a confine. Pertanto si fa obbligo qualora si optasse per tale soluzione a rispettare la distanza minima dai confini laterali di ml. 10.

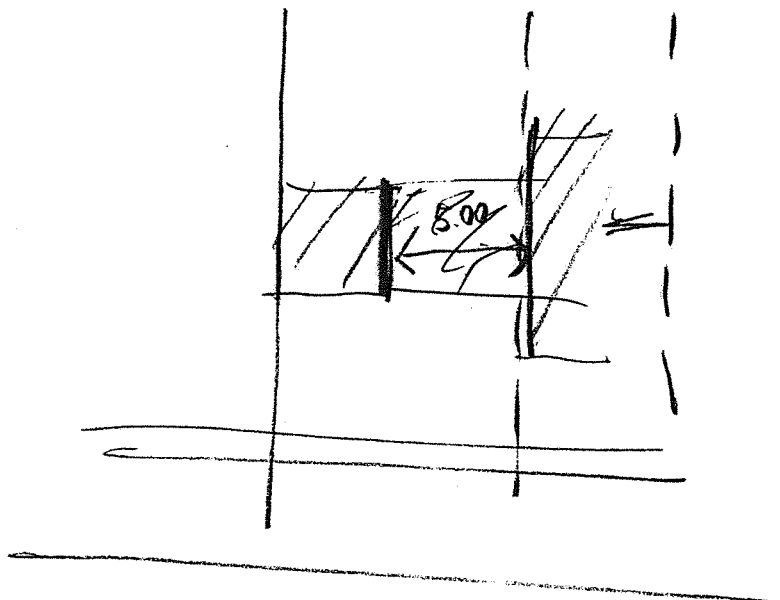
E' fatto assoluto divieto di aprire vedute sulle pareti poste a confine, le eventuali luci devono essere chiuse su semplice richiesta del confinante qualora questi sia in possesso di licenza edilizia per costruire sul fondo adiacente.

Per quanto riguarda le modalità ed i materiali da utilizzare per il rila- scio della concessione edilizia in tali zone si fa riferimento alle indica- zioni dell'art. 44.

Il premio di cubatura previsto al secondo comma dell'art.44 delle pre- senti norme per le zone residenziali di ristrutturazione, é consentito nella stessa misura anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente ar- ticolo e costruiti anteriormente al 1970.

- Superficie minima di intervento = $S_m = mq.200$ per i lotti acquistati o fra- zionati dopo la adozione del P.R.G..

NOTA 1 - Nel caso che l'allineamento preesistente sia sul fronte stra- dale é consentito completarlo con le nuove costruzioni anche sul fronte stradale fatte salve, comunque, la normativa di leg- ge per le distanze tra pareti e pareti finestrate (D.M. 2/4/1968 n°1444).



Art. 45 b - Zona residenziale di completamento di tipo 2 (Zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968) .

In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista all'art. 42 delle presenti Norme.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_f = mc/mq.$ 1. 0,90
- Rapporto di copertura = $Q = 40\%$
- Parcheggi = $5 mq / 100 mc$
- Altezza massima = $H = 10,50$ mt.
- Distanze minime = 10 ml fra pareti di edifici antistanti di cui una sia finestrata così come stabilito dall'art. 9 delle presenti norme; ml. 5 dal confine di proprietà.

Qualora su un lotto confinante esista già una costruzione a confine é consentito edificare in adiacenza senza ovviamente aprire vedute su questo confine.

Il premio di cubatura previsto al secondo comma dell'art.44 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione, é consentito nella stessa misura anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo e costruiti anteriormente al 1970.

Art. 46 a - Zone residenziali di espansione di tipo 1 (Zona B ai sensi del D.M. 2/4/1968)

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dallo art. 42 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

IF = indice di fabbricabilità fondiaria = $\frac{1}{mc/mq}$; *0,90*

- Rapporto di copertura = Q = 30%
- Parcheggi = 5 mq/ 100 mc. ;
- Altezza massima = H = 10,50 ml.
- Area di verde privato permeabile in forma compatta pari al 20% della superficie del lotto;
- Distanze minime = ml 5 dai confini di proprietà; ml. 5 dal ciglio stradale; ml. 10 fra pareti di edifici antistanti di cui una finestrata così comenormato dall'art. 9 delle presenti N.T.A.

Anche per questa zona vale quanto detto negli ultimi due comma dell'art. precedente.

In queste zone é altresì prevista la possibilità di optare nella realizzazione per l'intervento urbanistico preventivo (art. 19 e 20 e 23 delle presenti norme).

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto sottoposto ad intervento urbanistico preventivo, esso può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, purché i promotori dispongano di almeno il 70% delle superfici complessive espresse nel comparto o di almeno il 60% della Superficie utile o del volume complessivamente costruibile nel comparto. In questo caso , comunque, si devono far salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel comparto; secondo quanto previsto dalle norme di zonà e negli elaborati grafici del P.R.G..

In questo casi si applicano i seguenti indici:

- indici di utilizzazione territoriale: Ut = 4.800 mq/ha,

- Indice di utilizzazione fondiaria / $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$.
- Indice di fabbricabilità fondiaria : $L_f = 1,9 \text{ mc/mq}$.
- Rapporto di copertura : $Q = 30\%$
- Parcheggi: $5 \text{ mq/mc } 100$;
- Altezza massima : $H = 10,50 \text{ ml.}$;
- Area di verde privato permeabile in forma compatta pari al 20% della superficie del lotto;
- Distanze minime; $\text{ml.} 5$ dai confini di proprietà; $\text{ml.} 5$ dal ciglio della strada; $\text{ml.} 10$ fra pareti di edifici antistanti di cui una finestrata così come normato dall'art. 9 delle presenti N.T.A. . In questo caso sono ammesse anche distanze minori purché nel rispetto delle norme antisismiche.
- Aree ed opere di urbanizzazione - Cessioni - Convenzioni
 - S1 - cessioni delle aree di urbanizzazione primaria (se necessaria) individuate nelle planimetrie del progetto planivolumetrico;
 - ~~S2~~ cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (15mq. per ogni 100 mc. da realizzare pari a $1,5 \text{ mq.}$ per abitante) individuate dal progetto planivolumetrico.
 - Convenzione - ai sensi dell'art. 28 e 30 delle presenti N.T.A.

Art. 46 b - Zone residenziali di espansione di tipo 2 (Zona C ai sensi del D.M.

2/4/1968)

Zone P.E.E.P. (Zona C ai sensi L.N. 167 del 18/4/1962 e successive modificazioni).

