



COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE

PROVINCIA DI PERUGIA

P.ZZA XIX GIUGNO, 1 - C.A.P. 06062 -- C.F. e PART. IVA 00451610547

Area Urbanistica e Lavori Pubblici

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.B. Relativamente agli interventi ricadenti nelle zone agricole si dovrà fare riferimento a quanto disposto dalla Legge Regionale 22 Febbraio 2005, n. 11, capo II e successive modifiche ed integrazioni.

Approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 maggio 1998, n. 274.
Variante di adeguamento al P.T.C.P. Approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 11/02/2004.

N.B.: Tutti i testi riportati con carattere corsivo sono stati aggiunti alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale allo scopo di adeguare lo stesso al P.T.C.P. ai fini ambientali e paesaggistici.

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI

CAP. I VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- Art. 1 Estensione del Piano Regolatore Generale
- Art. 2 Finalità delle Norme
- Art. 3 Opere soggette ad Autorizzazione
Opere non soggette ad Autorizzazione

CAP. II ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- Art. 4 Modi di attuazione del Piano Regolatore Generale
- Art. 5 Zone soggette a Piani Particolareggiati
- Art. 6 Formazione di Piani Particolareggiati
- Art. 7 Zone soggette a comparti edificatori
- Art. 8 Lottizzazioni

TITOLO II - AZZONAMENTO

CAP. I AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art. 9 Ambiti di competenza
- Art. 10 Zonizzazione
- Art. 11 Vincoli e prescrizioni relativi all'azzonamento

CAP. II ZONE RESIDENZIALI

- Art. 12 Destinazione
- Art. 13A Centri di valore storico artistico
- Art. 13B Centro storico di Città della Pieve
- Art. 13C Centri di valore ambientale
- Art. 13Bis Beni storici architettonici (Aa-Ab-Ac) e ambientali (Ba) diffusi sul territorio
- Art. 13Ter Norme di tutela delle Zone di Città della Pieve vincolate dal Titolo II del DLgs 490/99
- Art. 13Quater Norme a tutela delle Zone vincolate del Borgo di Marciano
- Art. 13Quinques Norme a tutela zone vincolate di Salci
- Art. 13Quinques Disposizioni finali
- Art. 14 Zone residenziali ammesse
- Art. 14bis Disciplina delle zone residenziali di recupero
- Art. 15 Zone residenziali condizionate
- Art. 15bis Zone residenziali condizionate dotate di strumento urbanistico attuativo approvato
- Art. 16 Definizione delle opere di urbanizzazione e degli standards urbanistici, delle procedure di esecuzione

CAP. III ZONE PRODUTTIVE

- Art. 17 Destinazione
- Art. 18 Zone per impianti industriali
- Art. 18 bis Zona per impianti turistico-produttivi
- Art. 18ter Zone per complessi alberghieri
- Art. 19 Zona per artigianato, commercio, piccola industria

- Art. 20 Zona per artigianato, commercio
Art. 20bis Ambiti di attività estrattiva convenzionata

CAP. IV ZONE A VERDE

- Art. 21 Zone per verde e attrezzature pubbliche
Art. 22 Zone per verde privato attrezzato
Art. 23 Aree a verde privato
Art. 24 Zona a parco territoriale
Art. 25 Zone di rispetto stradale e cimiteriale

CAP. V ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

- Art. 26 Zone per servizi e attrezzature pubbliche
Art. 27 Zone per edifici a servizi privati di interesse pubblico
Art. 27bis Zone per servizi privati al traffico stradale
Art. 28 Zone per servizi e impianti tecnologici
Art. 29 Aree stradali e pedonali
Art. 30 Aree per parcheggi
Art. 30bis Aree per parcheggi privati
Art. 31 Aree per impianti di depurazione
Art. 32 Zona ferroviaria

CAP. VI ZONE AGRICOLE

- Art. 33 Zone agricole (E1 - E2 - E2p - E2n - E3)
Art. 34 Rispetto delle alberature

TITOLO III - ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA

CAP. I LOTTIZZAZIONE

- Art. 35 Contenuto dei progetti di lottizzazione
Art. 36 Rispetto delle prescrizioni del P.R.G.
Art. 37 Zone verdi

CAP. II

- Art. 38 Contenuto dei progetti e sistemazione dei comparti
Art. 39 Forme di edificazione

TITOLO IV - VINCOLI E PRESCRIZIONI SPECIALI

CAP. I VINCOLI

- Art. 40 Vincoli speciali

TITOLO V - VINCOLI E PRESCRIZIONI SPECIALI

CAP. I ESPROPRI E DEMOLIZIONI

- Art. 41 Aree vincolate ad esproprio per destinazione pubblica
Art. 42 Immobili vincolati a demolizione

CAP. II PRESCRIZIONI SPECIALI

- Art. 43 Aree per parcheggi
Art. 44 Distacchi da aree verdi
Art. 45 Aree scoperte a margine di strada

CAP. III REGOLE DI APPLICAZIONE

Art. 46 Applicazione del regolamento edilizio comunale

Art. 47 Computo della densità di fabbricazione

**CAP. IV NORME DERIVANTI DALLO STUDIO GEOMORFOLOGICO:
COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

Art. 48 Norme per l'esecuzione degli edifici

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAP. I VARIANTI E DEROGHE

Art. 49 Varianti

Art. 50 Varianti per emanazione di nuove leggi

Art. 51 Modifiche apportate al P.R.G. dal Decreto di approvazione

Art. 52 Deroghe

CAP. II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 53 Misure di salvaguardia

Art. 54 Costruzioni iniziate

Art. 55 Interventi nelle aree della classe 5°

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO I

VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 1

ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tutto il territorio del Comune di Città della Pieve si intende interessato dal P.R.G. Comunale del quale le presenti norme di attuazione formano parte integrante e necessaria ai sensi della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, della L.R. 2/11/1974 n. 53 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 2

FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e degli impianti, la tutela del paesaggio, l'igiene del territorio, e qualsiasi attività che comporti il mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Città della Pieve.
2. Le presenti norme e gli elaborati grafici di P.R.G. prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma di regolamento edilizio, del regolamento di igiene e di altri regolamenti comunali. Sono invece subordinate alle modificazioni che intervengono per approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali; di progetti di opere pubbliche ai sensi della Legge 3/1/1978 N. 1; di piani urbanistici di coordinamento sovracomunale.

ART. 3

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Le opere soggette ad autorizzazione dell'Autorità Comunale ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10 e delle Leggi vigenti debbono conformarsi alle prescrizioni ed ai vincoli stabiliti dal P.R.G. e dalle presenti norme, secondo quanto indicato nelle planimetrie di Piano e regolato dagli articoli seguenti.

OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'obbligo di cui al precedente Art. 2 vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti Pubblici non soggette ad autorizzazione ai sensi delle Leggi vigenti, salvo quanto disposto dall'art. 29 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modifiche e integrazioni.

CAP. II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 4

MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'attuazione del P.R.G. avverrà:

- a) mediante Piani Particolareggiati in tutte quelle aree in cui l'Autorità Comunale adotterà i provvedimenti di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- b) mediante comparti edificatori nelle zone che saranno designate a tale fine dai Piani Particolareggiati in cui al precedente comma a) nonché in quella in cui l'Autorità Comunale adotterà i provvedimenti di cui all'art. 7 delle presenti norme;
- c) mediante lottizzazioni convenzionate in tutte le zone di ampliamento e di espansione;
- d) direttamente secondo le indicazioni e Prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme di attuazione in tutte le altre zone.

ART. 5

ZONE SOGGETTE A PIANI PARTICOLAREGGIATI

Nelle zone soggette a Piani Particolareggiati per prescrizione del P.R.G. non è consentita di norma alcuna costruzione prima dell'adozione da parte del Comune dei relativi Piani Particolareggiati.

ART. 6

FORMAZIONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI

E' in facoltà dell'Autorità Comunale procedere alla elaborazione ed adozione di Piani Particolareggiati in qualsiasi zona del territorio comunale purché interessi un intero comparto.

ART. 7

ZONE SOGGETTE A COMPARTI EDIFICATORI

Nelle zone soggette a comparti edificatori di cui all'art. 4 punto b), non potrà essere eseguita alcuna costruzione senza la preventiva approvazione da parte dell'Autorità Comunale del progetto di sistemazione del relativo comparto edificatorio, costituito ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modifiche e integrazioni.

ART. 8

LOTTIZZAZIONI

Nelle zone di espansione residenziale C e in quelle produttive D2, CAI e CA2, non può essere autorizzata alcuna costruzione prima che sia stato presentato ed approvato il progetto di lottizzazione del comprensorio interessato, redatto secondo le prescrizioni di cui al titolo terzo delle presenti norme.

L'approvazione dei progetti di lottizzazione è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra i privati proprietari e l'Amministrazione Comunale, nei modi e forme stabiliti dall'art. 33 della L.R. 3/6/1975 n° 40, nonché dell'ultimo comma dell'art. 18 della L. 28/01/1977 n° 10.

TITOLO II

AZZONAMENTO

CAPO I

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 9

AMBITI DI COMPETENZA

1. Tutto il territorio comunale è interessato per vincolo e destinazione del Piano Regolatore Generale nei modi indicati nelle planimetrie 1:10000 e 1:2000.

Nell'ambito del territorio comunale la disciplina urbanistica e dell'assetto del territorio è stabilita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia e dalle prescrizioni ed indicazioni contenute nei documenti del P.R.G. di Città della Pieve.

2. **ELABORATI DEL P.R.G.**

Sono documenti del P.R.G.:

0a	carta dei vincoli sul territorio Comunale	1:15.000
0b	inquadramento territoriale delle zone agricole	1:15.000
0c	individuazione e disciplina dei beni culturali diffusi sul territorio Comunale	1:15.000
Tav.1a	Inquadramento e disciplina del territorio comunale (nord)	1:10.000
Tav.1b	Inquadramento e disciplina del territorio comunale (centro)	1:10.000
Tav.1c	Inquadramento e disciplina del territorio comunale (sud)	1:10.000
Tav.2a	Disciplina urbanistica del capoluogo Città della Pieve (nord)	1:2.000
Tav.2b	Disciplina urbanistica del capoluogo Città della Pieve (sud)	1:2.000
Tav.2c	Disciplina urbanistica del Capoluogo Città della Pieve (centro)	1:2.000
Tav.2d	Disciplina urbanistica del centro storico Città della Pieve	1:1.000
Tav.3	Disciplina urbanistica di Moiano	1:2.000
Tav.4	Disciplina urbanistica di Maranzano Casaltondo	1:2.000
Tav.5	Disciplina urbanistica di Po' Bandino	1:2.000
Tav.6	Disciplina urbanistica di Ponticelli	1:2.000
Tav.7	Disciplina urbanistica di San Litardo	1:2.000
Tav.8	Disciplina urbanistica di Molinella - Poggio Cavaliere	1:2.000

Tav.9	Disciplina urbanistica dei nuclei di Salci - Pian Mattone, Concello, la Solda.	1:2.000
Tav.10	Disciplina urbanistica dei nuclei di Caticciano Po Biagio – Cardete Norme di attuazione	1:2.000

ART. 10

ZONIZZAZIONE

Il territorio Comunale, agli effetti del P.R.G, è diviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- 1) **ZONE RESIDENZIALI** distinte in:
 - a. Centri di valore storico artistico **A**
 - a₁ Emergenze storico architettoniche diffuse nel territorio **A_n**
 - b. Centri e nuclei valore ambientale **Bo**
 - b₁ Emergenze valore ambientale diffuse nel territorio **B_n**
 - c. Zone residenziali ammesse di completamento **B**
 - d. Zone di espansione residenziali condizionate **C**
- 2) **ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE** distinte in:
 - a. Zone industriali **D**
 - b. Zone per impianti turistico-produttivi **Dt**
 - c. Zone per commercio, artigianato e piccola industria **CAI**
 - d. Zone per il commercio e l'artigianato **CA**
- 3) **ZONE VERDI** distinte in:
 - a. Parco territoriale **PT**
 - b. Zone per verde ed attrezzature pubbliche **Vpu**
 - c. Zone a verde privato attrezzato **Vpa**
 - d. Zone a verde privato **Vpr**
- 4) **ZONE DI RISPETTO** distinte in:
 - a. Zone di rispetto stradale **VR**
 - b. Zone di rispetto cimiteriale
- 5) **ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE** distinte in:
 - a. Zone per servizi e attrezzature pubbliche **Spu**
 - b. Zone per servizi privati e di interesse pubblico **Spr**
 - c. Zone per protezione civile **PC**
 - d. Zone per servizi tecnologici **Stc**
 - e. Zone ferroviarie **F.S.**
- 6) **ZONE AGRICOLE** distinte in:
 - a1. Zone agricole di particolare interesse agricolo **E1**
 - a2. Zone agricole **E2**
 - a3. Zone agricole di particolare valore paesaggistico **E2p**
 - a4. Zone agricole di particolare valore naturalistico **E2n**
 - b. Zone agricole boschive **E3**

art. 11

VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI ALL'AZZONAMENTO

In ciascuna delle zone di cui all'art. precedente le costruzioni dovranno conformarsi per destinazione, densità fabbricativa e tipologia edilizia, alle rispettive norme.

Non potranno essere attuati cambiamenti di destinazione di edifici o parti di edifici esistenti od in corso di costruzione senza l'autorizzazione dell'autorità comunale, anche se essi non comportano l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazione.

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

ART. 12

DESTINAZIONE

Gli edifici nelle zone residenziali e residenziali-direzionali, debbono avere destinazione per abitazioni permanenti ed attinenti alle funzioni direzionali e commerciali urbane.

In dette zone saranno pertanto ammesse:

- a) abitazioni;
- b) negozi, botteghe ed esercizi pubblici;
- c) uffici pubblici e privati, banche, studi professionali;
- d) botteghe e laboratori artigiani con attività non molesta o nociva;
- e) magazzini e depositi limitati al piano terreno di edifici pluripiani;
- f) autorimesse pubbliche o private;
- g) sale di spettacolo e ritrovo; locali per l'esercizio dei diritti democratici.

E' facoltà dell'Autorità Comunale vietare le destinazioni di cui ai precedenti punti b), d), e), f), g), nei casi in cui tale destinazione pregiudichi il razionale assetto urbanistico della zona o turbino le caratteristiche funzionali ed estetiche di ambienti stradali ed edilizi consolidati.

ART. 13

CENTRI DI VALORE STORICO ARTISTICO E AMBIENTALE

A) Centri residenziali di valore storico artistico

Contraddistinti in cartografia con il simbolo A

Sono quelle zone in cui, per particolari caratteristiche del tessuto urbano e degli edifici che lo costituiscono sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Definizione degli interventi (art. 31 Legge del 5/8/78 n. 457)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come sopra descritti potranno essere realizzati su quegli immobili preventivamente individuati dai seguenti strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale. Inoltre gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di ristrutturazione edilizia che non riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, sono realizzabili previa redazione dei seguenti strumenti attuativi del P.R.G. con previsione planivolumetriche.

- Piano Particolareggiato di cui alla Legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni;

- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive integrazioni e modificazioni;

- Piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.

I suddetti interventi possono riguardare:

- a) il restauro di interi complessi edilizi ed il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale, urbanistico;
- b) la ristrutturazione, in casi eccezionali, di interi complessi edilizi per migliorare la staticità o le condizioni igienico-sanitarie, anche equilibrando e distribuendo la densità abitativa e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;
- c) la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- d) il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati.
- Destinazioni d'uso: sono ammesse tutte le destinazioni d'uso privato per le zone residenziali-direzionali così come definite al precedente art. 12.
 - Densità edilizia: per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso i 5 mc/mq.
 - Altezza dei fabbricati: nelle operazioni di trasformazione e ristrutturazione urbanistica l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.
 - Distanze: nelle operazioni di risanamento e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti. Per i rapporti tra vicini regolanti distanze, affacciamenti, aperture di luci, vedute ecc. si farà riferimento alle relative norme del Codice Civile.
 - Materiali e tecnologie - negli interventi di risanamento e ristrutturazione debbono essere usati materiali tradizionalmente usati nella costruzione di edifici di detti centri. Materiali nuovi, particolari architettonici, e tinteggiature devono essere preventivamente sottoposti all'esame della C.E. che ne approverà o meno l'utilizzazione.