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art.42 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo (artt.21, 22, 23, delle presenti Norme); applicando i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 3.500 \text{ mq/ha}$
- b) indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- c) indice di fabbricabilità fondiaria = $L_f = 1,5 \text{ mc/mq}$
- d) parcheggi inerenti alle costruzioni = ~~$5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$~~

*Successo da L. 100 1970
Legge 79/70*

parcheggi di urbanizzazione secondaria = 5 mq/ 100 mc

e) altezza massima = H = 12,50 ml.

f) distanze minime dai confini: pari alla metà dell'altezza massima consentita quando l'edificio fronteggi il lato a confine per uno sviluppo superiore a ml. 12,00; negli altri casi ml. 5,00; dalle strade: in base a quanto previsto dal penultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968.

g) rapporto massimo di copertura = Q = 30%

AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE - CESSIONI - CONVENZIONI

- S1 cessione delle aree di urbanizzazione primaria, individuate nelle planimetrie del progetto planivolumetrico;

- S2 cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (.25 mq per ogni 100 mc pari a 25 mq/ab.) individuate dal progetto planivolumetrico.

- Convenzione

- Convenzione ai sensi dell'art. 28 e 30 delle presenti Norme;

- Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 per le zone P.E.E.P..

Attualmente questa norma é applicabile per le nuove concessioni solo nel caso delle zone P.E.E.P., in quanto l'unica zona di espansione di tipo 2 é relativa ad una lottizzazione già approvata dalla Regione in data 5 marzo 1974.

Sita in località San Pelino é riportata in cartografia nella Tav.n°5/1; é stata approvata dal Consiglio Comunale in data 25/10/1973.

Considerato che la lottizzazione, di cui in argomento, é regolarmente conteggiata, in quanto area di futura edificazione, nel dimensionamento del P.R.G., tale zona si deve ritenere vincolata, a tutti gli effetti, nelle previsioni del piano di lottizzazione e alla destinazione d'uso residenziale.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 47 - Zone agricole (Zone E) D.M. 2/4/1968

Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Le presenti Norme si applicano per ogni tipo di zona agricola, secondo la classificazione di cui agli articoli successivi.

Le Concessioni Edilizie nelle zone agricole possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola, ed esclusivamente delle famiglie coltivatrici in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale per le zone montane di cui all'art. 4 della L.R. 2.3.79 n° 12.

E' fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni ad alta densità quali, tra l'altro, quella orticola frutticola, fioricola ed olivicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati, nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici.

E' altresì fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione della dimensione economico - funzionale delle aziende.

A tal fine la relazione allegata ai progetti d'intervento nelle zone agricole deve espressamente contenere la specifica indicazione dell'attuale utilizzazione dei fondi rustici accorpati per la realizzazione dell'intervento stesso ai sensi rispettivamente delle leggi n. 11 del 1971 e n. 765 del 1964; fanno eccezione gli insediamenti di cui ai punti b, c, d, e, del successivo articolo 46 per i quali possono essere richieste concessioni da altri soggetti operanti nel campo della produzione e dei servizi agricoli.

Art. 48 - Insediamenti ammessi nelle zone agricole

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli successivi, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:

- a) Case coloniche di abitazione che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine;
- a1) I relativi fabbricati rurali di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa ed alla custodia di animali da allevare per l'uso alimentare esclusivo degli imprenditori agricoli e delle loro famiglie;
- b) Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c) Edifici per allevamenti zootecnici di tipo artigianale anche se a conduzione familiare (con esclusione degli allevamenti dei suini con numero di capi superiore a tre che rientrano nella precedente tipologia) con annessi impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;
- d) Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;
- e) Manufatti connessi alla conduzione del fondo: ricoveri per attrezzi, macchinari, silos, ed altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, serre, impianti fissi o stagionali destinati a proteggere le colture ed i prodotti.

Le case coloniche e di abitazione di cui al precedente punto a) nonché quelle eventualmente comprese fra i fabbricati di servizio di cui ai precedenti punti b), d), devono essere comunque limitate esclusivamente alla residenza di operatori agricoli e loro famiglie. Gli edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazione di prodotti agricoli, di tipo industriale, di cui ai precedenti punti b) e d), sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e/o all'adozione di particolari tecniche - anche di tipo agronomico - atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalle leggi vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dall'Ufficiale Sanitario e dal Regolamento Comunale di Igiene.

Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al precedente punto e), possono essere realizzate anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse specifico collettivo, che possono servire o sono al servizio di più aziende agricole, e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti a1), b), c) d).

Le costruzioni esistenti in zona agricola adibite alla residenza possono utilizzare il premio di cubatura di cui all'art. 44 delle N.T.A. per interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento alle esigenze elementari dell'abitazione.

Le costruzioni in zona agricola esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., purché di proprietà di imprenditori agricoli in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 della L.R. 2.3.1979 n° 12, possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione anche se di dimensioni superiori a quelle consentite dagli indici previsti nelle presente N.T.A., purché vengano mantenute alla destinazione agricola mediante atto d'obbligo regolarmente registrato.

La realizzazione dei su elencati tipi di insediamenti, finalizzati alla produzione agricola, è da verificare relativamente agli usi compatibili nelle categorie di tutela e valorizzazione stabiliti dal P.R.P. ambito Fiume Aterno (vedi art. 57a).

A tal scopo si riepiloga quanto suddetto con gli schemi riportati nel seguente art 49.

Art. 49 - Zonizzazione e specifica destinazione d'uso nelle zone agricole.

Le zone destinate all'agricoltura dal P.R.G. sono classificate in tre diversi tipi di zone agricole:

- 1) **Zona agricola di rispetto ambientale** definita come zona agricola in cui esistono particolari problemi di salvaguardia del territorio e dell'ambiente e che pertanto richiede particolari limitazioni da porre agli insediamenti agricoli;
- 2) **Zona agricola normale** (di collina e montagna) definita come la generalità del territorio agricolo, in cui non si manifestano particolari esigenze né di salvaguardia né di destinazione d'uso;
- 3) **Zona agricola intensiva** (irrigua e/o ad elevata produttività) definita come zona agricola in cui le caratteristiche morfologiche e strutturali dei suoli consentono o possono consentire la presenza e lo sviluppo di una attività agricola su base industriale.

La specifica destinazione d'uso dei diversi tipi di zona agricola, verificata preventivamente con gli usi compatibili di PRP (vedi schemi), è la seguente:

- 1) **Nelle zone agricole di rispetto ambientale** sono ammessi esclusivamente insediamenti - finalizzati alla produzione agricola - di cui ai punti **a1), d) e)**, del precedente articolo 48, solo nel caso di localizzazione prevista oltre un raggio di 150 m da nuclei edificati preesistenti o da lotti edificabili nell'adiacente zona e previo tutte le preventive autorizzazioni necessarie.
- 2) **Nelle zone agricole normali ed intensive** sono ammessi tutti gli insediamenti finalizzati alla produzione agricola.

Riepilogando, per la verifica con gli usi compatibili nelle categorie di tutela di PRP:

- Per la **zona agricola di rispetto ambientale** nella quale è possibile la realizzazione degli insediamenti di categoria **a1) d) e)**:

Categorie di tutela e valorizzazione di P.R.P. ambito Fiume Aterno

	A1 - art. 22 #	A2 - art. 24 #	B - art 26 #	C - art. 28 #	D - art. 30 #
a1) °	Si*	Si*	Si	Si	Si
d) °	Si*	Si*	Si	Si	Si
e) °	Si*	Si*	Si	Si	Si

- * Qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale
- ° Classificazione riferita all'art. 46 delle NTA del PRG
- # Riferimento all'art. delle NTC del PRP Ambito Fiume Aterno Regione Abruzzo

- Per la **zone agricole normali ed intensive** nelle quali è possibile la realizzazione degli insediamenti di categoria **a) a1) b) c) d) e)**:

Categorie di tutela e valorizzazione di P.R.P. ambito Fiume Aterno

	A1 - art. 22 #	A2 - art. 24 #	B - art 26 #	C - art. 28 #	D - art. 30 #
a) °	No	No	Si*	Si	Si
a1) °	No	No	Si*	Si	Si
b) §°	No	Si*	Si*	Si*	Si
c) °	No	No	Si*	Si	Si
d) °	No	No	Si*	Si	Si
e) °	Si*	Si*	Si	Si	Si

- * Qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale
- ° Classificazione riferita all'art. 46 delle NTA del PRG
- # Riferimento all'art. delle NTC del PRP Ambito Fiume Aterno Regione Abruzzo

§ - Detti interventi sono incentivati se realizzati in specifica zonizzazione di Piano denominata "Zona speciale al servizio dell'agricoltura e zootecnia" art. 50 N.T.A. di P.R.G., pertanto se ivi realizzati possono rispettare i parametri di cui al succitato articolo.

In tutte e tre le zone agricole le costruzioni esistenti alla data di adozione del PRG possono essere ampliate "una tantum" in ragione delle seguenti percentuali riferite alle destinazioni d'uso preesistenti:

- 35% del volume esistente per le costruzioni fino a 600 mc
- 25% del volume da 601 mc a 1200 mc.

Gli insediamenti di cui al presente art. 47 non possono essere in alcun caso localizzati in aree attualmente destinate a bosco, sia ceduo che di alto fusto.

Dalle zone agricole sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/2/1971, nonché le industrie estrattive e le cave.

Le cave, eventualmente attive al momento dell'adozione delle presenti Norme potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengano una specifica ed apposita Autorizzazione Comunale e/o da Ente, a ciò preposto, rilasciata in base alla presentazione - da parte dell'Impresa estrattiva - di un preciso programma della sua attività, il quale specifichi la perimetrazione della superficie interessata all'attività estrattiva, la profondità degli scavi, le risultanze della perizia idrogeologica, e contenga il formale impegno assunto in modo ufficiale secondo la legge, da parte dell'Impresa, al ripristino integrale della superficie scavata, mediante materiali e terreno agrario definiti in apposito studio idro-geo-pedologico a firma di un professionista all'uopo abilitato.

Le aree di cava dismesse o revocate potranno essere sottoposte a progetto di recupero ambientale finalizzati alla creazione di biotipi artificiali (aree umide) di aree boscate, o anche per usi turistico- ricreativi).

I movimenti di terra che comportano trasformazione urbanistica del territorio, i prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulano dalla normale attività agricola o che modificano il regime idrogeologico del territorio, devono essere soggetti all'Autorizzazione e concessione del Sindaco, e gravati dagli oneri di cui alla legge del 28/1/1977, salve eventuali ulteriori autorizzazioni di legge.

Art. 49a - Attuazione del P.R.G. nelle zone agricole

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per il rilascio delle concessioni edilizie sono anche richieste:

- a) certificato d'iscrizione agli Istituti di Previdenza ed alle Associazioni di Categoria, oppure certificato di pensionamento ex CC.DD, oppure certificazione che qualifichi la figura di operatore agricolo di cui all'art. 47 delle presenti Norme
- b) certificato storico-catastale e relativi elenchi e planimetrie catastali di tutte le aree e gli immobili facenti parte dell'azienda agricola, in data non anteriore a tre mesi prima della presentazione della domanda di Concessione Edilizia;
- c) relazione documentata sulla situazione produttiva e occupazionale e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;
- d) documentazione dalla quale risulti il reddito che il richiedente la concessione trae dall'attività agricola o idoneo piano finanziario di attività.

Agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni e dei parametri di insediamento per azienda agricola si deve intendere l'insieme di uno o più fondi, considerabili come facenti parte della stessa unità aziendale anche se non necessariamente accorpate e congiunte, purchè compresi all'interno del medesimo comune o di comuni contermini con esclusione dei terreni a bosco appartenenti alla medesima proprietà.

Ai fini del computo della superficie minima di intervento (Sm) e dei parametri edilizi-urbanistici di zona, l'azienda agricola viene pertanto valutata come somma di tutti i fondi agricoli che fanno capo alla medesima unita' produttiva con la sola esclusione dei terreni a bosco.

Nel caso che tutti i fondi agricoli che compongono l'azienda siano sprovvisti, all'atto di adozione delle presenti Norme, di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie previste dall'applicazione degli indici di zona possono essere utilizzate su uno qualunque dei fondi costituenti, l'azienda; quelle relative alla quota parte residenziale, devono comunque essere concentrate su uno solo di questi.

Nel caso che uno o più fondi costituenti l'azienda, siano già provvisti di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie relative alla quota parte residenziale devono essere concentrati sui fondi suddetti, a meno che ciò risulti impossibile per il rispetto dei parametri dell'insediamento previsti dalle presenti Norme. Detta impossibilità deve essere documentata.