B - CENTRO STORICO DI CITTA' DELLA PIEVE

Le presenti norme tecniche per l'attuazione degli interventi nel centro storico di Città della Pieve sono proposte sulla base delle N.T.A. del piano di recupero del C.S. presentato al Comune di Città della Pieve nel marzo 1981 e successivamente adottato.

Tali Norme dettano comportamenti, tecniche, scelte di materiali da adottare negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica definiti dall'art. 31 Legge 5/8/1978 N° 457.

Le Norme del piano di recupero in gran parte confermate, sono state integrate sulla base di suggerimenti derivanti dalla gestione del Piano.

Tali norme si riferiscono alla tavola 2d del P.R.G. dove sono individuate le tipologie che caratterizzano l'edificato del centro storico di Città della Pieve.

B1 - Unità minima di intervento

L'unità minima d'intervento di cui all'art' 28 comma 1° della L. 457/78 verrà individuata, in sede di attuazione del Piano, dalla Amministrazione Comunale che indicherà le componenti spaziali dei volumi dei fabbricati, porzioni di essi, - dei complessi edilizi, degli isolati o delle aree (art. 27, 3° comma L. 457/78) - da ritenersi, caso per caso, unità minime di intervento sulla base dei seguenti quattro parametri fondamentali:

- A) proprietà o altro titolo diverso sugli immobili, frazioni di questi complessi edilizi, isolati, aree ricadenti nella zona di recupero necessari per l'ottenimento della concessione e/o autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 4 della L. 28/1/1977 n° 10;
- B) distribuzione degli ambienti da un unico accesso sulla pubblica via;
- C) unità architettonica consolidata;
- D) situazione utilizzativa degli immobili, frazioni di essi - complessi edilizi, isolati o aree - quando tale criterio non sia in contrasto con i criteri di cui ai precedenti punti A; B; C.

B2 - Ambito della progettazione

L'unità minima d'intervento individuata con i criteri di cui al precedente punto B1 costituisce l'ambito più ristretto in cui è consentito procedere a progettazione secondo le modalità e con le finalità di seguito stabilite.

B3 - Uso degli spazi aperti

Quando un insieme di unità minime d'intervento ha relazione con uno spazio aperto, apposita convenzione tra le parti dovrà garantire allo stesso un uso comunemente stabilito tra tutti i titolari dell'uso delle abitazioni dell'insieme.

Qualora emerga l'opportunità, in sede progettuale, di riattivare vecchi percorsi pubblici o di aprirne dei nuovi per pubblica utilità lo spazio aperto interessato deve essere assoggettato a uso pubblico.

Se le unità minime d'intervento non vengono progettate contemporaneamente la sistemazione dell'area libera, nonché le eventuali servitù, devono essere previste nel primo progetto presentato al quale debbono uniformarsi i successivi interventi.

Gli spazi adibiti a orto-giardino, che sono presenti in maniera prevalente lungo la cinta muraria, debbono rimanere nella loro configurazione di verde con relativa salvaguardia delle alberature esistenti, se costituite da essenze elencate e protette dalla L.R., senza procedere a sostituzioni del tappeto erboso con opere di pavimentazione o trasformazioni simili.

B4 - Criteri di individuazione e interventi ammessi nelle unità minime di intervento.

Nel centro storico di Città della Pieve sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- A - Edifici di rilevante importanza monumentale
- B - Edifici di importante valore architettonico, storico e artistico
- C - Edifici di valore architettonico con configurazione a "blocco"
- D - Edifici di valore architettonico con configurazione a "schiera".

Interventi ammessi:

Tipologia "A" da tutelare nell'aspetto esterno e interno. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti nei punti a, b e c art. 31 legge del 5/8/78 n° 457 (art. 13 della N.T.A. zona "A");

Tipologia "B" da tutelare nel loro aspetto esterno sono possibili interventi di sistemazione funzionale compatibili con la salvaguardia dell'impianto strutturale e delle eventuali decorazioni. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti ai punti a,b,c art. 3 legge del 5/8/78 n° 457 (art. 13 della N.T.A. zona "A").

Tipologia "C" importanti per il loro aspetto esterno che va conservato. Sono ammessi interventi di trasformazione interna, igienico funzionali, nel rispetto dei caratteri tipologici e del valore architettonico dell'edificio.

Tipologia "D" Importanti per il loro aspetto esterno le cui peculiari caratteristiche architettoniche vanno conservate. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, edilizia con lievi incrementi di volumetria non superiori al 10% del totale dell'unità minima di intervento e comunque contenuti nel limite di indice fondiario di 5mc/mq, necessari a migliorare le condizioni abitative dell'immobile dal punto di vista igienico funzionale senza alterare i prospetti d'origine storica.

L'indice fondiario è dato dal rapporto tra il volume degli edifici considerati e la superficie coperta dagli stessi, escludendo dal conteggio le superfici di pertinenza dei medesimi quali giardini, orti, corti ecc.

B5 - Caratteri delle opere di restauro

Le opere di restauro debbono essere strutturalmente coerenti ed omogenee con il contesto in cui si attuano.

Il loro risultato deve essere sempre individuabile senza l'uso di particolari strumenti e, salvo il caso delle ablazioni esplicitamente ammesse, deve essere sempre reversibile senza nuovi traumi.

Qualora si debba sostituire una parte qualsiasi del contesto edilizio a causa del suo irrimediabile degrado, ciò può essere fatto anche usando materiali diversi da quelli demoliti. Si dovrà però sempre assicurare l'armonizzazione dell'intervento con quanto lo circonda e la sua individuazione quale lacuna, senza l'uso di particolari strumenti.

Per quelle strutture o parti di esse per le quali sia tecnicamente possibile individuare senza equivoci le parti elementari costitutive, si può procedere allo smontaggio e al rimontaggio ricostituendo il connettivo e stabilendo come uno dei criteri progettuali la modalità di lettura dell' eseguita operazione nel contesto restaurato.

B6 - Reperti e anastilosi

Se nel corso delle operazioni di demolizione, scavo o per altra ragione si reperiscono pezzi elementari lavorati, sculture, lapidi o altro materiale la cui tutela e proprietà pubblica non siano stabiliti dalla legge, se ne deve curare la collocazione sul posto denunciandone il valore documentario. In nessun caso un tale reperto va posto in opera assegnandogli una funzione effettiva.

Si può procedere ad anastilosi solo nel caso di crolli risalenti ad epoca contemporanea in cui i materiali si trovino sul posto del crollo e l'operazione ricomponga al suo posto originario una struttura che non sia già stata sostituita.

B7 - Attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi di cui al punto B4 si attuano mediante concessione e/o autorizzazione da parte del Sindaco.

Le prescrizioni tecniche risultanti dal presente articolato e il dimensionamento dell'unità minima d'intervento da effettuarsi con i criteri di cui sopra a fini di progettazione, vincolano i soggetti attuatori degli interventi edilizi.

In caso di totale o parziale inosservanza di dette prescrizioni o in caso di inerzia dei soggetti attuatori del Piano il Comune potrà procedere ai sensi del Tit. IV della L. 5/8/1978 n°457.

B8 - Opere di risanamento

Si possono prevedere opere di sottofondazione, di isolamento delle murature da terrapieni e da terreni che contengono umidità, di risarcimento di lesioni da dissesto, di collegamento delle strutture collaboranti, di protezione delle strutture dagli agenti naturali di degrado.

B9- Demolizioni

Si può procedere all'asportazione di tutte quelle strutture o finiture che, individuate con indagini di progetto, risultino estranee al contesto e siano di ostacolo allo svolgimento delle sue funzioni monumentali - cioè storico-documentarie -, alla trasmissione del messaggio estetico, e in subordine, al miglior uso economico.

B10 - Trattamento delle murature

Gli interventi nelle opere murarie debbono tener conto dei tipi fondamentali di muratura portante che sono: la cortina stretta medioevale, la muratura in laterizio e la muratura di tipo rinascimentale e più recente, ad inerti irregolari ed eterogenei.

Quest'ultima può essere anche integrata da elementi di cortina medioevale provenienti da demolizioni che, se in quantità preponderante, possono avere l'aspetto di una cortina molto irregolare.

Questi tipi di muratura possono trovarsi intonacati o nudi.

Gli edifici che presentano caratteri architettonici compiuti con paramenti esterni come marcapiani, mostre, in un insieme organico e compiuto e che presentano la memoria dell'intonaco, vanno recuperati al loro aspetto originario con paramento intonacato.

Qualora siano presenti significativi reperti di epoche precedenti all'assetto definitivo dell'edificio, questi dovranno essere messi in evidenza rispetto alla muratura intonacata.

Qualora invece il paramento dell'edificio non presenta elementi organizzati in un disegno compiuto, l'intervento sui paramenti prevederà la conservazione del manufatto lasciando la muratura a vista.

I criteri per il trattamento delle facciate dovranno comunque essere descritti in sede di progetto con relazione, foto e quanto necessario ad una esatta definizione d'intervento.

~~Nel caso in cui si debba procedere alla intonacatura del paramento esterno, tale intervento dovrà tener conto della composizione e della colorazione del primo rivestimento.~~¹

La composizione del materiale intonaco dovrà essere preventivamente valutata con gli organi competenti dell'amministrazione comunale.

Nel caso di degrado irrimediabile è ammessa la sostituzione di tratti di muratura anche di materiali diversi e tenendo conto di quanto disposto al punto B5.

In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.

B11 – Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature

Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale delle finiture al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tecniche di tinteggiatura, adottando una delle seguenti:

- a) *"pittura a fresco", formata da una miscela di ossidi o terre colorate in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;*
- b) *"pittura a calce", formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.*

Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si dovranno invece applicare esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibili in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura. Invece per gli intonaci già rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con l'impiego di malte cementizie e tinteggiature sintetiche, si potranno adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale, dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente, di colore bianco calce; oppure, nel caso di intonaci cementizi lasciati al grezzo, si potrà provvedere alla stesura di una colletta colorata in pasta, unendo alla malta i colori necessari.

Nel rifacimento delle tinteggiature, di norma, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteristiche architettoniche unitari, e viceversa, la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte, per via lettura storica dell'edificio, tra quelle tipologicamente più ammissibili, anche sulla base delle tracce conservate.

Le nuove tinteggiature, inoltre, non dovranno essere date "a corpo", cioè completamente piene e coprenti, ma "a velatura", ossia diluite in modo da

¹ Capoverso cancellato dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della Variante con Deliberazione n. 112 del 20/11/2001.

lasciare trasparire leggermente la preparazione di fondo, che dovrà essere comunque di colore bianco calce.

B12 – Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.

Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca, in laterizio, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

Fanno eccezione a quanto sopra gli elementi inseriti a raso delle murature con paramento intonacato, e che costituiscono semplici soluzioni costruttive o frammenti di precedenti strutture, come spigoli, archi, architravi, stipiti, brani di cortina muraria, ecc. i quali dovranno essere intonacati insieme al restante paramento.

Ove necessario, gli elementi in pietra conca, in laterizio o altro potranno essere smontati e successivamente rimontati nella esatta collocazione originaria, previa esecuzione di un accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi; ovvero si potrà procedere alla ricomposizione dei pezzi caduti, reintegrando le parti mancanti o maggiormente degradate.

Le reintegrazioni potranno essere eseguite, in ragione dell'ampiezza delle lacune, a stucco con inserti di materiali della stessa qualità, in modo comunque da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatiche, oltreché compatibili dal punto di vista chimico-fisico.

La pulitura, in particolar modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, dovrà essere eseguita delicatamente, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti; altri sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per gli elementi lisci di materiale duro o compatto in perfetto stato di conservazione.

B13 - Volte e archi

Tutte le volte debbono essere mantenute e deve essere assicurata la loro statica.

Non è ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualsiasi dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi.

Si può sostituire l'estradosatura qualora ciò sia giustificato da esigenze statiche.

Gli elementi costitutivi degli archi non possono essere interessati da forature o tracce di nessun genere salvo quelle per l'ammarraggio di catene da disporre per eliminare le spinte.

B14 - Sostituzione di solai

Si possono sostituire i solai le cui parti risultino deteriorate in modo irreparabile. I materiali del nuovo solaio per le tipologie A e B dovranno essere uguali a quelli del solaio preesistente, mentre per le tipologie C e D potranno essere diversi purché questo abbia lo stesso comportamento statico di quello sostituito.

B15 - Spostamento di solai

Nelle tipologie "C" e "D" dove sono ammesse trasformazioni interne, si può variare la quota di un solaio nel caso che il risultato dell'opera produca un corretto rapporto strutturale tra le parti.

Quando il rapporto suddetto non vari al variare della quota del solaio, l'opera è consentita per fini di migliore utilizzazione pratica del contesto, fermo restando le garanzie di indivisibilità e reversibilità di cui al punto B5.

B16 - Trattamento delle aperture

Il mantenimento, l'obliterazione, l'apertura e la riapertura di porte, finestre ed archi, nonché il trattamento e il ripristino delle parti costitutive debbono essere sempre giustificati e rispondere ai criteri progettuali facenti riferimento alle finalità del restauro di cui al punto B5.

Dovranno, comunque, essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttivi e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidate dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, tanto che si tratti di aperture d'origine romanico-gotica, con stipiti sormontati da archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia vista, oppure contornate da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o mattoni a faccia vista.

E' possibile nelle tipologie "C" e "D" ammettere la modifica di aperture per uso autorimessa. Qualora possibile, tale intervento sarà effettuato seguendo criteri di simmetria con le aperture sovrastanti, altrimenti secondo le logiche di composizione con le strutture esistenti. Le aperture dovranno essere contenute nelle misure minime indispensabili e comunque non superare la larghezza di ml 2,20 ed avere forma e materiali compatibili con l'insieme architettonico dell'edificio.

Non sono ammesse aperture lungo la cinta muraria originaria e nel perimetro murato più recente (otto-novecentesco) del centro storico. Nel caso in cui si dovessero effettuare interventi con un riconosciuto interesse pubblico è facoltà dell'amministrazione comunale ammettere la formazione di nuove aperture lungo il perimetro murato più recente (otto-novecentesco) con procedure di piani di recupero nel rispetto della densità fondiaria edilizia di 5 mc/mq.

B17 - Coperture

L'andamento generale dei tetti è inalterabile. Sono ammesse solo regolarizzazioni nel caso di falde non piane, gronde e colmi non orizzontali, inserzioni irregolari la cui irregolarità non sia però legata a valori alla cui tutela sono orientate le finalità del restauro.

Il manto di copertura va mantenuto e può essere solo smontato e rimontato. L'eventuale integrazione va fatta ponendo gli elementi nuovi al disotto.

Per una possibile abitabilità dei locali sottotetto, nelle tipologie "C" e "D", qualora questi locali abbiano i necessari requisiti richiesti, è facoltà dell'amministrazione comunale, valutata la compatibilità dei valori architettonici e ambientali, ammettere l'apertura di lucernai a filo faldatetto o abbaini di contenute dimensioni (non superiore a mq 0,60).

B18 - Impianti

Il criterio dell'inserimento degli impianti e la loro soluzione formale debbono essere stabiliti in sede di progettazione.

L'attraversamento delle strutture esistenti deve essere ottenuto con l'operazione meno traumatica possibile, non deve mai richiedere consolidamenti particolari della struttura a causa della sua presenza e deve poter essere richiuso con la massima facilità.

B19 – Infissi vetrati e serramenti

Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestate, costituite da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo.

Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate d'origine medioevale e quelle munite di grate e inferriate originali in ferro lavorato a mano.

In caso di sostituzione, i telai, gli infissi vetrati e relative imposte, dovranno essere esclusivamente in legno verniciato con smalto opaco con colore bianco avorio o grigio perla, mentre le persiane dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio tortora.

Analogamente, dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte o portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o altre essenze nostrane, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente color noce.

Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante telaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali alte non meno di cm. 25, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate come sopra (rovere, castagno e pioppo) o in legno dolce verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle persiane.

In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di essenze esotiche verniciate al naturale con vernici trasparenti, alluminio, acciaio ed altri materiali e colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai e partiture orizzontali e verticali.

Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri

tondi a maglie ortogonali, tinteggiate a smalto di colore nero o canna di fucile.

B20 – Insegne frontali e pubblicità d'esercizio

Nel Centro storico, in corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, è consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime ed arretrate dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.

Le insegne e le scritte dovranno essere formate da segni e caratteri disposti su pannelli ciechi o trasparenti, non luminosi, purché inseriti tra l'intradosso dell'architrave ed una linea orizzontale a quota non inferiore a ml. 2,20.

Nel caso di vani archivoltati, i pannelli saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco ed una linea comunque non superiore all'imposta del medesimo, dovranno essere conservate o ripristinate eventuali roste ed inferriate esistenti nell'apertura originale.

Le scritte non luminose potranno essere illuminate mediante faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave, o da una sorgente luminosa applicata sul retro dei caratteri.

Nei locali che presentano aperture di dimensioni particolarmente ridotte è consentita l'installazione di insegne e scritte frontali al di sopra del vano, disposte simmetricamente rispetto all'asse verticale del medesimo e formati da carattere luminosi realizzati in tubi luminescenti di diametro non superiore a mm. 20 e di altezza non superiore a cm. 25, applicati direttamente sul paramento esterno della muratura

B21 - Urbanizzazioni

Nel caso in cui verrà verificata la necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di interventi di adeguamento delle urbanizzazioni, con particolare riferimento alla struttura fognaria servente il capoluogo, a tali opere attenderà direttamente l'Amministrazione Comunale o potrà affidare la realizzazione a proprietari singoli o riuniti in Consorzio che eseguano gli interventi previsti dal Piano, subordinatamente alla stipula di una convenzione con i contenuti prescritti dall'art. 28 della L. 1150/1942.

CENTRI RESIDENZIALI DI VALORE AMBIENTALE

Zone residenziali di valore ambientale

Contraddistinte in cartografia con il simbolo B0

Le zone residenziali di valore ambientale sono rappresentate dai sistemi residenziali di alcuni centri frazionari o nuclei urbani diffusi nel territorio e indicati nelle planimetrie di P.R.G.

- Modi di intervento: in tali zone gli interventi ammessi si attueranno mediante singole concessioni edilizie o piani di recupero (nei casi di ristrutturazione urbanistica di edifici con più unità immobiliari (L. 457/78 - Tit. IV).

La ristrutturazione urbanistica, con ampliamenti di cubatura, potrà avvenire solo mediante piani attuativi che dovranno contenere previsioni planivolumetriche qualora l'indice sia superiore o uguale a 3mc/mq.

In Loc. Casaltondo si prescrive che rimanga comunque inalterato l'attuale impianto urbano ed ambientale.

- Destinazioni d'uso: sono ammesse tutte le destinazioni d'uso privato per le zone residenziali-direzionali così come definite al precedente art. 12.

- Densità edilizia: per le operazioni di risanamento conservativo e delle ristrutturazioni residenziali, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti, per le eventuali nuove costruzioni ammesse ad integrazione di quelle esistenti, la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq.

Per gli edifici già esistenti al momento dell'adozione del primo strumento urbanistico (Del. n. 47 7.7.73), gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sono consentiti con un incremento massimo di mc. 180 purché il volume totale dell'immobile non risulti superiore a mc 800, se costituito da una sola unità immobiliare destinata a residenza, o a mc. 1200, se costituito da due o più unità immobiliari destinate a residenza. La concessione edilizia è subordinata all'esistenza del Piano Attuativo inoltre gli incrementi previsti debbono uniformarsi al dettato della L.R. n. 53/74.

Altezze dei fabbricati: nelle operazioni di trasformazione e ristrutturazione urbanistica l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Nelle altre operazioni l'altezza dovrà essere quella originaria, salvo adeguamenti alle condizioni statiche e funzionali dell'ordine dei 50 cm., in più o in meno, nonché dell'introduzione di volumi tecnici indispensabili.

Distanze: nelle operazioni di risanamento e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti. Per i rapporti tra vicini regolanti distanze, affacciamenti, aperture di luci, vedute, ecc. si farà riferimento alle relative norme del Codice Civile. Le distanze minime delle nuove costruzioni debbono rispettare quelle previste per le zone B di cui al D.M. 2/4/1968.

ART. 13 Bis

BENI STORICI ARCHITETTONICI (Aa-Ab-Ac) E AMBIENTALI (Ba) DIFFUSI SUL TERRITORIO

Con tale definizione si comprendono:

Aa - edifici religiosi-chiese.

Ab - ville, castelli, torri.

Ac - opere idrauliche, molini.

Ba - casolari *ed annessi* tipici.

1. Tutti gli interventi ammessi in tali zone devono tendere al riconoscimento, al mantenimento e alla valorizzazione delle peculiarità storiche e artistiche insite sia negli immobili principali, nelle costruzioni accessorie, negli elementi decorativi, nelle alberature protette dalla L.R. 49/1987 e nelle conformazioni del suolo.

2. Gli interventi edilizi in tali ambiti sono vincolati al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi, sia di parti interne che di facciata, aventi uno specifico valore architettonico (ivi incluse le forme architettoniche della tradizione rurale).

3. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purché compatibile con il mantenimento della peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del contesto ove insistono.

4. Sono vietati i frazionamenti fisici mediante opere edilizie che possono determinare la perdita e l'alterazione dell'integrità fisica e culturale del bene o di sue parti.

5. Il P.R.G. ha individuato gli elementi che costituiscono testimonianza dell'opera storica dell'antropizzazione del territorio che come tali vanno tutelati per conservare l'identità del luogo e per migliorare la possibilità di lettura corretta delle sue trasformazioni.

6. L'individuazione fatta rappresenta l'assetto rilevante del patrimonio storico-culturale del Comune, tuttavia il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può sottoporre alla stessa disciplina gli interventi su immobili esistenti che, seppur non individuati dal P.R.G., abbiano caratteristiche ai sensi delle vigenti Leggi in materia per essere considerati beni culturali, in applicazione di quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 02/09/1974 N. 53, *ivi compresi quegli annessi che, per la loro caratteristiche urbanistiche, edilizie ed architettoniche, possono essere considerati "Ba" (Tipici)*.

7. Il sistema vegetale, se costituito dalle specie di cui all'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare del P.T.C.P., che completa ed implementa i valori dei beni tutelati deve essere conservato e mantenuto. Su di esso sono ammessi solo interventi di restauro conservativo e di manutenzione.

8. Le nuove pianificazioni, qualora necessarie, dovranno ispirarsi per scelta di specie e per criteri di impianto alla tipologia ed ai valori culturali da essa rappresentati.

9. Gli interventi aventi per oggetto o che comunque interessino le emergenze individuate dovranno essere compatibili con le finalità del presente articolo e dovranno eliminare gli eventuali elementi di contrasto. Ogni intervento è comunque soggetto a parere di merito per l'aspetto paesaggistico.

10. Negli immobili sparsi nel territorio, inclusi nell'elenco dei "castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici", di cui all'art. 6 della L.R. 2/9/1974, n. 53, ed individuati in cartografia con i simboli Aa, Ab, Ac, Ba, possono essere

effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di consolidamento, di restauro e di ristrutturazione edilizia, come di seguito definiti:

- per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie;
- per opere di restauro devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche;
- *per opere di ristrutturazione edilizia devono intendersi quelle che, valutate dall'organismo tecnico, non alterano le caratteristiche costruttive, tipologiche e formali dell'edificio.*

12. Per i casolari tipici individuati "Ba" è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'impianto originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali e nell'ambito dell'impianto originario ~~ed usine~~ ed a condizione che vengano usati materiali e tecnologie consone al restauro. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri di cui al comma 10 dell'art. 8 della Legge Regionale 02/09/1974, n. 53, come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/1997, e, comunque, previa approvazione di piano attuativo.

13. Gli edifici restaurati individuati come al precedente comma 10 possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato.

14. *Gli annessi rurali, che, per le loro caratteristiche urbanistiche, edilizie ed architettoniche, sono, o possono, essere classificati "tipici" debbono conservare l'originario impianto urbanistico, ove esistente, o rimanere nella originaria ubicazione, e, comunque, recuperati con le stesse caratteristiche tipologiche ed architettoniche originari.*

ART. 13 Ter

NORME DI TUTELA DELLE ZONE DI CITTA' DELLA PIEVE VINCOLATE DAL TITOLO II DEL D. Lgt. 490/1999 (Tav. 0a del P.R.G.).

(Lett. c) e d) dell'art. 139 D.Lgt. 490/1999)

CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO DI VINCOLO

(D.M. 13/08/1956).

""Visto che Città della Pieve conserva nel complesso del suo aspetto e nell'interno dell'agglomerato cittadino un grazioso carattere antico che, inquadrato nel verde che da ogni parte circonda la città, forma un tutto di valore estetico e tradizionale;

Vista la sua meravigliosa posizione, elevata su un alto colle, che le permette un godimento di magnifico vasto panorama, specie verso la ridente valle del Chiani, ed i monti Cimini al Pratomagno.""

A – CENTRO STORICO DI CITTA' DELLA PIEVE (Tav. 2d del P.R.G.)

A1 – Interventi ammessi

Per il Centro storico di Città della Pieve si applicano le disposizioni dettate dalla lett. B del precedente art. 13 delle presenti Norme.

B : ZONE EDIFICABILI CIRCOSTANTI IL CENTRO STORICO (Tav. 2a - 2b - 2c del P.R.G.)

B1 – Interventi ammessi

1. *Nelle aree di espansione fuori del Centro Storico di Città della Pieve e nelle stesse zone in ambienti di completamento gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.*

2. *Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.*

3. *Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.*

B2 - Trattamento delle facciate

1. *In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.*

2. *Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.*
3. *Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco".*
4. *In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.*

B3 - Coperture

1. *Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento ed orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica via corrisponda una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di gronda.*
2. *Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 7,00.*
3. *Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, delle dimensioni massime di mq. 0,60, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o muratura intonacata come il prospetto; Le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o pianelle a faccia vista".*
4. *E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00, e comunque, complessivamente al 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare, in tal caso, le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva di cui sopra.*
5. *Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 70 cm. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.*
6. *Il manto di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".*
7. *Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.*

B4 - Infissi

1. *I nuovi infissi dovranno essere, per materiali, forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante.*
2. *Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestate, costituite da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo.*
3. *Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'istallazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici unitari, e dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio tortora.*
4. *Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante telaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa mordenzatura scura o verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle persiane.*
5. *In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego colori difformi da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai.*
6. *Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiate a smalto di colore nero o canna di fucile.*

B5 - Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

1. *Tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario.*
2. *Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e giaietto, siepi e piante ornamentali o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinati alla coltivazione di ortaggi.*
3. *Le parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio cotto o materiali di colore simile.*
4. *Ove non siano aperte al pubblico, le aree edificate o non ancora edificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali.*

B6 - Muri di sostegno

1. *Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona.*

2. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni a faccia vista o con muratura di sassi di fiume spaccati e mattoni pieni.

3. La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.

B7 - Recinzioni

1. Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dall'Art. 47 del vigente Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

B8 - Alberature

1. Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.

2. In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 250 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.

3. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

B9 - Impianti a rete

1. Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere interrati. L'interramento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento.

C - AREE AGRICOLE CIRCOSTANTI IL CENTRO STORICO DI CITTA' DELLA PIEVE (Tav. 0a del P.R.G.)

C1 - Interventi ammessi

1. Per quanto concerne le aree circostanti il Centro Storico di Città della Pieve ogni intervento dovrà essere volto al rispetto dei principi fondamentali del vincolo sopra riportato.

2. In particolare, in dette zone sono ammessi solamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto delle norme dettate dall'Art. 13Bis per i casolari definiti "tipici" ai sensi della L.R. 53/1974, e dai commi 7 e 9 dell'art. 8 della Legge Regionale 02/09/1974, n. 53, come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/1997, per tutti gli altri fabbricati.

C2 - Trattamento delle facciate

1. Nell'edilizia rurale le facciate dovranno essere restaurate o con intonaci, se l'edificio presenta inequivocabili tracce di originarie intonacature, o con la stuccatura a raso sasso nel caso in cui l'edificio non sia stato mai intonacato.

2. *In caso di intonacatura le facciate dovranno essere tinteggiate con tinte chiare nella gamma delle terre colorate.*
3. *In caso di faccia vista la stuccatura dovrà essere realizzata con malta di calce e sabbia di cava gialla, a raso sasso, avendo cura di una perfetta ripulitura degli elementi della muratura.*
4. *Eventuali consolidamenti della muratura dovranno essere realizzati con operazioni di cuci e scuci ed utilizzando materiali uguali a quelli già esistenti.*
5. *Eventuali corpi aggiunti degradanti, realizzati in epoche più recenti, in caso di operazioni di ristrutturazione edilizia da realizzare nell'edificio ove gli stessi sono presenti, dovranno essere demoliti ed eventualmente ricostruiti, senza incremento volumetrico, con materiali uguali a quelli del fabbricato originario.*
6. *Sono da conservare tutte le scale esterne e le logge che presentino caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale.*
7. *Gli interventi in tali strutture dovranno prevedere il rifacimento dei gradini e dei pavimenti esclusivamente con piastrelle laterizie fatte a mano.*

C3 - Coperture

1. *Nell'edilizia rurale le coperture non dovranno subire modifiche di alcun genere. Dovranno rimanere invariati, pertanto, forme, pendenze, quote, sporti di gronda, materiali e manto di copertura, nel quale, in caso di integrazione del materiale, quello nuovo dovrà essere posto al di sotto di quello preesistente.*
2. *Dovranno, altresì, essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi propri.*

C4 - Infissi

1. *Gli infissi di finestre a vetri dovranno essere realizzati in legno e costituiti da un telaio di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali.*
2. *Per l'oscuramento è consentito l'installazione degli scuretti interni o delle persiane senza telaio. Non sono ammessi sportelloni o serrande avvolgibili.*
3. *Gli infissi per porte dovranno essere realizzate in legno verniciato del tipo alla mercantile o a specchiature*

C5 – Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

1. *Nell'edilizia rurale dovranno essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospiciente l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi di alto fusto esistenti, eventuali viali di accesso, nonché i parchi ed i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni.*

C6 - Recinzioni

1. *In tali zone sono consentite recinzioni nel rispetto dell'art. 47 del vigente Regolamento Edilizio ed Urbanistico, il cui testo è riportato in appendice.*

C7 - Movimenti terra

1. *Nelle zone agricole sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. 490/1999 è ammessa solamente la coltivazione agraria.*

2. *I movimenti di terra, pertanto, sono consentiti solo se finalizzati all'uso agricolo del terreno e, comunque, limitati allo stretto necessario. In modo particolare non sono consentiti interventi di ristrutturazione agraria che risultino modificativi dell'assetto tradizionale della conduzione agricola, con particolare riferimento alla sistemazione a gradoni, a giro poggio ed alle culture arboree da frutto tipiche in filari. Per gli uliveti si dovrà mantenere l'impianto tipico, non consentendo l'inserimento di specie diverse da quelle dell'impianto storico originario. Per movimenti terra finalizzati alle opere di bonifica agraria e miglioramento fondiario, devono intendersi quelli limitati a garantire una buona condotta agronomica. Debbono pertanto essere autorizzati dal Comune ai sensi delle leggi vigenti normative e con le eventuali garanzie fidejussorie previo progetto che contenga uno studio agronomico ed idrogeologico, che attesti la fattibilità fissi i limiti e le modalità d'intervento, i luoghi e le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di riporto e che comunque dovrà essere limitato allo stretto necessario per il raggiungimento delle finalità della conduzione agricola del fondo e non modifichi la configurazione corografica dei luoghi. Qualora gli interventi esulino dalle caratteristiche di bonifica previste nel progetto approvato configurano una attività di cava e quindi sottoposte alle vigenti normative di settore. Per eventuali rimboschimenti si deve fare riferimento alla L.R. 28/01 sulla forestazione.*

C8 - Viabilità rurale

1. *Nelle zone agricole sottoposte a vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. 490/1999 deve essere salvaguardato il reticolo viario di servizio mantenendone, in via preliminare, il tracciato catastale.*

2. *Eventuali miglioramenti del tracciato, modifiche o rettifiche di dette strade dovranno tener conto del particolare significato da esse acquisito nell'uso agricolo del territorio nel rapporto fra gli elementi insediativi e le aree coltivate.*

3. *Eventuali pavimentazioni di detta viabilità potranno essere effettuate solo con materiali che non alterino l'aspetto tradizionale dell'originario piano viabile.*

C9 - Impianti a rete

1. *Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere interrati. L'interramento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento.*

C10 - Serre

1. *La realizzazione di serre, come consentite dal comma 4 dell'art. 34 della L.R. 31/97 dovrà tener conto dell'ubicazione dei caratteri paesaggistico - ambientali del luogo e non dovrà porsi in ostacolo alle visuali individuate dal DD.MM. di vincolo.*

ART. 13 Quater

NORME A TUTELA ZONE VINCOLATE DEL BORGO DI MARCIANO

(Tav. 0a del P.R.G.)