Solo per la realizzazione di case coloniche è consentito, previo preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale, ubicare la costruzione su particelle destinate dal P.R.G. a verde di rispetto dell'abitato. Ciò con l'evidente intento di non urbanizzare il territorio agricolo e di utilizzare le urbanizzazioni delle zone abitate. Si ribadisce che questa deroga e' concessa solo ed esclusivamente per la realizzazione di case coloniche con l'esclusione quindi dei fabbricati rurali di servizio e destinati alla custodia di animali da allevamento anche se per l'uso alimentare della famiglia.

Tutte le possibilità edificatorie previste dalle presenti Norme si intendono utilizzabili una sola volta: i fondi ineditati ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici-edilizi, restano asserviti urbanisticamente agli edifici realizzati con vincolo pertinenziale da trasciversi presso il Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione a cura del Comune ed a spese dell'interessato nei modi di legge, con salvezza di quanto riportato nel successivo comma.

Può essere consentita la vendita o la permuta di una o più particelle solo se accompagnata da atto contestuale che dimostri l'acquisto o la permuta di terreni adiacenti altre proprietà dell'operatore agricolo e quindi sia evidente il tentativo di accorpamento con trasposizione di vincolo che pur deve essere trascritto presso il Pubblico Registro Immobiliare.

Le costruzioni realizzate ai sensi delle presenti Norme devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

I cittadini residenti che vogliono togliere le stalle dai centri abitati per insediarle nelle zone agricole o realizzarne di nuove ma ad esclusivo uso familiare – insediamenti definiti a1) dall'art. 48 – sono tenuti al solo rispetto delle distanze minime dai centri abitati o dalle previsioni residenziali di Piano come indicate nel successivo art. 49b. Non necessita, pertanto, lotto minimo per questo tipo di insediamento di modestissima entità. Detta normativa è esclusivamente riservata per la realizzazione o trasferimento di stalle ad uso familiare e, pertanto, di modeste dimensioni.

Il parere della Commissione Edilizia sull'opportunità di nuovo insediamento per queste opere è tassativo. Sono altrettanto tassative le eventuali prescrizioni che la Commissione Edilizia volesse imporre sui materiali da usare, sul tipo di recinzioni etc..

Il rilascio della concessione, in caso di prescrizioni esplicitate dalla C.E., è condizionato dalla stipula di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale quest'ultimo si impegna, pena nullità della Concessione, al rispetto delle prescrizioni specifiche.

Art. 49b - Parametri d'insediamento urbanistico-edilizio

Per quanto riguarda i parametri urbanistici-edilizi relativi ai diversi tipi di insediamento, valgono le seguenti prescrizioni:

a) per insediamenti classificabili di tipo a), ai sensi dell'art. 48 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento = Unità Minima aziendale = $S_m = 10.000$ mq, riferita alla superficie dell'azienda agricola come definita al precedente art. 48 ;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per la casa rurale a fini residenziali = $I_f = 0.03$ mc/mq (riferito alla superficie dell'azienda agricola come sopra definita).

Nei casi in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc di residenza. In questo caso la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. I benefici di cui sopra possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

- la superficie utile massima così calcolata deve essere comunque realizzata in un unico edificio;
- altezza massima per la casa rurale = $H = 9$ m;
- superficie utile massima ammessa per i locali rustici di servizio come definiti alla voce a1) dell'art. 48, anche se compresi nel piano terreno della casa rurale = mq 150/Ha, serre e coperture stagionali escluse;
- sono espressamente vietati locali per il ricovero animali nella stessa costruzione adibita a residenza;
- distanza minima = $D =$ per le abitazioni, 5 m dai confini di proprietà e dalle strade vicinali esistenti e di progetto.

Dagli altri tipi di strade, come stabilito al precedente art. 37.

Per i ricoveri animali di tipo a1), 7.5 m dai confini di proprietà e dalle strade vicinali e 100 m dalla più vicina zona residenziale indicata dal P.R.G. Anche per questo tipo di intervento valgono le distanze minime dalle strade prescritte per le abitazioni.

La distanza minima tra gli edifici interni all'azienda è di m 6, salvo il caso di distanza tra case rurali ed eventuali ricoveri di animali, per il quale si applica la distanza minima di m 15;

b) Per insediamenti classificabili di tipo b) ai sensi dell'art. 48 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- superficie minima di intervento: = $S_M = 10.000$ mq (riferito all'azienda agricola);
- indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0.25$ mq ogni mq di superficie del lotto su cui insiste l'insediamento;
- rapporto di copertura non superiore ad $\frac{1}{4}$ del lotto di pertinenza dell'impianto;
- residenza ammessa per il personale addetto = un alloggio di Superficie utile massima pari al 10% della Superficie utile - Su - dell'allevamento e fino ad un massimo di 95 mq di superficie utile;
- altezza massima dell'edificio residenziale = $H = 7.50$;
- distanza minima dell'allevamento = $D = 500$ m dalle zone residenziali (si intende un complesso di edifici residenziali forniti di opere di urbanizzazione primaria) e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo per gli allevamenti di tipo industriale di suini (riducibili a 300 nel caso di altri tipi di allevamento); Dette distanze sono da valutare come chiarito all'art. 1 L.R. 24.3.88 n° 36;

- Distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 20; distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 37 delle presenti Norme;
 - parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie coperta.
- c) Per insediamenti classificabili di tipo c) ai sensi dell'art.48 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime previste per quelli di tipo b) con l'esclusione della residenza.
- d) Per insediamenti classificabili di tipo d) ai sensi dell'art. 48 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:
- Superficie minima d'intervento = $S_m = 10.000$ mq riferita all'azienda agricola e mq 5.000 riferita al lotto su cui insiste l'insediamento;
 - Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0.30$ mq/mq;
 - Rapporto di copertura non maggiore ad $\frac{1}{4}$ del lotto di pertinenza;
 - Residenza ammessa per il personale addetto = un alloggio di Superficie utile massima pari al 10% della Superficie utile dell'impianto, fino ad un massimo di 95 mq di superficie utile;
 - Altezza dell'edificio residenziale = $H = m 7.50$;
 - Distanza minima dai confini e dalle strade esistenti e di progetto 10 m, salvo diversa prescrizione dell'art. 37 delle presenti Norme;
 - Parcheggi = 10% della superficie coperta.
- e) Per insediamenti classificabili di tipo e) ai sensi dell'art. 48 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:
- superficie minima di intervento: = $SM = 10.000$ mq (riferito all'azienda agricola);
 - indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0.015$ mq ogni mq di superficie del lotto su cui insiste l'insediamento;
 - rapporto di copertura non superiore ad $\frac{1}{4}$ del lotto di pertinenza dell'impianto;

I manufatti di cui al punto a1) ed e) possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici a destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq 150 per ettaro e, comunque, non superiore a 600 mq con lotto minimo di 3.000 mq.