(Lett. c) e d) dell'art. 139 D.Lgt. 490/1999)

A – CONTENUTI DEL DECRETO DI VINCOLO (Delib. G.R. 14/0/1994, n. 5516)

""... il borgo interessato (denominato Marciano) è situato sulle pendici settentrionali di una collinetta ricoperta nella sommità da vegetazione mista di alto fusto e ceduo con qualche esemplare di quercia secolare.

Tale insieme risulta essere visibile dalle strade vicinali circostanti.

In particolare il borgo rappresenta uno degli innumerevoli esempi di insediamenti rurali tipici delle campagne umbre ed è formato da un insieme di edifici in muratura tradizionale in parte anche crollati ed in minima parte (tre annessi in muratura di tufo) di costruzione abbastanza recente.

Pertanto, per il particolare assetto planovolumetrico che determinano e lo specifico carattere tipicamente rurale delle costruzioni, nonché per la omogeneità cromatica della tipica muratura tradizionale mista (pietra e mattoni) di cui sono formati, oltre alla sporadica presenza di elementi architettonici qualificanti (archi nella facciata dell'edificio centrale), unitamente alla collina soprastante ed ai terreni coltivati circostanti, per la spontanea concordanza e fusione tra la espressione della natura e quella del lavoro umano, tale località costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale meritevole di tutela.""

B – Interventi ammessi

1. *Considerato che il nucleo abitato di Marciano, ubicato in zona agricola, possiede le stesse caratteristiche paesistiche del capoluogo, per lo stesso si applicano le stesse Norme del Centro Storico di cui alla lettera B del precedente articolo 13.*

2. *Nelle aree circostanti al nucleo edificato, sottoposte a vincolo, non sono consentite nuove costruzioni.*

C – Impianti a rete

1. *Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere interrati. L'interramento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento.*

ART. 13 Quinquies

NORME A TUTELA ZONE VINCOLATE DI SALCI (Tav. 0a del P.R.G.)
(Lett. a) e c) dell'art. 139 D.Lgt. 490/1999)

A – CONTENUTI DEL DECRETO DI VINCOLO (Delib.G.R. 28/12/1982, n. 6921)

""A) La morfologia del sito, caratterizzata dalla valle del torrente Fossalto, dalle colline prospicienti e da parte della valle del torrente Chiani, rappresenta uno dei punti più caratteristici del territorio a confine con la Regione Toscana con la presenza ancora quasi del tutto intatta di un paesaggio naturale, in cui all'attività umana stratificatasi nel corso dei secoli ha determinato un insieme armonicamente definito.

B) la frazione Salci si colloca sul crinale del sistema collinoso a sud della valle del Fossalto, restando visibile sia dalla suddetta, sia dalle colline a nord del Fossalto e sia dalla viabilità che attraversa la valle del torrente Chiani.

C) le attività localizzate nella zona, prevalentemente di tipo agricolo, hanno costituito con la presenza di segni e manufatti storicizzati nel loro uso, un'integrazione equilibrata tra insediamento urbano e territorio agricolo e naturale.

La zona rientra, quindi, nelle caratteristiche specificate dai punti 1 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 nonché dai punti 1) e 4) dell'art. 9 del R.D. 3/6/1940, n. 1357.""

B – Interventi ammessi

1. Per ogni intervento da realizzare nel Centro Storico di Salci, come individuato con il simbolo A nella Tavola 9 del P.R.G., si applicano le stesse norme del Centro Storico di cui alla lettera B del precedente art. 13;

2. Nella rimanente parte del territorio vincolato sono vietate tutte le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché ambientale, che possano pregiudicare le bellezze naturali. Sono consentiti unicamente gli interventi di restauro e manutenzione degli edifici esistenti, così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/1978.

3. Non sono ammesse nuove espansioni edilizie.

4. Per i casolari colonici è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'impianto originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali e nell'ambito dell'impianto originario ed a condizione che vengano usati materiali e tecnologie consone al restauro. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri di cui al comma 10 dell'art. 8 della Legge Regionale 02/09/1974, n. 53, come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/1997, e, comunque, previa approvazione di piano attuativo.

ART. 13 Quinquies – Disposizioni Finali

Per tutto quanto non contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alla D.G.R. 1066/99 e relativo Repertorio approvato con atto di G.R. n. 948/01.

Sono fatte salve le disposizioni derivanti da eventuali modifiche ed integrazioni degli strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati.

Per le aree di particolare interesse agricolo, per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme riguardo ad invasi, laghetti e vasche di accumulo si fa riferimento alla D.G.R. del 9 aprile 1997 n. 1887.

ART. 14

ZONE RESIDENZIALI AMMESSE

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B**

Sono le zone residenziali parzialmente edificate. E' ammesso l'intervento diretto con il rilascio della concessione per la costruzione di edifici ad uso di civile abitazione e relativi servizi nei singoli lotti a completamento delle zone parzialmente edificate, subordinatamente alla osservanza del 5° comma dell'art. 10 della Legge 6/9/1967, n. 765.

E' facoltà dell'autorità comunale individuare nei modi, forme e contenuti di cui all'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 zone di recupero per interventi di ristrutturazione urbanistica.

- Nelle sottozone BO.7, B1, B1.5, B2, sono ammessi i seguenti interventi:
 1. ordinaria e straordinaria manutenzione;
 2. ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto di parametri di zona;
 3. costruzioni di nuovi edifici nelle aree di completamento sempreché conformi ai parametri urbanistici di zona;
 4. ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione;
 5. ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.
- Gli interventi di cui ai punti 1-2-3 saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni.
- Gli interventi di cui ai punti 4-5 saranno attuati via strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, o progetti esecutivi di opere pubbliche.
- La distanza dal confine potrà essere derogata sempreché venga garantita, mediante atto pubblico registrato a cura e spese dei proprietari interessati, la distanza minima di zona tra i fabbricati. L'atto registrato e trascritto dovrà essere allegato alla richiesta di concessione.

Possono essere realizzate costruzioni in aderenza con progetto unitario presentato dai proprietari interessati, purché il fronte maggiore dell'edificio non superi i 40 ml.
- Sono fatte salve le minori distanze o le maggiori densità, qualora esistenti.

a) Zone residenziali ammesse

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **BO,7**

In tali zone la normativa è la seguente:

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per la trasformazione dei singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, la densità fondiaria massima ammessa è di 0,7 mc./mq.
- Altezza degli edifici: l'altezza massima dei prospetti a valle non può superare la misura di ml. 7,50.

- Distanza tra fabbricati: per gli interventi di restauro di ristrutturazione edilizia, di ampliamento di sopraelevazione e consolidamento le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti. Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di ml. 10 tra pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini. Le distanze tra gli edifici sono prescrittive, quelle dai confini possono essere variate con atto pubblico tra le parti interessate.
- Distanza dalle strade - dovranno essere rispettate le distanze minime previste in cartografia dal P.R.G. o dal decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successivo regolamento di esecuzione.

b) zone residenziali ammesse

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B1**

Sono le zone residenziali di completamento semiestensive. In tali zone la normativa è la seguente:

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per le trasformazioni dei singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, la densità fondiaria massima ammessa è di 1,0 mc./mq.
- Altezza degli edifici - l'altezza massima degli edifici nuovi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti circostanti. Comunque l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 7,50.
- Distanza tra fabbricati - per gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopraelevazione e consolidamento, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti. Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini.

Le distanze tra gli edifici prospicienti sono prescrittive, mentre quelle dai confini possono variare se intercorre un accordo tra le parti interessate mediante atto pubblico.
- Distanze dalle strade - Dovranno essere rispettate le distanze minime previste in cartografia dal P.R.G. o dal decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successivo regolamento di esecuzione.

c) Zone residenziali ammesse

Sono le zone residenziali medio intensive **B1,5**

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per le trasformazioni dei singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, la densità fondiaria massima ammessa è di 1,5 mc./mq.
- Altezza degli edifici: l'altezza massima degli edifici nuovi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti circostanti. Comunque l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 9,60.

- Distanza tra fabbricati - per gli interventi di restauro di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopraelevazione e consolidamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti. Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini.

Le distanze tra gli edifici prospicienti sono prescrittive, mentre quelle dai confini possono variare se intercorre un accordo tra le parti interessate mediante atto pubblico.

- Distanze dalle strade - Dovranno essere rispettate le distanze previste in cartografia dal P.R.G. o dal decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successivo regolamento di esecuzione.

d) Zone residenziali ammesse

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B2**

Sono le zone residenziali di più elevata intensità.

In tali zone la normativa è la seguente:

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, servizi di quartiere, botteghe artigiane, magazzini, autorimesse.
- Densità edilizia: per le trasformazioni dei singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione o costruzione di nuovi edifici, la densità fondiaria massima ammessa è di 2,0 mc./mq.
- Altezza degli edifici: l'altezza massima degli edifici nuovi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti circostanti. Comunque l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 13,50. Per le zone B2 ubicate nel capoluogo di Città della Pieve, l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 10,50.
- Distanza tra fabbricati: per le operazioni di restauro, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopraelevazione e consolidamento, le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti. Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di ml. 13,50 tra pareti di edifici antistanti e di ml. 6,75 dai confini. Per le zone B2 ubicate nel Capoluogo di Città della Pieve, la distanza minima tra pareti di edifici antistanti è di ml. 10,50 e ml. 5,25 dai confini.

Le distanze tra gli edifici prospicienti sono prescrittive, mentre quelle dai confini possono variare se intercorre un accordo tra le parti interessate mediante atto pubblico.

- Distanza dalle strade - Dovranno essere rispettate le distanze previste in cartografia dal P.R.G. o dal decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successivo regolamento di esecuzione.

ART. 14BIS

DISCIPLINA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO - BR

Aree di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

1. Nelle sottozone BR, così come individuate nelle tavole del piano, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni con incrementi di volume, fino a un massimo di densità fondiaria di 5,0 mc/mq e un incremento di altezza pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non superiore a ml 9.60. Le istanze dalle fronti affacciati minimo ml 10,00.

E' consentito sopraelevare edifici esistenti fino all'altezza di zona e nei limiti di densità fondiaria consentiti, anche se l'edificio esistente è collocato a distanza di ml. 4,00 dai confini e ml. 8,00 dal fronte affacciante previa redazione di piani di recupero con previsioni planovolumetriche. Per gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e consolidamento, le distanze dai confini e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti: Per le nuove costruzioni è prevista la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini. Le distanze tra gli edifici sono prescrittive, quelle dai confini possono variare con atto pubblico tra le parti interessate.
 - b) ristrutturazione urbanistica dei singoli isolati con sostituzione dei tipi edilizi esistenti con tipologie più coerenti con l'isolato urbano, con incremento di volumetria secondo le necessità legate ai fini del recupero che deve tendere a costruire nuovi tessuti urbanistici-edilizi funzionali e formalmente corretti. Il limite massimo di densità fondiaria è di 5 mc/mq. E' ammessa come altezza massima di zona l'altezza dell'edificio più alto compreso nella zona di recupero. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno ammesse costruzioni in aderenza a quelli esistenti ciò al fine di realizzare compiute tipologie di isolati urbani.
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. Gli interventi di cui al precedente punto 1a si attuano con rilascio di singola concessione edilizia. Gli interventi di cui al precedente punto 1b saranno attuati mediante strumento urbanistico attuativo (Piani di Recupero, Ristrutturazione e di Risanamento) d'iniziativa pubblica e/o privata entro i singoli comparti individuati dal P.R.G. Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, realizzare posti di sosta per auto, migliorare le sezioni stradali e disciplinare la rete viaria.
3. Con i piani di ristrutturazione urbanistica sono ammessi interventi che realizzino volumi, totalmente e/o parzialmente interrati destinati ad ospitare le funzioni accessorie alle abitazioni ed ai negozi, nonché interventi di sistemazione delle superfici di copertura di detti volumi e delle superfici libere interne all'isolato, sistemazioni atte a creare un sistema continuo, permeabile alla pedonalità a forte caratterizzazione urbana. Sono pertanto ammesse le sistemazioni a verde di arredo, a verde attrezzato, a spazi pavimentati per la sosta pedonale e per il gioco all'aperto, a percorsi pedonali, ecc, che realizzino nel complesso

un vero e proprio spazio di vicinato vivo e vitale. In questo spazio potranno affacciarsi negozi ed uffici pubblici e/o privati, nonché servizi pubblici e/o di interesse pubblico che saranno ammessi ai piani terra ed ai primi piani degli edifici.

4. Nell'ambito dei piani di ristrutturazione e riqualificazione degli isolati potranno essere previste operazioni di ristrutturazione edilizia che tendano a realizzare compiutamente la tipologia dell'isolato urbano ovvero a sostituire edifici a corpo isolato con altri continui. Con i piani di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia-tipologica, l'indice fondiario di zona potrà essere incrementato fino ad un massimo di 5 mc/mq purché ciò consenta il perseguimento degli obiettivi di risanamento igienico e formale della zona stessa.

ART. 15

ZONE RESIDENZIALI CONDIZIONATE

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C**

Tali zone sono destinate a nuovi insediamenti da realizzare esclusivamente mediante piani di zona per l'edilizia economica popolare (Legge 18/4/1962 n. 167), Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate tra i proprietari delle aree e l'Amministrazione Comunale, con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione primaria, nonché cessione senza corrispettivo, delle superfici per strade, verde pubblico, parcheggi e servizi relativamente all'area interessata dall'intervento. Farà inoltre carico ai proprietari la spesa per la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria (Art. 8, Legge 6/8/1967 n. 765, e art. 5 Legge 10 del 28/1/1977). Nell'ambito di ogni piano di lottizzazione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di acquisire, tramite procedimenti espropriativi, uno o più lotti da destinare all'Edilizia Economica Popolare agevolata, convenzionata o sovvenzionata, ai sensi della Legge 457/1978.

Si suddividono nelle seguenti sottozone:

a) Zone residenziali condizionate

Contraddistinte con il simbolo **C 0,7**

Sono le zone di minore densità.

- Destinazione edilizia abitazioni, uffici, autorimesse, negozi, botteghe artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste
- Tipo di intervento: L'Amministrazione Comunale ha facoltà di disporre piani di zona per l'edilizia economica popolare o piani particolareggiati esecutivi e di promuovere piani di lottizzazione convenzionata con gli interessati singolarmente o riuniti in consorzio secondo le forme e i modi di cui all'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 675.
- Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati secondo le relative previsioni del piano attuativo approvato.
- Densità edilizia: è ammessa la densità territoriale massima di 0,70 mc./mq.
- Altezza di zona - l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 6,50.
- Distanza minima dei fabbricati - è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici prospicienti e di ml. 5,00 dai confini.
- Distanza dalle strade - dovranno essere rispettate le distanze minime previste in cartografia dal P.R.G. o dal decreto legislativo del 30/4/1992 n° 285 e successivo regolamento di attuazione.

b) Zone residenziali condizionate

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C1**

Sono le zone di densità medio-bassa.

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, autorimesse, negozi, botteghe artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.
- Tipo di intervento: l'Amministrazione Comunale ha facoltà di disporre di piani di zona per l'edilizia economica popolare o piani

particolareggiati esecutivi o piani di lottizzazione convenzionata con gli interessati singolarmente o riuniti in consorzio secondo le forme i modi di cui all'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 765.

- Tipologia edilizia - possono essere realizzati fabbricati secondo le relative previsioni del piano attuativo approvato.
- Densità edilizia - è ammessa la densità territoriale massima di 1,00 mc./mq.
- Altezza di zona - l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 6,50.
- Distanza minima dei fabbricati - è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici prospicienti e di ml. 5,00 dai confini.
- Distanze dalle strade - dovranno essere rispettate le distanze minime previste in cartografia dal PRG o dal decreto legislativo del 30/4/1992 n° 285 e successivo regolamento di attuazione.

c) Zone residenziali condizionate

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C1,5**

Sono le zone di densità media.

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, autorimesse, negozi, botteghe artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste
- Tipo di intervento: l'Amministrazione Comunale ha facoltà di disporre di piani di zona per l'edilizia economica popolare o piani particolareggiati esecutivi o piani di lottizzazione convenzionata con gli interessati singolarmente o riuniti in consorzio secondo le forme i modi di cui all'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 765.
- Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati secondo le relative previsioni del piano attuativo approvato.
- densità edilizia: è ammessa la densità territoriale massima di 1,50 mc./mq.
- Altezza di zona: l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 9,50.
- Distanza minima dei fabbricati: è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici prospicienti e di ml. 5,00 dai confini.
- Distanze dalle strade: dovranno essere rispettate le distanze minime previste in cartografia dal PRG o dal decreto Legislativo del 30/4/92 n° 285 e successivo regolamento di attuazione.

d) Zone residenziali condizionate

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C2**

Sono le zone di più alta densità.

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, autorimesse, negozi, botteghe artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.
- Tipo di intervento: l'Amministrazione Comunale ha facoltà di disporre di piani di zona per l'edilizia economica popolare o piani particolareggiati esecutivi o piani di lottizzazione convenzionata con gli interessati singolarmente o riuniti in consorzio secondo le forme i modi di cui all'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 765.

- Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati secondo le relative previsioni del piano attuativo approvato.
- Densità edilizia: è ammessa la densità territoriale massima di 2,00 mc./mq.
- Altezza: l'altezza massima consentita è fissata in ml. 12,50 misurata nei prospetti a valle.

Per le zone ubicate nel Capoluogo l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml. 9,50.

- Per la zona C2 ubicata nella frazione Po' Bandino l'altezza massima dei prospetti a valle è fissata nella misura di ml 11.00.
- Distanze minime: è prescritta una distanza minima tra edifici prospicienti di ml. 12,50 e dai confini di ml. 6,25, mentre le distanze minime dalle strade saranno rispettate quelle previste dalla cartografia di PRG o dal decreto legislativo del 30/4/1992 n° 285 e successivo regolamento di attuazione.

ART. 15BIS

ZONE RESIDENZIALI CONDIZIONATE DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Cn***.

Per le zone "Cn" residenziali condizionate, già dotate di strumenti urbanistici attuativi in data precedente all'atto di adozione della variante al P.R.G. (delibera consiliare n. 94 del 20.12.1994) e per le loro eventuali successive varianti, si applica la disciplina prevista nello strumento urbanistico approvato con D.P.R.G. n. 23 del 30.04.89 (Piano Regolatore vigente all'atto dell'approvazione degli strumenti attuativi approvati).

ART. 16

DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEI RELATIVI STANDARDS URBANISTICI E DELLE PROCEDURE DI ESECUZIONE

PARAMETRI URBANISTICI

1. Si intendono opere di urbanizzazione primaria:
le strade, gli acquedotti, le fognature, impianti di illuminazione (cabine e punti luce) gasdotto, rete telefonica, verde pubblico e parcheggi pubblici.
2. Le lottizzazioni convenzionate o piani particolareggiati dovranno prevedere all'interno delle aree investite dallo strumento attuativo superfici per parcheggi e verde attrezzato nella misura di:
 - verde pubblico minimo 4,5 mq/100 mc di costruzione prevista;
 - parcheggi minimo 2,5 mq/100 mc di costruzione prevista.Il rapporto va stabilito rispetto alla volumetria massima ammessa per la zona oggetto del piano attuativo.
3. Qualora le dimensioni e le condizioni morfologiche del terreno sottoposto a lottizzazione lo permettano, l'Amministrazione Comunale può prescrivere che la superficie di terreno destinato a Verde Pubblico venga sostituita da piste ciclabili alberate, della larghezza netta non inferiore a ml. 4,00 da porre a fianco delle strade di lottizzazione. In tal caso la superficie destinata a piste ciclabili deve essere detratta da quella destinata a Verde Pubblico.
4. In ogni nuova costruzione ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, giusto quanto stabilito dall'art. 2, comma 2, della L. 24/03/1989 N. 122.
5. La dimensione minima delle aree attrezzate a parcheggio non dovrà comunque essere mai inferiore ad un posto macchina ogni alloggio previsto e ogni 50 mq di superficie coperta con destinazione diversa da quella residenziale considerando un posto macchina delle dimensioni di ml 5,00x2,50.
6. Nelle zone residenziali condizionate "C" la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche:
 - a) strade a doppio senso di marcia:
 - ml 7.00 di sede viaria;
 - ml. 1,20 per ogni lato per marciapiedi alberati.
 - b) strade a senso unico di marcia:
 - ml 5.00 di sede viaria ;
 - ml. 1,20 per ogni lato per marciapiedi alberati.

PROCEDURE DI ESECUZIONE

1. L'attuazione delle zone "C" avverrà previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) o di iniziativa privata (P. di L. convenzionata) e nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.
2. L'edificazione di tali aree potrà avvenire successivamente all'approvazione del piano urbanistico attuativo anche per stralci funzionali o singole concessioni edilizie. E' ammesso l'uso dell'art. 7 della L. R. 02/09/1974 N. 53 a condizione che oltre le procedure previste, il rilascio della singola concessione sia preceduta da relativa convenzione che regoli l'attuazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti all'oggetto convenzionato.
3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti, e del complesso delle opere di urbanizzazione primaria.

La soluzione urbanistico-architettonica che dovrà essere data con lo strumento urbanistico attuativo dovrà tenere conto:

- della migliore accessibilità meccanizzata garantendo al massimo visibilità e sicurezza nello scorrimento dei mezzi e preferibilmente separando i percorsi pedonali da quelli meccanizzati;
 - dei valori morfologici, ambientali e paesaggisti delle aree interessate.
4. Nelle zone C è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali nella misura massima del 35% della volumetria ammessa nella singola zona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.
 5. I parcheggi di zona, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., dovranno essere alberati e preferibilmente realizzati con "pavimentazioni verdi".
 6. Nei piani urbanistici attuativi e, in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primaria e cioè verde attrezzato, parcheggi pubblici, strade, fognature, rete idrica, rete di distribuzione elettrica e pubblica illuminazione delle strade, piazze, verde pubblico e parcheggi anche se previsti dalle tavole di P.R.G..

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree per strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 28/1/1977 N. 10.

7. L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

- la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primarie e di quelle opere, anche se previste dal P.R.G. che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini non superiori al rilascio della concessione a edificare, entro i quali devono essere eseguite le opere di urbanizzazione;
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione aggiornate annualmente.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi previsti dalla Legge.

8. Le concessioni edilizie ricadenti nelle lottizzazioni convenzionate saranno rilasciate a condizione che siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria funzionali al servizio del lotto interessato.

CAPO III

ZONE PRODUTTIVE

ART. 17

DESTINAZIONE

In tali zone sono ammessi edifici che hanno destinazione conforme al tipo di attività economica previsto per ciascuna zona del P.R.G. (attività industriali, artigianali, di commercio).

In tali zone sono anche ammesse abitazioni a destinazioni diverse esclusivamente nei casi, nelle misure e nelle prescrizioni di cui agli articoli successivi.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D o CAI e CA la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale turistico, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765, sostituito dal II° comma dell'art. 2 della Legge 122/1989). L'altra metà degli spazi arredati dovranno essere destinati a Verde.

ART. 18

ZONA PER IMPIANTI INDUSTRIALI

Contraddistinta in cartografia con il simbolo **D**

- Destinazione: Sono ammesse in queste zone, impianti produttivi anche per lavorazioni rumorose e moleste, nei limiti delle leggi e norme vigenti, salvo facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre particolari vincoli restrittivi, nonché attività commerciali connesse alla produzione.

Nei riguardi dell'inquinamento atmosferico, idrico, ecc. dovranno essere previsti tutti gli impianti e apparecchiature prescritte dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dagli Uffici Competenti.

Inoltre il rilascio della Concessione edilizia sarà condizionata alla presenza di una dotazione di acqua potabile nella misura di litri 50 al giorno per ogni unità addetta, oltre al quantitativo di acqua necessaria per l'esercizio dell'attività industriale.

E' consentita la costruzione di locali residenziali esclusivamente per una abitazione del custode o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio nel limite massimo di 132 mq. di superficie utile abitabile.

Sono ammessi locali per mense, mostre, mentre sono vietati edifici adibiti a sola abitazione.

- Tipo di intervento - per le modalità di intervento le zone D si distinguono in zone D1 e D2.

D1

- a) Le zone D1 sono quelle parzialmente edificate in cui gli interventi ammessi sono autorizzati mediante rilascio di singole concessioni (zone ammesse di completamento)

D2

- b) Le zone D2 sono quelle di nuova edificazione e si attuano mediante piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Nell'ambito di dette zone l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree di zona per impianti produttivi d'iniziativa comunale (art. 27, Legge 22/10/1971, n. 865).

- Densità fondiaria - non si fissa il limite di densità fondiaria, la quale è legata alle necessità funzionali degli impianti.
- Rapporto di copertura - il rapporto tra l'area coperta dall'impianto e l'area del lotto è pari a 5/10, riservando almeno 2/10 dell'area del lotto alla formazione di parcheggi.
- Altezza massima di zona - l'altezza massima consentita per gli impianti è di m. 10. Per silos, serbatoi, camini, e per quelle strutture che, per particolari e documentate esigenze tecniche, hanno necessità di maggiore altezza, non vigerà alcun limite di altezza,
- Distanza minima tra fabbricati - è prescritta la distanza minima di ml. 10.00 tra le pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini.

ART. 18 BIS.

ZONA PER IMPIANTI TURISTICO-PRODUTTIVI

Contraddistinta in cartografia con il simbolo **Dt**

Le zone Dt aree per attività produttive turistiche sono designate quali aree specificamente destinate alle attività ricettive intese quali attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.

- Destinazione: sono ammesse in queste zone le attività ricettive le aziende alberghiere (alberghi, motel, villaggi albergo e alberghi residenziali) e le aziende all'area aperta (villaggi turistici e campeggi), ai sensi dell'art. 1, 2, 3 della Legge Regionale 8/6/1981, n. 33, della Legge Regionale 14/03/1994, n. 8, così come definiti dalla Legge 17.05.1983 n° 217, nonché le strutture di servizio per il tempo libero.
- Tipo di intervento - tali zone si attuano mediante Piani Particolareggiati di Esecuzione o lottizzazioni convenzionate ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 2/9/1974, n. 53. Nell'ambito di dette zone l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree per impianti produttivi turistici d'iniziativa comunale.
- Densità edilizia - l'indice di densità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc./mq. salvo nei casi di recupero o ristrutturazione dove si conferma la volumetria esistente.

- Altezza di zona - l'altezza massima consentita dai prospetti a valle di ml. 4,50 salvo nei casi di recupero o di ristrutturazione ove si conferma l'altezza esistente.
- Distanza minima tra fabbricati - è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini salvo nei casi di recupero, ove il plano-volumetrico stabilisce le distanze tra edifici.

ART. 18 TER

ZONA PER COMPLESSI ALBERGHIERI

Contraddistinta in cartografia con il simbolo **(DT*)**.

- Destinazione - sono ammesse in queste zone le attività ricettive delle aziende alberghiere non che le strutture di servizio per il tempo libero connesse con l'attività alberghiera.
- Tipo di intervento - tali zone si attuano mediante Piani Particolareggiati di Esecuzione o lottizzazioni convenzionate.
- Distanza minima tra fabbricati - è prescritta la distanza minima di ml 10,00 tra le pareti di edifici antistante e di ml 5,00 dai confini.
- Nell'ambito dei comparti Dt* il 50% della superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune per il verde attrezzato a parco, per il giuoco e lo sport e per i parcheggi aggiuntivi; di tali spazi almeno il 60% dovrà essere pubblico e ciò nel rispetto del dettato del 3° comma dell'art. 3 della Legge Regionale 53/74.

Nella zona Dt*, posta sul lato sinistro scendendo da viale Icilio Vanni (Villa Belvedere), in sede di P.P.E. l'edificazione dovrà essere localizzata solo sulla parte settentrionale dell'area circostante la Villa (come indicato in cartografia con "Area edificabile") e le costruzioni dovranno avere, lungo via Belvedere, un'altezza massima di ml 9,00; il rapporto di copertura relativo alla porzione di superficie come sopra individuata non dovrà superare il valore di 0,50.

In fase esecutiva occorrerà curare il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti.

Nella restante parte della zona sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria o restauro del corpo centrale della Villa e interventi di ristrutturazione edilizia degli attuali complessi, con mantenimento delle altezze esistenti.

Dovranno inoltre essere conservati, con interventi di manutenzione o ripristino, tutti gli elementi che caratterizzano l'attuale parco e cioè gli alberi di alto fusto, le siepi e le conformazioni arboree in filari, oltre alle recinzioni ed ai vialetti.