Le serre e le coperture stagionali destinate a proteggere le culture sono escluse da questi limiti e non necessitano di autorizzazione o concessione da parte del Comune.

Art. 50 – Zona speciale al servizio dell'agricoltura e zootecnia (Zona D) D.M. 2.4.1968

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista ai punti B-D-F dell'art. 48 delle presenti norme.

Tale zona costituisce un insediamento produttivo di tipo intensivo localizzato nelle tavole del P.R.G. , e quindi relativamente ad essa, il Piano può essere attuato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971, n° 865.

In tale zona il Piano si attua attraverso un intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Esecuzione Pubblica) applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = 10 mq./100 mq. di Su.;
- Opere di urbanizzazione primaria ai sensi della Legge n° 10 del 23/1/1977;
- Superficie minima di intervento singolo = $S_n = 2.000$ mq.;
- Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 4.000$ mq./ ha.;
- Residenza ammessa per il personale addetto = un alloggio di Superficie utile Su massima pari al 10% della Su complessiva fino ad un massimo di 120 mq. di Su.;
- Altezza massima dell'edificio residenziale = $H = 7,50$ mt.;
- Distanze minime, ai sensi del Piano Particolareggiato che salvo certi particolari, deve rispettare quanto stabilito nel precedente articolo 49b punto b.

Art. 51 - Normativa speciale per l'agriturismo

La presente normativa è finalizzata alla incentivazione dello sviluppo agrituristico sul territorio comunale inteso come potenziamento delle aziende agricole e/o zootecniche con l'inserimento in esse, di potenzialità ricettive a livello, appunto, agrituristico.

Possono operare interventi a livello agrituristico esclusivamente gli operatori agricoli (definiti in base al punto b) del precedente art. 47 purchè residenti nel Comune, le loro associazioni o consorzi; le cooperative, anche se composte non esclusivamente da residenti.

Gli interventi a livello agrituristico nel rispetto della L.R. n° 32 del 31.05.1994 e sue successive modificazioni ed integrazioni, possono essere effettuati:

- a) In zona di ristrutturazione;
- b) In zona agricola;

Per tutti gli interventi a livello agri-turistico fa parte integrante del progetto per il rilascio della Concessione e ne costituisce parte essenziale, una relazione che definisca un "Piano-programma". Costituiscono elementi indispensabili della relazione:

- Ipotesi dimensionale e produttiva a livello agricolo e/o zootecnico che documenti inequivocabilmente la possibilità di potenziare questa attività, che deve rimanere fondamentale per l'azienda, con un intervento collegato con l'agriturismo.

Dimostrazione che l'intervento agrituristico non incide negativamente come sottrazione di ore lavoro, nella produttività prioritaria agricola e/o zootecnica.

Ai fini dell'agriturismo gli interventi nelle zone si effettuano con i seguenti parametri:

Zona di ristrutturazione

- gli interventi agrituristici in questa zona sono normati dagli stessi parametri della zona di ristrutturazione.

Zona agricola

Gli interventi agrituristici in queste zone, fermo restando il rispetto delle normative stabilite nei precedenti artt. relativi alle zone produttive agricole, consentono un ulteriore premio di cubatura, che comunque non può superare il 20% della volumetria consentita dalle predette Norme.

Detti interventi possono essere realizzati solo se compatibili, nell'ambito delle singole destinazioni di zona, con il Piano Regionale Paesistico (vedi seguente art. 57a).

Tutti gli interventi di cui al presente articolo, sono subordinati, per il rilascio della Concessione, oltre che alla sopracitata relazione ed al totale rispetto di quanto prescritto nella L.R. n° 32 del 31.05.1994, ad una convenzione da stipularsi tra il Comune che deve, tra l'altro, contenere le indicazioni sui servizi prestati, sui prezzi praticati, e delle peculiarità dell'intervento, al fine che il Comune possa coordinare e programmare sia la pubblicizzazione che la gestione degli interventi nel loro complesso. Dato il carattere assolutamente innovativo della presente normativa, quanto affermato si intende modificabile in base all'esperienza ed alle situazioni che venissero proposte caso per caso, ma sempre attraverso deliberazioni specifiche dell'Amministrazione.

Art. 52 - Zone artigianali (zone D.) D.M. 2/4/1968

Le zone artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale e per la piccola e media industria, per magazzini e depositi per l'attività commerciale non destinati alla vendita al minuto, nonché alla residenza dei proprietari della ditta.

Art. 53 - Zona artigianale

In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista all'art. 52 delle presenti Norme.

In tale zona, il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di esecuzione) corrispondente al Piano per le Aree Produttive elaborato ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971 n°865; applicando i seguenti parametri:

- Oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n°10 del 28/1/1977.
- Aree di urbanizzazione primaria = S1 = come da Piano particolareggiato di esecuzione.
- Aree di urbanizzazione secondaria = S2 = 25 mq/100 mq. di St di cui almeno 10 mq./ 100 mq. di St a parcheggi pubblici.
- Superficie minima di intervento = Sm = comparto di attuazione individuato dal P.R.G. o dai programmi poliennali di attuazione.
- Lotto minimo = 500 mq.
- Lotto massimo = 3.000 mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = 0,40 mq/mq. innalzabile fino a 0,5 mq/mq nel caso di batterie comprendenti almeno quattro ditte.
- Altezza massima = H = 10,50 mt.
- Distanza dai confini = 5 ml.

In queste zone é altresì previsto, prima o in mancanza dell'intervento urbanistico preventivo, l'intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = 20 mq/100 mq di Sf
- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge n°10 del 28/1/1977
- Superficie minima di intervento = Sm = 500 mq.

- Superficie massima di intervento 2.500 mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,4$ mq/mq. innalzabile a 0,5 mq/mq qualora si consorzino in batterie almeno 4 artigiani su lotti contigui;
- Superficie utile massima destinabile alla residenza del titolare pari al 40% della Su complessiva, fino ad un massimo di 95 mq.
- Altezza massima = $H = 10,50$ mt.
- Distanza dai confini = ml. 5

Art. 54 - Zone Industriali (Zone D ai sensi del D.M. 2/4/1968)

Le zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali.

Dalle zone industriali sono escluse: le industrie inquinanti e quelle attività che risultino nocive o moleste a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale.

A complemento dell'industria, in tali zone, é consentito l'insediamento di laboratori, magazzini, , sili, depositi, rimesse e servizi per le aziende e per gli addetti, nonché la abitazione per il titolare dell'azienda o per il personale addetto alla custodia ed alla manutenzione degli impianti.

Le zone industriali si dividono in: zone industriali di completamento e zone industriali di espansione; e zone al Servizio dell'Industria.

Art. 55 - Zona industriale di Completamento

In tale zona, la destinazione d'uso é quella prevista dall'art. 54 delle presenti Norme.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura = $Q = 35\%$ di Sf
- Parcheggi = 15 % di Sf.
- Distanza minima dai confini = 15 ml.
- Distanze minime: in aderenza con pareti di edifici preesistenti altrimenti ml. 10 fra pareti e pareti finestrate.
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge 28/1/77 n°10.

Art. 56 - Zona Industriale di Espansione

In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista dall'art. 54 delle presenti Norme.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, costituito da un progetto planovolumetrico di coordinamento, come previsto dall'art. 23 delle presenti Norme.

Pertanto gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni normative e grafiche che saranno previste nel suddetto Progetto P.di C. che comunque rispetti, come minimo, i parametri di cui all'art. precedente

Art. 56 b - Zona al Servizio dell'Industria

Queste zone sono destinate al servizio delle zone industriali.

Possono essere destinate al parcheggio, alla ubicazione di infrastrutture tecnologiche, e servizi come mense, bar ecc.

Gli insediamenti in queste zone non possono, pertanto, essere destinati al la produzione o al confezionamento.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto oppure possono essere inserite nel progetto planovolumetrico di coordinamento relativo alle zone industriali di espansione.

CAPO IV - ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO

Art. 57a – Recepimento del Piano Regionale Paesistico ambito Fiume Aterno

Il territorio comunale è interessato dal P.R.P. in quanto il territorio è compreso nell'ambito n° 12 – fiume Aterno

Vengono pertanto a determinarsi, nell'ambito del P.R.G., altre zonizzazioni che coincidono appunto con quelle del P.R.P.

- Precisamente la
- A1 – Conservazione integrale
 - A2 – Conservazione parziale
 - B – Trasformabilità mirata
 - C – Trasformazione condizionata
 - D - Trasformazione a regime ordinario

In considerazione di quanto sopra:

tutte le zonizzazioni di P.R.G. rientranti nei parametri di dette zone di tutela e valorizzazione paesistica devono attenersi, fermo restando tutti i parametri e le prescrizioni definiti zona per zona dal P.R.G. , anche alle disposizioni sugli usi compatibili fissati dalle N.T.C. (Norme Tecniche Coordinate) del P.R.P. che di seguito si riportano per maggiore trasparenza e chiarezza:

Disposizioni sugli usi compatibili nella zona A1 (art. 22 N.T.C. del P.R.P.)

Per l'uso agricolo sono compatibili le seguenti classi:

- 1.1 interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- 1.2 interventi a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- 1.3 interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso forestale sono compatibili le seguenti classi:

- 2.1 interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
- 2.2 interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificati attraverso studio di compatibilità ambientale;
- 2.3 interventi volti al taglio colturale;
- 2.4 interventi per la realizzazione di ricoveri precari qualora positivamente verificati attraverso studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso pascolivo sono compatibili le seguenti classi:

- 3.2 razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiare;
- 3.3 miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.

Per l'uso turistico sono compatibili le seguenti classi:

- 4.1a infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio:
percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi. Tali interventi sono da sottoporre a studio di compatibilità ambientale;
- 4.2 infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;
- 4.5 strutture scientifico-culturali;
- 4.6 orti botanici.

Per l'uso tecnologico sono compatibili le seguenti classi:

- 6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci ed antenne, impianti idroelettrici qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Disposizioni sugli usi compatibili nella zona A2
(art. 24 N.T.C. del P.R.P.)

Per l'uso agricolo sono compatibili le seguenti classi:

- 1.1 interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- 1.2 interventi a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- 1.3 interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;

Per l'uso forestale sono compatibili le seguenti classi:

- 2.1 interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
- 2.2 interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, qualora positivamente verificati attraverso studio di compatibilità ambientale;
- 2.3 interventi volti al taglio colturale risultano compatibili qualora contemplati nei piani di assestamento forestali o in assenza degli stessi, qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 2.4 interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

Per l'uso pascolivo sono compatibili le seguenti classi:

- 3.1 ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle. Tali interventi sono da sottoporre a studio di compatibilità ambientale
- 3.2 - 3.3. vedi Zone A1

Per l'uso turistico sono compatibili le seguenti classi:

- 4.1a infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio:
percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio ristoro e soccorso, parcheggi, aree di verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi. Tali interventi sono da sottoporre a studio di compatibilità ambientale;
- 4.2 infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui al precedente punto 4.1a. Tali interventi sono da sottoporre a studio di compatibilità ambientale;
- 4.4 strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.5 strutture scientifico-culturali qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 4.6 orti botanici.

Per l'uso tecnologico sono compatibili le seguenti classi:

- 6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci ed antenne con studio di compatibilità ambientale.

Disposizioni sugli usi compatibili nella **zona B**
(art. 38 delle N.T.C. del P.R.P.)

Per l'uso agricolo sono compatibili le seguenti classi:

- 1.1 migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- 1.2 rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo attraverso la realizzazione di strade interpoderali ed impianti di elettrificazione;
- 1.3 interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
- 1.4 interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 1.5 interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso forestale sono compatibili gli usi:

- 2.1 interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica a antincendio, forestale e riforestazione;
- 2.2 interventi di forestazione volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- 2.3 interventi volti alla forestazione produttiva ed al taglio colturale,
- 2.4 interventi per la realizzazione di ricoveri precari.

Per l'uso pascolivo sono compatibili gli usi:

- 3.1 interventi di ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle da verificare attraverso lo studio di compatibilità ambientale;
- 3.2 interventi di razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere;

3.3 interventi volti al miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione.

Per l'uso turistico sono compatibili gli usi:

4.1 infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio così specificate:

- attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso e di parcheggi;
- aree di verde attrezzato e di attrezzature all'aperto per il tempo libero;
- percorsi attrezzati e maneggi.

4.2 infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione;

4.3 limitatamente alla realizzazione di villaggi turistici, insediamenti agrituristici, ostelli da verificare attraverso lo studio di compatibilità ambientale;

4.4 strutture ricettive all'aria aperta, campeggi, aree di sosta;

4.5 strutture scientifico culturali;

4.6 orti botanici

Per l'uso tecnologico sono compatibili gli usi:

6.1 impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione

6.2 strade, ferrovie, porti ed aeroporti

6.3 elettrodotti, metanodotti, acquedotti tralicci ed antenne, impianti di telecomunicazioni ed impianti idroelettrici.

Qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso estrattivo sono compatibili gli usi:

7. utilizzazione del territorio per la coltivazione e l'escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della LR 26/7/83 n° 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché la lavorazione e trasformazione del materiale

Qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale

disposizioni sugli usi compatibili nella **zonaC**
(art. 28 delle N.T.C. del P.R.P.)

Per l'uso agricolo sono compatibili tutte le classi della Zona B senza l'obbligo dello studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso forestale sono compatibili le classi della Zona B

Per l'uso pascolivo sono compatibili le della Zona B senza l'obbligo dello studio di compatibilità ambientale.

Per l'uso turistico sono compatibili le classi della Zona B

Per l'uso residenziale sono compatibili le seguenti classi:

5.1 residenze e servizi ad esse strettamente connessi

5.2 centri commerciali, mercati, autostazioni, servizi generali

5.3 edifici produttivi (artigianali e industriali), magazzini di stoccaggio e depositi, impianti per la grande distribuzione;

Qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale

Per l'uso tecnologico sono compatibili le classi della Zona B.

Per l'uso estrattivo sono compatibili le classi .

7. utilizzazione del territorio per la coltivazione e l'escavazione di materiali di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 1 della LR 26/7/83 n° 54 e degli altri materiali industrialmente utilizzabili, nonché la lavorazione e trasformazione del materiale

Qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale

disposizioni sugli usi compatibili nella **zona D**
(art. 30 delle N.T.C. del P.R.P.)

Possono eseguirsi, purchè compatibili con le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, trasformazioni relative agli usi:

- 1) uso agricolo
- 2) uso pascolivo
- 3) uso forestale
- 4) uso turistico
- 5) uso residenziale
- 6) uso tecnologico
- 7) uso estrattivo

Art. 57 - Zona destinata ai Cimiteri

La zona destinata ai Cimiteri é regolata secondo le norme e gli usi vigenti in materia.

Art. 58 - Zona di rispetto Cimiteriale

La zona di rispetto Cimiteriale é destinata alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

E' regolata dall'art. 338 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27/7.1934 e successive modificazioni e dell'art. 57 del D.P.R. 21/10/1975 n°803.

Art. 59 - Zona di rispetto delle sorgenti

La zona d'acqua é quella occupata da specchi e da corsi di acqua, e dalle relative aree golenali e dalle arginature, siano esse pubbliche o private.

Tale zona può essere destinata soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero, sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo.

Esse saranno regolate dalle norme ed usi vigenti in materia.

Art. 60 - Zona di rispetto ambientale.

La zona di rispetto ambientale é destinata alla conservazione dell'ambiente in cui si trova o dell'ambiente circostante.

In questa zona sono vietate costruzioni, é però consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. con gli stessi edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. con gli stessi parametri riportati al precedente Art. 44.

Art. 61 - Zone di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale sono le fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale.

In tali zone sono vietate le nuove costruzioni.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli; tali stazioni non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista dall'art. 37 per gli accessi veicolari alle sedi stradali dei diversi tipi.

Nelle zone di rispetto stradale possono inoltre essere previsti nuovi parcheggi da determinarsi in sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria.

I limiti delle fasce di rispetto stradale sono limiti di zona inedificabile e pertanto le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tali limiti.

Per l'ampliamento "unatantum" delle costruzioni esistenti vedi art. 37 delle presenti Norme.

Art. 62 - Zona di rispetto Archeologico.

Per dette zone si esclude ogni tipo di intervento non condotto e/o autorizzato dagli organi competenti in materia.

CAPO V° - NORME SPECIALI PER LA ZONA PROTETTA DI CASCINA

Art. 63 - Norme speciali per la "Zona protetta di Cascina"

Questa zona, interamente individuata con perimetro nella tavola n°4 1:10.000 e parzialmente compresa nella tavola n°5, 4 1;2000, é sottoposta a speciale normazione fino alla adozione del piano particolareggiato previsto ai sensi dell'art. 20 e art. 22 delle presenti Norme.

Art. 63 a "Formazione della Consulta per la Zona protetta di Cascina"

Al fine di una più corretta gestione della normativa speciale provvisoria e della relazione dello stesso piano particolareggiato della "Zona protetta di Cascina", é definita l'istituzione di una speciale "Consulta" eletta con voto del Consiglio Comunale e così composta:

Presidente : il sindaco o suo delegato

Membri: n°5 membri eletti tra gli operatori agricoli di Cascina e gli abitanti residenti di Termine di Cagnano

N°1 esperto geologo segnalato dal rispettivo ordine professionale.

N°1 esperto ecologo e dell'ambiente, segnalato dalle associazioni protezionistiche dell'ambiente maggiormente presenti a scala nazionale. Regionale.

N°1 esperto agrario segnalato dalle organizzazioni sindacali contadine.

N°1 delle associazioni sportive culturali e ricreative maggiormente presenti a scala nazionale e Regionale.

I compiti della consulta, così istituita, sono quelli di esprimere pareri, su richiesta della Amministrazione attiva, sugli interventi di qualsiasi natura nella zona protetta di Cascina e per la redazione del piano particolareggiato.

I membri della Consulta restano in carica fino ad ogni rielezione del Consiglio Comunale e può essere modificata nella sua zona composizione, nel periodo in cui é in vigore, solo con voto del Consiglio Comunale.

Art. 64 - Norme per la presentazione della richiesta di concessione o di autorizzazione Amministrativa

Tutte le domande di concessione e/o di autorizzazione Amministrativa debbono essere corredate, oltreché degli elaborati generalmente richiesti da queste N.T.A., da una speciale relazione che illustri la natura delle opere e le caratteristiche tipologiche delle stesse, le finalità dell'intervento e la sua necessità rispetto lo "Status Aziendale" di chi ne fa richiesta, i tempi previsti di inizio e fine dei lavori.

Art. 65 - Destinazione d'uso e relative normazioni.

Sono in generale, in tutte le zone individuate nelle tav. 4 1:10.000 e tav. 5,4 1:2000 come ricadenti nella "zona protetta di Cascina", proibite fino alla formazione del P.P. tutte le modificazioni dell'ambiente di qualsiasi carattere, salvo gli interventi riportati nel seguente articolato.

Art. 65 a - Zona agricola di rispetto ambientale (Art.49) nella zona protetta di Cascina

E' zona di riserva integrale.