ART. 19

ZONE PER ARTIGIANATO, IL COMMERCIO, LA PICCOLA INDUSTRIA

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **CAI**

- Destinazione: In queste zone gli edifici debbono essere destinati ad attività artigianali, piccolo- industriali e commerciali, con esclusione di industrie nocive o moleste. E' ammessa la costruzione di una abitazione nell'ambito di un complesso avente destinazione produttiva nel limite massima di 132 mq. di superficie abitabile.
- Tipo di intervento: tali zone si attuano mediante piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate. Nell'ambito delle zone CAI l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree da espropriare e urbanizzare, onde giungere alla formazione di zone per impianti produttivi di iniziativa comunale (art. 27, Legge 22/10/1971, n. 865).
- Rapporto di copertura: il rapporto di copertura tra area coperta dall'impianto e l'area del lotto è pari a 5/10 riservando almeno 2/10 dell'area del lotto alla formazione di parcheggi.
- Altezza massima di zona: l'altezza massima degli edifici è di ml. 10,00. E' ammessa deroga all' altezza massima per particolari strutture (camini, serbatoi, silos e simili), fino al limite massimo di ml. 20,00, sempre che la superficie di dette strutture non superi un ventesimo della superficie complessiva coperta.
- Distanza minima tra fabbricati: è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini.

ART. 20

ZONE PER ARTIGIANATO, COMMERCIO

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **CA**

- Destinazione: In queste zone gli edifici debbono essere destinati ad attività artigianali, commerciali, con esclusione di attività nocive e moleste. E' ammessa la costruzione di una abitazione nell'ambito di un complesso avente destinazione produttiva nel limite massima di 132 mq. di superficie abitabile. Per la zona CA di Po' Bandino la destinazione commerciale sarà almeno il 50% dell'intero insediamento (produttivo + commerciale) particolare cura dovrà essere data alla soluzione architettonico-urbanistica dell'intera zona e ai caratteri formali dei singoli edifici.
- Tipo di intervento: per le modalità di intervento le zone CA si distinguono in zone CA1 e CA2:

CA1

- a) Le zone CA1 sono quelle parzialmente edificate in cui gli interventi ammessi sono autorizzati mediante rilascio di singole concessioni (zone ammesse di completamento).

CA2

- b) Le zone CA2 sono quelle di nuova edificazione e si attuano mediante lottizzazioni convenzionate o Piani Particolareggiati Esecutivi (Zone condizionate di espansione).

Nell'ambito della zona CA l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree da espropriare e urbanizzare, onde giungere alla formazione di zone per impianti produttivi di iniziativa comunale (art. 27, Legge 22/10/1971, n. 865).

- Densità fondiaria: La densità fondiaria fabbricativa massima è di 2,00 mc./mq.
- Rapporto di copertura: il rapporto massimo di copertura tra area coperta dall'impianto e l'area del lotto è pari a 5/10 e quello minimo pari a 2/10.
- Altezza massima di zona: l'altezza massima degli edifici è di ml. 8,50. E' ammessa deroga all'altezza massima per particolari strutture (camini, serbatoi, silos e simili), fino al limite massimo di ml. 20,00, sempre che la superficie di dette strutture non superi un ventesimo della superficie complessiva coperta.
- Distanza minima tra fabbricati - è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici antistanti e di ml. 5,00 dai confini.

ART. 20BIS

AMBITI DI ATTIVITA' ESTRATTIVA CONVENZIONATA

Nell'ambito delle zone individuate per attività estrattiva di sostanze minerarie è permessa l'attività di coltivazione della cava.

L'attività è regolata secondo quanto dalla legge regionale 8 aprile 1980 n° 28 e successiva integrazione del 26 aprile 1985 n° 27. Per le attività convenzionate dovrà tenersi conto del regolare atto di convenzione.

L'attività di coltivazione delle cave e torbiere che comporti impianti fissi o abbia comunque carattere di continuità e di permanenza, può essere esercitata solo nelle zone a ciò espressamente destinate dallo strumento urbanistico generale.

In tali zone è possibile consentire la localizzazione di insediamenti industriali o artigianali aventi finalità di prima o seconda lavorazione dei materiali estratti o comunque complementari all'attività di cava.

Le attività di coltivazione che non comportino impianti fissi o non abbiano comunque caratteri di continuità o di permanenza, possono essere esercitate nei siti dove l'amministrazione Comunale ne individua la necessità compatibilmente con i caratteri ambientali dei luoghi.

CAPO IV

ZONE A VERDE

ART. 21

ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (ART. 17 DELLA LEGGE 06/08/1967 N. 765, D.M. 02/04/1968, L.R. 02/09/1974, N. 53).

Distinte in cartografia con il simbolo **Vpu**

Sono le zone per verde pubblico attrezzato.

- Modi di intervento: in esse ogni intervento è subordinato alla formazione di Piani Particolareggiati di esecuzione per l'intera estensione o per stralci funzionali purché inquadrati in un progetto di massima dell'intera zona.
- Destinazione d'uso:
 - a) aree attrezzate a parco e giardino;
 - b) aree attrezzate per il gioco;
 - c) aree attrezzate per lo sport;
 - d) insediamento di attrezzature assimilate;
 - e) godimento del verde in genere.

ART. 22

ZONE PER VERDE PRIVATO ATTREZZATO

Distinte in cartografia con il simbolo **Vpa**

Sono le zone destinate a verde privato, attrezzato per lo sport e le attività ricreative all'aperto.

- Modi di intervento: in dette zone, previa formazione di un progetto di sistemazione unitaria nel rispetto dei valori ambientali, paesistici e delle alberature esistenti, sono ammessi servizi commisurati alle caratteristiche e tipologia di dette attrezzature.
- Destinazione d'uso: in esse sono consentite attrezzature per attività sportive e ricreative all'aperto quali:
 - a) scuderie;
 - b) galoppatoi;
 - c) campi da tennis;
 - d) piscine;
 - e) campi di bocce;
 - f) locali di ristoro senza funzioni ricettive.
- Densità edilizia: è ammessa una volumetria massima di 1000 mc/Ha.
- Altezza degli edifici: è ammessa un'altezza massima fuori terra a valle di ml. 3,5.

- Distanza minima tra fabbricati – è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici antistanti e di ml 5,00 dai confini.

ART. 23

AREE A VERDE PRIVATO

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Vpr**

In tali zone, qualsiasi intervento deve essere attuato nella logica della conservazione o del ripristino dei valori ambientali.

Sono ammessi interventi per il restauro, consolidamento, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e la manutenzione degli edifici in essi compresi, tendenti al ripristino dei valori architettonici degli edifici stessi.

Pertanto, non è ammesso alterare la volumetria, l'altezza e l'aspetto estetico degli edifici suddetti.

ART. 24

ZONA A PARCO TERRITORIALE

Distinta in cartografia con il simbolo **PT**

E' la zona che include il Monte Pausillo

- Modi di intervento: è un'area di particolare interesse ambientale e naturalistico la cui unità richiede interventi disciplinati a livello intercomunale o comprensoriale.

Il P.R.G. prevede quindi per essa il vincolo di inedificabilità in attesa di una specifica normativa di valore comprensoriale. Nelle aree individuate per i parchi naturali di particolare interesse naturalistico-ambientale le condutture elettriche ed ogni altro impianto a rete aereo o sotterraneo devono essere realizzati, di norma, lungo i confini, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente naturale.

- Destinazione d'uso - sono ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 2/9/1974, n. 53.

ART. 25

ZONE DI RISPETTO

a) Zone di rispetto stradale VR

Nelle zone di rispetto stradale è vietata qualsiasi costruzione ai sensi dell'art. 19 L. 765/67, D.M. 01.04.1968 n. 1404 e dell'art. 17 della L.R. 52/83. E' facoltà dell'Autorità Comunale e dietro nulla osta dell'Amministrazione cui compete la gestione della strada, in vista di comprovati interessi di carattere generale, autorizzare in dette zone la costruzione di impianti a servizio del traffico, quali impianti di distributori di carburante con relativi accessori per il soccorso immediato agli utenti della strada.

E' altresì ammissibile nelle fasce di rispetto stradale realizzare le seguenti opere:

- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, etc.;
- recinzioni in muratura (che a norma dell'art. 878 del codice civile non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri), in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà, con l'avvertenza che per le recinzioni in muratura si applicano le disposizioni dell'art. 1 del regio decreto 08.12.1933, n. 1740;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la coltivazione dei terreni e la loro recinzione. La forestazione di dette zone, dovrà essere, volta per volta, autorizzata dall'Autorità Comunale, nonché dall'Amministrazione cui compete la gestione delle strade medesime. Ai fini del conteggio delle cubature in tali aree è ammessa una densità edilizia fondiaria uguale a quella delle zone adiacenti.

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come identificabili dal P.R.G. sono consentite le seguenti opere:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compreso il consolidamento;
- 2) dotazione di servizi igienici e impianti tecnologici e copertura di scale esterne;
- 3) ampliamento, quando ciò sia necessario, per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario, purché non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, e nei limiti di cui 1° comma dell'art. 8 della L.R. 2/9/74 n° 53.

Il rilascio della concessione è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio.

b) Zone di rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi costruzione. Sono ammessi interventi di ripristino e restauro degli edifici esistenti e ricadenti dentro il vincolo di rispetto.

Ai fini del conteggio delle cubature in tali aree è ammessa una densità fondiaria uguale a quella delle zone agricole in cui sono comprese.

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazioni ed ubicate in dette aree, sono consentite le seguenti opere:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso il consolidamento;
- b) dotazione di servizi igienici e impianti tecnologici.

CAPO V

ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

ART. 26

ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Spu**

Sono le zone destinate ad accogliere edifici scolastici, attrezzature religiose, culturali, sociali, attrezzature sanitarie, edifici per servizi generali e uffici pubblici come ENEL, SIP, Poste e Telegrafi, delegazioni comunali ecc. e comunque secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/1968. L'attuazione dovrà avvenire mediante P.P.E. o progetti esecutivi nei casi previsti dall'Art. 1 della Legge 3 gennaio 1978, n. 1.

La densità è quella che deriva dalle specifiche esigenze funzionali e comunque non superiore a 4 mc/mq. Per le zone ricadenti nelle aree vincolate dalla Legge 1497/39 e 431/85, la densità edilizia massima dovrà essere di 2 mc./mq. L'altezza massima a valle 10,00 ml. con esclusione di eventuali volumi tecnici, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici. E' prescritta una distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e comunque una distanza maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dell'edificio più alto.

ART. 27

ZONE PER EDIFICI A SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Spr**

Nelle aree designate dal P.R.G. per edifici, a servizi ed impianti di interesse pubblico, sono consentite esclusivamente le costruzioni per le rispettive destinazioni, secondo i programmi ed i piani predisposti dalle Amministrazioni o dagli Enti competenti e nel rispetto delle particolari norme di legge o regolamenti, relative a ciascun tipo di costruzione. Si attuano mediante P.P.E. La densità ammessa è quella che deriva da oggettive esigenze funzionali, comunque non superiore a 3 mc/mq.

Le costruzioni, non potranno di norma, superare le altezze massime prescritte per le zone, nell'ambito delle quali sono comprese, comunque non superiori a ml. 10,00 con esclusione eventuali volumi tecnici.

Per la zona a servizi privati in località Santa Lucia, l'altezza massima ammessa è di ml. 4,50.

E' prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e comunque una distanza maggiore fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dell'edificio più alto.

La zona in Loc. Molinella si attua mediante P.P.E.

Nel caso di attuazione del P.P.E., da parte di Associazioni, Fondazioni o Soggetti Privati dovrà essere stipulata dettagliata Convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale dovrà essere prevista la specifica

destinazione d'uso dell'area e dei fabbricati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i tempi di attuazione del Piano Particolareggiato.

la densità ammessa in tale zona è quella che deriva da oggettive esigenze funzionali, comunque non superiore a 0,7 mc./mq.

Per quanto attiene alle altezze massime ed alle distanze dai confini e tra fabbricati, in detta zona, vige la norma generale del presente articolo e sopra riportata.

ART. 27 BIS

ZONE PER SERVIZI PRIVATI AL TRAFFICO STRADALE

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Spr***.

Sono le zone previste per la ubicazione di impianti di servizio al traffico, quali distributori di carburante liquido per autotrazione con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, stazioni di servizio, centri di intervento.

La densità ammessa è quella che deriva dalle oggettive esigenze funzionali dell'impianto e comunque non superiore a mc/mq 0,5.

Le costruzioni non potranno superare l'altezza di ml 5.00.

La distanza minima delle costruzioni dai confini dovrà essere di ml 5,00.

Distanza dalle strade - Si applica quanto disposto dal D.L. del 30.04.92 n. 285 (Nuovo Codice della strada), dal D.P.R. del 16.12.92 n. 495 e del 26 04.92 n. 147

Restano confermate tutte le condizioni previste per il rilascio degli opportuni nulla osta da parte delle Amministrazioni cui compete la gestione della strada e delle autorità competenti in materia.

ART. 28

ZONE PER SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Stc**

Sono le zone previste per l'ubicazione di impianti di servizio tecnologico o strutture di supporto a tali servizi. Si attuano secondo i piani predisposti dalle Amministrazioni o Enti competenti e nel rispetto delle particolari norme di Legge o Regolamenti. La densità ammessa è quella che deriva dalle oggettive esigenze funzionali, comunque non superiore a 2,50 mc./mq. L'altezza degli edifici sarà quella strettamente necessaria alle esigenze dell'impianto tecnologico. Distanze dai confini ml. 5,00.

ART. 29

AREE STRADALI E PEDONALI

Le aree stradali e pedonali sono ad esclusivo servizio della viabilità e destinate alla formazione di sedi per il traffico automobilistico, marciapiedi, passaggi pedonali, spazi di sosta ed aiuole spartitraffico.

In dette zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione e limitatamente agli spazi di sosta, di panchine e sedili, tabelloni pubblicitari e piccole edicole. Si intendono a tal fine per spazi di sosta le aree aventi dimensione trasversale minima di ml. 6,00.

Le concessioni comunali per tabelloni ed edicole non potranno avere durata maggiore di cinque anni e comunque fatto salvo quanto previsto nell'ultimo comma dell'art. 17 della L.R. 52/83.

ART. 30

AREE PER PARCHEGGI

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **P**

Le aree destinate a parcheggio di automezzi, possono essere utilizzate esclusivamente a tal fine e costituiscono ad ogni effetto integrazione delle aree stradali. In dette aree è vietata ogni costruzione.

E' altresì facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare la costruzione di tettoie smontabili per la formazione di zone ombra.

ART. 30BIS

AREE PER PARCHEGGI PRIVATI

Contraddistinti con simbolo **Pr**.

Le aree destinate a parcheggio per uso privato, possono essere utilizzate per il parcheggio di auto e mezzi al servizio delle strutture di cui sono pertinenza. In dette aree è vietata ogni costruzione.

ART. 31

AREE PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Stc***

Sono state individuate al servizio dei centri abitati aree destinati ad ospitare impianti di depurazione dei rifiuti liquidi urbani.

Sono ammessi interventi legati alla realizzazione degli impianti, nei limiti dettati dalle esigenze funzionali.

Per le zone Stc*, destinate per impianti di depurazione ricadenti nelle aree tutelate ambientalmente, la densità edilizia massima e l'altezza massima saranno fissate dopo aver valutato l'inserimento ambientale compatibile con la funzionalità dell'impianto.

ART. 32

ZONA FERROVIARIA

La zona ferroviaria è destinata esclusivamente agli impianti ferroviari ed ai relativi servizi, con esclusione di qualsiasi diversa destinazione.

In adiacenza alla zona ferroviaria, dovranno essere rispettate le distanze stabilite dalle norme di Legge e Regolamento in materia, fermo restando i vincoli indicati dal P.R.G.

CAPO VI

ZONE AGRICOLE

ART. 33

ZONE AGRICOLE

Sono le zone di cui alla lettera E del D.M. 2.4.1968 n. 1444, individuate come tali dal P.R.G. e contraddistinte con il simbolo - E -

Il P.R.G. riafferma il fondamentale ruolo del suolo agricolo, connesso al pieno sviluppo dell'attività e dell'impresa agricola, nel rispetto dei valori ambientali.