Sono esclusi tutti gli interventi tranne:

- A) Manutenzione ordinaria a salvaguardia dei boschi
- B) Interventi di Rimboschimento e/o forestazione produttiva.
- C) Interventi pedologici, movimenti di terra, muri di sostegno, irrigimentazione delle acque, o d'altro carattere comunque tesi alla difesa del suolo e dell'ambiente.
- D) Opere di canalizzazione e irrigimentazione delle acque ad uso agricolo solo se ne é dimostrata l'effettiva urgenza e necessità.
- E) Recinzione di rimboschimenti
- F) Apertura di sentieri pedonabili
- G) Manutenzione ordinaria dell'attuale impianto viario.

Questa zona é inoltre interdetta al traffico dei veicoli a motore che non siano destinati a specifico uso agricolo o di sorveglianza e che, comunque, non siano muniti di autorizzazione speciale del Comune di Cagnano A.

Art. 65 b - Zona agricola normale (Art.49) nella zona protetta di Cascina.

E' una zona di riserva naturale d'uso agricolo e zootecnico.

E' consentita la realizzazione di opere e di interventi a servizio della zootecnica, della forestazione, dell'agricoltura, della difesa dell'ambiente, sono consentiti quindi:

- A) tutti gli interventi di cui all'art. 65a.
- B) la realizzazione per uso pubblico di ricoveri per animali e rifugi per il personale agricolo,
- C) pozzi montani, abbeveratoi, opere di presa e altre opere di stretto servizio all'uso dei pascoli e delle colture,
- D) recinzione dei miglioramenti pascoli.

Per quel che riguarda le norme tecniche vale quanto detto nell'art.(49b) delle presenti Norme salvo che per l'altezza massima degli edifici che non potrà superare i ml.5.

Art. 65 c - Zona Agricola intensiva (Art49) nella "zona protetta di Cascina".

E' una zona di protezione e sviluppo delle colture agricole e della zootecnia.

Sono consentiti esclusivamente:

- 1) tutti gli interventi di cui all'art. 65a e 65B
- 2) gli interventi di cui al punto C dell'art. 48
- 3) gli interventi di cui al punto D dell'art.48
- 4) gli interventi di cui al punto E dell'art.48
- 5) la sistemazione delle piste e delle strade esistenti.
- 6) La recinzione degli appezzamenti privati vincolata a modalità di esecuzione, prescritte dall'amministrazione attiva, che consentano una facile circolazione pedonale di uomini e animali nel territorio.

E' consentita altresì la circolazione libera di veicoli a motore di qualsiasi genere.

Per quel che riguarda le norme tecniche vale quanto detto nell'art. 49b delle presenti norme salvo che per l'altezza massima che non potrà in tutti i casi superare i ml. 7,50.

VERIFICARE

Referim

21 45/3

- * 5 ml. dal confine di zona. Qualora la zona edificabile confini con una zona di verde i 5 ml. del confine di zona possono essere ridotti fino a garantire comunque il rispetto della distanza di 10 ml. tra pareti e pareti finestrate sia esistenti che possibili.

Il rispetto dal confine di zona non si applica nel caso di aderenza di zona edificabile e zona destinata a parcheggio.

Art. 65 d - Zona speciale al servizio dell'agricoltura e della zootecnica (Art. 50) nella "zona protetta di Cascina".

E' una zona attrezzata per lo sviluppo produttivo della zona, vale quanto prescritto all'art. 50 delle presenti norme.

Art. 65 e - Zona per attrezzature ricettive (Art. 41 e) nella "zona protetta di Cascina".

E' una zona attrezzata per lo sviluppo turistico della zona.

Fermo restando l'uso turistico e non residenziale di questa zona sono consentiti gli interventi di cui all'art. 41 c. relativi, esclusivamente, alla realizzazione di un intervento unitario, realizzabile in tempi programmati, comprendente:

- 1) Campeggio e relativi servizi tecnico-commerciali,
- 2) Ristorante - bar;
- 3) Bungalows;
- 4) uffici di gestione e ricezione
- 5) una residenza per il personale di custodia.

Per quel che riguarda le norme tecniche vale quanto detto nell'art. salvo l'altezza massima che é di ml;7,50 esclusi i bungalows per i quali scenderà a ml. 5.

Art. 65 f - Zona di ristrutturazione (Art. 44) nella "zona protetta di Cascina".

Vale in generale quanto detto nell'art. 44 salvo che per l'altezza massima che é di ml. 7,50 superabile solo in caso di allineamento alle altezze di edifici preesistenti accostati a quelli di cui si richiede la ristrutturazione.

Art. 65 g - Zona di completamento di tipo 1 (Art. 45a) nella "zona protetta di Cascina".

E' una zona di residenza mista ad attrezzature tecniche per la zootecnia e l'agricoltura e l'agriturismo.

Sono consentiti:

- A) gli interventi residenziali di cui all'art. 42
- B) gli interventi di cui ai punti D.E.F. dell'art. 48
- C) gli interventi consentiti della speciale normativa sull'agriturismo art. N°51.

Le norme tecniche restano quelle dell'art. n°45a salvo che per l'altezza massima che non potrà superare in nessun caso i ml. 7,50.

Art. 65 h - Nell'ambito della "zona protetta di Cascina" valgono inoltre le seguenti indicazioni.

- A) zona per attrezzature tecnologiche vale quanto detto all'art. 41b
- B) zona destinata alla viabilità e parcheggi vale quanto detto all'art. 37
- C) zona a verde pubblico attrezzato, vale quanto detto all'art. 39
- D) zona di rispetto ambientale, vale quanto detto all'art. 60
- E) zona di rispetto stradale, vale quanto detto all'art. 61
- F) zona di rispetto delle sorgenti, vale quanto detto all'art. 59 .

→ Art. 66 - Speciali indicazioni tipologiche delle opere edili

In tutti gli interventi edilizi sia di ristrutturazione che di nuova costruzione si devono seguire le seguenti prescrizioni particolari:

- A) Le tipologie architettoniche e compositive di progetto devono essere compatibili o simili a quelle tradizionali dell'uso locale, sia per l'elemento di visibilità esterna che per la distribuzione interna.
- B) Per la realizzazione di rivestimenti esterni non é consentito l'uso di:
 - cemento faccia vista se non per strutture portanti,
 - ceramiche,
 - vernici quarzoplastiche o similari,
 - metalli,
 - colorazioni non tradizionali.
- C) Per la realizzazione e finitura delle coperture non é consentito l'uso di:
 - cemento faccia vista
 - fibrocemento in lastre