Esso pertanto ammette, nelle zone di particolare interesse agricolo E1, la costruzione di nuovi edifici, ivi compresi quelli destinati alla residenza, "in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale" (art. 12 della Legge 9.5.1975 n. 153) nei limiti, modi e forme stabiliti dalle presenti norme.

Ammette nelle zone agricole E2, E2p, E2n, costruzioni di nuovi edifici compresi quelli destinati alla residenza, nei limiti modi e forme stabiliti dalle presenti norme.

Tutti i fabbricati esistenti nelle zone agricole, realizzati prima della data di entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n. 765, già destinati ad abitazione possono essere destinati, in tutto o in parte, ad abitazione ed a ricettività extra- alberghiera con tipologia di appartamenti-vacanza o affittacamere, purché siano garantite le relative condizioni igienico-sanitarie.

Tutti i fabbricati esistenti nelle zone agricole, realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n. 765, possono essere destinati, in tutto o in parte, ad abitazione ed a ricettività extra-alberghiera con tipologia di appartamenti-vacanza o affittacamere, purché la superficie del terreno di pertinenza sia tale da consentirne il relativo volume, e siano garantite le relative condizioni igienico-sanitarie.

Ai fini del computo delle volumetrie le unità fondiari di pertinenza agli edifici per i quali viene richiesta la concessione sono così definiti:

- per gli interventi edilizi realizzati a servizio dell'Imprenditore Agricolo a titolo principale e del proprio nucleo familiare, e del Coltivatore Diretto, l'insieme dei terreni che costituiscono l'azienda agricola e che stanno ad una distanza di ml. 500 dal luogo dove sorgerà il nuovo edificio;
- per tutti gli altri soggetti gli interventi edilizi sono sottoposti al rispetto dell'indice di edificabilità e si computano tutti i terreni adiacenti e contigui a quello su cui sorgerà la nuova volumetria. E' consentita l'interruzione della contiguità solamente da strade o fossi.

Ai fini della determinazione dei volumi realizzabili sul fondo, destinabili ad abitazioni, debbono essere prioritariamente detratti tutti i volumi esistenti o autorizzati sul fondo stesso per abitazioni.

In tutti i casi la volumetria afferente al terreno utilizzato per il calcolo della volumetria in progetto dovrà essere sottratta allo stesso terreno e ciò dovrà risultare da apposito atto registrato e trascritto.

E' consentita la cessione a terzi confinanti, dei volumi realizzabili sul terreno confinante, a condizione che la cessione avvenga con atto pubblico registrato e trascritto e che la volumetria ceduta non sia superiore al 30% di quella già in possesso del confinante richiedente.

Sono comunque escluse le attività industriali e la formazione di depositi (di materiali lapidei di materiali edili, di rottami, di auto ecc.).

Sono consentite recinzioni per la protezione di edifici, laghetti, pozzi e manufatti simili limitatamente allo stretto necessario per la protezione del manufatto. E' consentita inoltre la recinzione dei terreni da utilizzare per allevamenti di animali allo stato brado, ove consentito dalle vigenti norme, facendo obbligo di individuare lungo le recinzioni idonei passaggi per le persone. Le recinzioni saranno realizzate con materiali tipo legno naturale o rete metallica, di altezza non superiore a ml 1,50.

E' consentito abbattimento di alberi o altri elementi consistenti di verde solo se in funzione dello svolgimento dell'attività agricola e secondo le modalità della L.R. 49/87.

Gli interventi ammessi dovranno essere opportunamente progettati ed ubicati, al fine di un efficace rispetto dei valori ambientali ed idrogeologici del territorio. A tal fine gli interventi seppur ammessi, possono essere soggetti a particolari limitazioni e condizioni dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Nei riguardi dell'inquinamento atmosferico, idrico ecc. dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature prescritte dalle Leggi vigenti, e gli impianti stessi dovranno essere approvati dai competenti organi dell'Amministrazione Pubblica. I nuovi edifici costruiti nelle zone agricole del Comune e ammessi dalle presenti norme dovranno avere le caratteristiche del tipo uni-bifamiliare a uno o due piani fuori terra.

La distanza minima fra le fonti affaccianti è fissata in ml. 10,00 mentre dai confini di proprietà dovrà essere rispettata una distanza non inferiore a ml. 5,00.

I distacchi dai cigli stradali sono regolati dal disposto del D.M. 1.4.1968 e dal Decreto Legislativo 30/04/1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e relativo Regolamento di esecuzione.

Le nuove costruzioni abitative dovranno sorgere almeno a ml. 200 da complessi zootecnici di dimensione industriale esistenti o viceversa.

Le zone agricole, in funzione delle loro caratteristiche e dei limiti di densità, sono state così classificate:

ZONE AGRICOLE distinte in cartografia con il simbolo **E1**

Sono le zone di particolare interesse agricolo (art. 9 della L.R. 27.12.1983 n. 52)

Interventi ammessi e densità edilizia:

In dette zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni uso abitativo a servizio del coltivatore diretto e dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 12 L. 9/5/1975, n. 153) e del proprio nucleo familiare utilizzando la densità fondiaria di 90 mc/ha o di 50 mc/ha nelle zone che sono anche oggetto di tutela paesistica, ambientale nonché di difesa del suolo;

per utilizzare tale facoltà è necessario che il terreno utilizzato per il calcolo della volumetria abbia reddito dominicale e reddito agricolo che sommino per un valore non inferiore a L. 1.300.000. Tale valore sarà adeguato al variare dei redditi catastali;

- b) annessi rustici quali: depositi (sementi, materiali, attrezzi fertilizzanti, antiparassitari, prodotti del fondo); rimesse (per macchinari agricoli); ricoveri (per animali di allevamento aziendale) a servizio dell'imprenditore agricolo a Titolo Principale e del Coltivatore Diretto purché compatibili con i valori ambientali dei luoghi.

Per i non imprenditori agricoli è consentita la realizzazione di annessi rustici nei limiti e con le procedure previste dalla L.R. 52/83 (Piano Urbanistico Territoriale) artt. 9 - 11.

La dimensione dei manufatti è determinata da comprovate esigenze di conduzione aziendale;

- c) ampliamenti di impianti o strutture esistenti legate alla trasformazione di prodotti agricoli, che non abbiano carattere industriale, sono ammessi anche per soggetti che non abbiano titolo di imprenditore agricolo o coltivatore diretto a titolo principale. Tali interventi sono ammessi solo se compatibili con l'inserimento ambientale.

Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale. Non sono ammessi insediamenti ex nuovo.

- d) per le attrezzature produttive legate all'attività agricola ed aventi caratteristiche e dimensioni che ne giustifichino la necessità, è consentita all'imprenditore agricolo a titolo principale e del coltivatore diretto, la edificazione di un solo alloggio a servizio di custodia di tale attività con dimensioni massime di mc. 500, a condizione che nel fondo non esistano altre adeguate abitazioni.

- e) nelle zone di cui all'art. 9 della L.R. 53/74 sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento, dotazione di servizi igienici, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457;

- f) Nei fabbricati rurali pre-esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n. 765, già destinati ad abitazione, e non inclusi tra gli immobili di cui all'art. 6 della L.R. 2/9/1974, n. 53, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, con un incremento massimo di mc. 180, purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non risulti superiore a mc. 800. E' ammesso il recupero e la trasformazione delle destinazioni d'uso a fini agrituristici o residenziali, di ammessi rurali preesistenti nel territorio comunale alla data di emanazione della L.R. 02/09/1974 n° 53, sempreché si rispettino i caratteri architettonici e i valori ambientali dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie derivate dalle tradizioni locali. Per detti annessi non sono ammessi incrementi di volume. Nel recupero e trasformazione di annessi rurali non è ammessa la realizzazione di unità immobiliari con superficie utile inferiore a mq 40.

- g) Negli immobili sparsi nel territorio, inclusi nell'elenco dei "castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici", di cui all'art. 6 della L.R. 2/9/1974, n. 53, e individuati in cartografia con si simboli Aa, Ab, Ac, Ba, possono essere effettuati interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi di consolidamento o di restauro, come di seguito definiti:

- Per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie.

- Per opere di restauro devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche.

Per i casolari tipici individuati "Ba" è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'edificio originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali e nell'ambito dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie consone al restauro. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato.

- h) Infrastrutture per l'uso e la difesa del suolo quali: strade poderali e consorziali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- i) Impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas e simili, nonché le relative reti di distribuzione, impianti di depurazione.

Gli interventi di cui alla lett. h), i) del presente paragrafo non sono soggetti a rispetto dei limiti di densità edilizia.

Altezza degli edifici :

L'altezza massima fuori terra consentita per gli edifici ammessi è fissata per i prospetti a valle in ml 6,00, misurata dal naturale piano di campagna alla linea di gronda.

Attuazione degli interventi ammessi:

Gli interventi ammessi nelle zone di particolare interesse agricolo (Art. 9 della L.R. 52/83) per i non coltivatori diretti e per i non imprenditori agricoli a titolo principale (art. 12 L. 153/75) si attuano di norma mediante la formazione di un piano di sviluppo aziendale di cui al successivo paragrafo ed il rilascio di concessione che ne attuano le previsioni; o con il rilascio di singole concessioni edilizie, purché convenzionate, se ricadenti nei casi in cui non necessita il Piano di Sviluppo Aziendale.

Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)

Il P.S.A. è uno strumento richiesto esaminato ed approvato con le procedure dell'art. 9 della L.R. 52/83.

L'intervento edilizio autorizzato, sulla base dell'approvazione del P.S.A., sarà sottoposto alle procedure della concessione edilizia.

Le opere realizzate, in difformità totale o parziale dalle previsioni del P.S.A., alla scadenza di validità, sono considerate abusive a tutti gli effetti.

ZONE AGRICOLE distinte in cartografia con il simbolo **E2**

Sono le zone destinate ad usi agricoli (art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Interventi ammessi e densità edilizia:

In dette zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni uso abitativo a servizio del coltivatore diretto dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 12 L. 9/5/1975, n. 153) e del proprio nucleo familiare utilizzando la densità fondiaria di 90 mc/ha o di 50 mc/ha nelle zone che sono anche oggetto di tutela paesistica, ambientale di cui alla Legge 29/6/1939, n. 1497;

per utilizzare tale facoltà è necessario che il terreno utilizzato per il calcolo della volumetria abbia reddito dominicale e reddito agricolo che sommino per un valore non inferiore a L. 1.300.000. Tale valore sarà adeguato al variare dei redditi catastali;

- b) annessi rustici quali: depositi (sementi, materiali, attrezzi fertilizzanti, antiparassitari, prodotti del fondo); rimesse (per macchinari agricoli); ricoveri (per animali di allevamento aziendale) a servizio dell'imprenditore agricolo a Titolo Principale e del Coltivatore Diretto, purché compatibili con i valori ambientali dei luoghi.

Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale;

- c) ampliamenti di impianti o strutture esistenti legate alla trasformazione di prodotti agricoli, che non abbiano carattere industriale, sono ammessi anche per soggetti che non abbiano titolo di imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto. Tali interventi sono ammessi se compatibili con l'inserimento ambientale.

Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale. Non sono ammessi interventi ex novo;

- d) Per le attrezzature produttive legate all'attività agricola ed aventi caratteristiche e dimensioni che ne giustifichino la necessità, è consentita all'Imprenditore Agricolo a titolo principale ed al Coltivatore Diretto, la edificazione di un solo alloggio a servizio di custodia di tale attività con dimensioni massime di mc. 500, a condizione che nel fondo non esistano altre adeguate abitazioni.

In ogni caso la realizzazione dell'attrezzatura produttiva dovrà precedere la costruzione dell'alloggio.

- e) abitazioni non legate alla conduzione del fondo né a servizio dell'attività agricola nella misura massima di densità fondiaria di mc. 40/Ha.

Gli edifici possono essere realizzati con materiali di recupero (sassi spaccati e mattoni) o con altri materiali intonacati. Debbono essere coperti con tetti a due falde riunite al colmo.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti ad almeno 100 ml di distanza dai beni storici architettonici e ambientali diffusi nel territorio incluse nell'elenco di cui all'art. 6 della L.R. 02/09/74 n° 53;

- f) annessi rustici di modesta dimensione per rimessa di attrezzi e depositi di prodotti agricoli legati alle necessità di conduzione del fondo di proprietà di soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e non Coltivatori Diretti aventi una superficie netta massima di mq. 25, comunque distribuita, un'altezza massima dei

prospetti a valle di ml.3,00, misurata dal naturale piano di campagna alla linea di gronda.

Debbono essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 da fabbricati destinati ad abitazione. Possono essere realizzati con materiali di recupero (sassi spaccati e mattoni) o con altri materiali intonacati. Debbono essere coperti con tetto a due falde riunite al colmo;

- g) nei fabbricati rurali preesistenti alla data di entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n. 765, già destinati ad abitazione e relativi annessi, e non inclusi tra gli immobili di cui all'art. 6 della L.R. 02/09/1974, n. 53, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, con un incremento massimo di mc.180, purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non risulti superiore a mc. 800. E' ammesso il recupero edilizio e la trasformazione delle destinazioni d'uso, ai fini agrituristici e residenziali, di annessi rurali preesistenti nel territorio Comunale alla data di emanazione della L.R. 02/09/74 n° 53 sempreché si rispettino i caratteri architettonici e i valori ambientali dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie derivate dalla tradizione locale. Per detti annessi non sono ammessi incrementi di volume. Nel recupero e nella trasformazione di annessi rurali non è ammessa la realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza con superficie inferiore a mq 38;
- h) negli immobili sparsi nel territorio, inclusi nell'elenco dei "castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici", di cui all'art. 6 della L.R. 2/9/1974, n. 53, ed individuati in cartografia con i simboli Aa, Ab, Ac, Ba, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di consolidamento o di restauro, come di seguito definiti:
- per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie;
 - per opere di restauro devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche.

Per i casolari tipici individuati "Ba" è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'edificio originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali nell'ambito dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie consone al restauro. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato;

- i) infrastrutture per l'uso e la difesa del suolo quali: strade poderali e consorziali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- l) impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas e simili, nonché le relative reti di distribuzione, impianti di depurazione.

Gli interventi di cui alle lettere i) e l) del presente paragrafo non sono soggetti al rispetto dei limiti di densità edilizia.

Altezza degli edifici:

L'altezza massima fuori terra consentita per gli edifici ammessi è fissata per i prospetti a valle in ml. 6,00, misurata al piano naturale di campagna alla linea di gronda.

ZONE AGRICOLE distinte in cartografia con il simbolo **E2p**

Sono le zone di particolare valore paesaggistico destinate ad usi agricoli (art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Costituiscono la parte del territorio comunale che si trova in particolare rapporto paesaggistico con il centro storico del capoluogo e con i valori ambientali del territorio.

Interventi ammessi e densità edilizia:

In dette zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni uso abitativo a servizio del coltivatore diretto dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 12 L. 9/5/1975, n. 153) e del proprio nucleo familiare utilizzando la densità fondiaria di 50 mc/ha;

per utilizzare tale facoltà è necessario che il terreno utilizzato per il calcolo della volumetria abbia reddito domenicale e reddito agricolo che sommino per un valore non inferiore a L. 1.300.000. Tale valore sarà adeguato al variare dei redditi catastali;

- b) annessi rustici quali: depositi (sementi, materiali, attrezzi fertilizzanti, antiparassitari, prodotti del fondo); rimesse (per macchinari agricoli); ricoveri (per animali di allevamento aziendale) a servizio dell'imprenditore agricolo a Titolo Principale e del Coltivatore Diretto, di Aziende o Società esercenti l'attività agricola, purché compatibili con i valori ambientali dei luoghi.

Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale;

- c) ampliamenti di impianti o strutture esistenti legate alla trasformazione di prodotti agricoli, che non abbiano carattere industriale, sono ammessi anche per soggetti che non abbiano titolo di imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto. Tali interventi sono ammessi solo se compatibili con l'inserimento ambientale.

Le dimensioni o dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale. Non sono ammessi interventi ex novo.

- d) per le attrezzature produttive legate all'attività agricola ed aventi caratteristiche e dimensioni che ne giustificano la necessità, è consentita all'Imprenditore Agricolo a titolo principale ed al Coltivatore Diretto, la edificazione di un solo alloggio a servizio di custodia di tale attività con dimensioni massime di mc. 500, a condizione che nel fondo non esistano altre adeguate abitazioni.

In ogni caso la realizzazione dell'attrezzatura produttiva dovrà precedere la costruzione dell'alloggio.

- e) abitazioni non legate alla conduzione del fondo né a servizio dell'attività agricola nella misura massima di mc. 30/Ha.

Gli edifici debbono essere realizzati con materiale di recupero (sassi spaccati e mattoni) debbono essere coperti con tetto a due falde riunite al colmo.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti ad almeno 100 ml di distanza dalle beni storici architettonici e ambientali diffuse nel territorio, inclusi nell'elenco di cui all'art. 6 della L.R. 02.09.74 n° 53.

- f) annessi rustici di modesta dimensione per rimessa di attrezzi e depositi di prodotti agricoli legati alle necessità di conduzione del fondo di proprietà di soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e non Coltivatori Diretti aventi una superficie netta massima di mq. 25, comunque distribuita, un'altezza massima dei prospetti a valle di ml. 3,00, misurata dal naturale piano di campagna alla linea di gronda.

Debbono essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 da fabbricati destinati ad abitazione. Debbono essere realizzati con materiali di recupero (sassi spaccati e mattoni). Debbono essere coperti con tetto a due falde riunite al colmo;

- g) nei fabbricati rurali pre-esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n. 765, già destinati ad abitazione e relativi annessi, e non inclusi tra gli immobili di cui all'art. 6 della L.R. 02/09/1974, n. 53, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, con un incremento massimo di mc.180, purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non risulti superiore a mc. 800. E' ammesso il recupero edilizio e la trasformazione delle destinazioni d'uso, ai fini agrituristici e residenziali, di annessi rurali preesistenti nel territorio Comunale alla data di emanazione della L.R. 02/09/74 n° 53 sempreché si rispettino i caratteri architettonici e i valori ambientali dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie derivate dalla tradizione locale. Per detti annessi non sono ammessi incrementi di volume. Nel recupero e nella trasformazione di annessi rurali non è ammessa la realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza con superficie inferiore a mq 40.

- h) negli immobili sparsi nel territorio, inclusi nell'elenco dei "castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici", di cui all'art. 6 della L.R. 2/9/1974, n. 53, ed individuati in cartografia con i simboli Aa, Ab, Ac Ba, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di consolidamento o di restauro, come di seguito definiti:

- per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie;
- per opere di restauro devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche.

Per i casolari tipici individuati "Ba" è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'edificio originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali nell'ambito dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie consone al restauro.

Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato.

- i) infrastrutture per l'uso e la difesa del suolo quali: strade poderali e consorziali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- l) impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas e simili, nonché le relative reti di distribuzione, impianti di depurazione. Gli interventi di cui alle

lettere i) e l) del presente paragrafo non sono soggetti al rispetto dei limiti di densità edilizia.

Altezza degli edifici:

L'altezza massima fuori terra consentita per gli edifici ammessi è fissata per i prospetti a valle in ml. 6,00, misurata al piano naturale di campagna alla linea di gronda.

ZONE AGRICOLE distinte in cartografia con il simbolo **E2n**

Sono le zone di particolare valore naturalistico destinate ad usi agricoli (art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Costituiscono la parte del territorio comunale a forte vocazione naturalistica con presenza di specie vegetali ritenute di particolare valore fitogeografico.

Interventi ammessi e densità edilizia:

In dette zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni uso abitativo a servizio del coltivatore diretto dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 12 L. 9/5/1975, n. 153) e del proprio nucleo familiare utilizzando una densità fondiaria di 50 mc/ha;

per utilizzare tale facoltà è necessario che il terreno utilizzato per il calcolo della volumetria abbia reddito domenicale e reddito agricolo che sommino per un valore non inferiore a L. 1.300.000. Tale valore sarà adeguato al variare dei redditi catastali;

- b) annessi rustici quali: depositi (sementi, materiali, attrezzi fertilizzanti, antiparassitari, prodotti del fondo); rimesse (per macchinari agricoli); ricoveri (per animali di allevamento aziendale) a servizio dell'imprenditore agricolo a Titolo Principale e del Coltivatore Diretto, purché compatibili con i valori ambientali dei luoghi.

Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale;

- c) ampliamenti di impianti o strutture esistenti legate alla trasformazione di prodotti agricoli, che non abbiano carattere industriale, sono ammessi anche per soggetti che non abbiano titolo di imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto. Tali interventi sono ammessi solo se compatibili con l'inserimento ambientale

Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale. Non sono ammessi interventi ex novo.

- d) per le attrezzature produttive legate all'attività agricola ed aventi caratteristiche e dimensioni che ne giustifichino la necessità, è consentita all'Imprenditore Agricolo a titolo principale ed al Coltivatore Diretto, la edificazione di un solo alloggio a servizio di custodia di tale attività con dimensioni massime di mc. 500, a condizione che nel fondo non esistano altre adeguate abitazioni.

In ogni caso la realizzazione dell'attrezzatura produttiva dovrà precedere la costruzione dell'alloggio.

- e) abitazioni non legate alla conduzione del fondo né a servizio dell'attività agricola nella misura massima di mc. 20/Ha.

Gli edifici possono essere realizzati con materiali di recupero (sassi spaccati e mattoni) con altri materiali intonacati. Debbono essere coperti con tetti a due falde riunite al colmo.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti ad almeno 100 ml di distanza da beni storici architettonici e ambientali diffusi nel territorio incluse nell'elenco di cui all'art. 6 della L.R. 02/09/74 n° 53.

- f) annessi rustici di modesta dimensione per rimessa di attrezzi e depositi di prodotti agricoli legati alle necessità di conduzione del fondo di proprietà di soggetti non imprenditori agricoli a titolo

principale e non Coltivatori Diretti aventi una superficie netta massima di mq. 25, comunque distribuita, un'altezza massima dei prospetti a valle di ml.3,00, misurata dal naturale piano di campagna alla linea di gronda.

Debbono essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 da fabbricati destinati ad abitazione. Debbono essere realizzati con materiali di recupero (sassi spaccati e mattoni). Debbono essere coperti con tetto a due falde riunite al colmo.

g) nei fabbricati rurali preesistenti alla data di entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n. 765, già destinati ad abitazione e relativi annessi, e non inclusi tra gli immobili di cui all'art. 6 della L.R. 02/09/1974, n. 53, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, con un incremento massimo di mc.180, purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non risulti superiore a mc. 800. E' ammesso il recupero edilizio e la trasformazione delle destinazioni d'uso, ai fini agrituristici e residenziali, di annessi rurali preesistenti nel territorio Comunale alla data di emanazione della L.R. 02/09/74 n° 53 sempreché si rispettino i caratteri architettonici e i valori ambientali dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie derivate dalla tradizione locale. Per detti annessi non sono ammessi incrementi di volume. Nel recupero e nella trasformazione di annessi rurali non è ammessa la realizzazione di unità immobiliari destinate a residenza con superficie inferiore a mq 38.

h) negli immobili sparsi nel territorio, inclusi nell'elenco dei "castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici", di cui all'art. 6 della L.R. 2/9/1974, n. 53, ed individuati in cartografia con i simboli Aa, Ab, Ac, Ba, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di consolidamento o di restauro, come di seguito definiti:

- per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie;
- per opere di restauro devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche.

Per i casolari tipici individuati "Ba" è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'edificio originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali nell'ambito dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie consone al restauro. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato.

- i) infrastrutture per l'uso e la difesa del suolo quali: strade poderali e consorziali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- l) impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas e simili, nonché le relative reti di distribuzione, impianti di depurazione.

Gli interventi di cui alle lettere i) e l) del presente paragrafo non sono soggetti al rispetto dei limiti di densità edilizia.

Altezza degli edifici:

L'altezza massima fuori terra consentita per gli edifici ammessi è fissata per i prospetti a valle in ml. 6,00, misurata al piano naturale di campagna alla linea di gronda.

ZONE AGRICOLE distinte in cartografia con il simbolo **E3**

Sono le zone boschive (art. 11 della L.R. del 27.12.1983 n. 52)

- Modi di intervento: nelle aree investite a bosco ed in quelle in cui il bosco è totalmente o parzialmente distrutto da incendi è vietato ogni intervento a carattere edificatorio fatta eccezione per quelli destinati a recupero del patrimonio edilizio esistente o diretti alla realizzazione degli impianti e dei servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo, ovvero quelli volti alla realizzazione delle previsioni di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 27.12.1983 n. 52.

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, dotazione di servizi igienici e ristrutturazione edilizia con caratteristiche conservative (L. 5.8.1978 n. 457);
- c) ampliamenti e sopraelevazioni qualora necessarie per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 8 della L.R. 2.9.1974 n. 53.

Densità edilizia :

Nelle zone agricole boschive non sono ammesse nuove costruzioni a fini residenziali.

Altezza degli edifici:

Non sono ammesse altezze superiori a quelle esistenti con l'eventuale incremento di ml. 0,50.

ART. 34

RISPETTO DELLE ALBERATURE

Tutti gli alberi di alto fusto esistenti nel territorio comunale di cui alle tabelle A-A-B-C della L.R. 18/11/87 n° 49 quale che sia la zona in cui sorgono sono vincolati alla conservazione.

Nelle zone alberate le costruzioni dovranno essere ubicate e conformate in modo da evitare l'abbattimento di piante protette.

A tal fine gli interessati dovranno presentare alla Autorità Comunale il rilievo esatto delle alberature esistenti corredato di fotografie e lo schema planivolumetrico dell'edificio progettato.

Le domande di autorizzazione saranno prese in esame solo con la preventiva approvazione dello schema di cui sopra da parte dell'Autorità Comunale sentiti, se necessari, i pareri della Soprintendenza ai Monumenti, dell'Ufficio Beni Ambientali della Regione e dell'Ispettorato Forestale competenti.

TITOLO III

ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA

CAPO I

LOTTIZZAZIONI

ART. 35

CONTENUTO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

La domanda di approvazione del piano di lottizzazione di cui all'art. 8 delle presenti norme è diretta al sindaco e deve essere corredata dai documenti ed elaborati sotto elencati:

1. estratto del Piano Regolatore Generale interessante la zona da lottizzare;
2. estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate dall'intervento;
3. certificato catastale;
4. planimetria in scala non inferiore a 1:500, estesa ad una zona della profondità di almeno ml. 100 oltre il perimetro dell'area interessata, aggiornata con i fabbricati esistenti, con indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali, provinciali o statali, con i relativi nomi, che attraversano o lambiscono l'area interessata, lo stato di essere delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
5. piano quotato del terreno, in scala non inferiore a 1:500, con curve di livello ad equidistanza non superiore a ml. 1,00, riferite a capisaldi certi e verificabili, indicante anche il rilievo delle alberature esistenti e la loro essenza;
6. planimetria, in scala non inferiore a 1:500, contenente le curve di livello di cui al precedente punto n. 5, la eventuale suddivisione in lotti, la viabilità, e l'ingombro dei fabbricati previsti;
7. planimetria dell'intervento progettato, adeguatamente quotata, in scala non inferiore a 1:500, comprendente:
 - a. le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - b. le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - c. la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati,
 - d. l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca tra i vari edifici circostanti. Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro;
 - e. i fili fissi da rispettare dell'edificazione dei fabbricati;
8. una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
9. profili altimetrici in scala non inferiore a 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, con precisa

- indicazione della quota del piano di imposta dei singoli fabbricati riferita a capisaldi certi e verificabili;
10. schemi planimetrici ed altimetrici, in scala non inferiore a 1:500, dei fabbricati con indicazione della loro destinazione d'uso;
 11. relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, delle qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione, ecc.;
 12. documentazione fotografica a colori della zona nel formato minimo di cm. 13x18, oltre ad eventuali vedute assonometriche o prospettiche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
 13. elaborati, in scala non inferiore a 1:500, illustranti le opere di urbanizzazione, costituiti da:
 - a. planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
 - b. planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, della rete telefonica, di acquedotto, del gas, della rete antincendio;
 - c. planimetria e profili dell'area destinata a verde pubblico con indicazione delle attrezzature, delle alberature (posizionamento, essenze e dimensioni) dei viali e della rete di annaffiamento. In tali elaborati devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
 14. elaborati, in adeguata scala e, comunque, non inferiore a 1:50, relativi a particolari costruttivi delle opere di cui al precedente punto 13;
 15. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, redatto mediante l'adozione del vigente Prezzi Regionale, con previsione anche degli oneri fiscali e oneri per le spese tecniche, in caso di direzione dei lavori d'ufficio;
 16. relazione geologica e geotecnica redatta da tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale;
 17. schema di convenzione;
 18. tipo di frazionamento delle aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune;
 19. ogni altro documento o elaborato che verrà richiesto in sede di istruttoria da parte del Comune.
 20. in sede di collaudo la Ditta lottizzante è tenuta a fornire al Comune il rilievo preciso e puntuale di tutte le opere di urbanizzazione realizzate.

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Urbanistica un Progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente tutti gli elaborati sopra elencati.

Il parere espresso dalla Commissione Urbanistica non costituisce presunzione di approvazione del piano.

ART. 36

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL P.R.G.

In ciascuno dei lotti compresi in un progetto di lottizzazione debbono essere rispettate le prescrizioni relative a distanze o altezze di edifici, stabilite dal titolo secondo le presenti norme, per la zona in cui è compresa la lottizzazione. Per la densità di fabbricazione vale la norma di cui al successivo art. 39.

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare i tracciati stradali previsti dal P.R.G. nell'ambito del comprensorio lottizzato. E' in facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare variazioni a tali tracciati, a condizioni che tali variazioni non ne comportino altre al di fuori della lottizzazione e che non venga pregiudicato l'accesso a zone verdi o pubbliche.

ART. 37

ZONE VERDI

Ciascun progetto di lottizzazione deve riservare una superficie non inferiore a 4,50 mq ogni 100 mc. della volumetria ammessa nel comprensorio lottizzato, per la formazione di zone verdi pubbliche.

Detta superficie sarà ceduta al Comune e l'onere relativo è compreso fra quelli a carico dei proprietari.

Le aree da riservare a verde pubblico e ad attrezzature di quartiere, se sono previste dal P.R.G., vanno detratte dal computo della superficie ai fini della determinazione della volumetria ammessa.

CAPO II

ART. 38

CONTENUTO DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DEI COMPARTI

I progetti di sistemazione dei comparti edificatori di cui all'art. 7 delle presenti norme, dovranno indicare:

- a) la sistemazione della rete stradale e degli spazi pubblici nel comprensorio del comparto;
- b) la disposizione planivolumetrica degli edifici e tutti i relativi dati di densità fabbricativa, distanza di altezze degli edifici medesimi;
- c) le superfici da destinare a verde privato o pubblico, a parcheggio ed a servizi;
- d) i dettagli costruttivi relativi alla dotazione di impianti e servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale subordinare l'approvazione del progetto di sistemazione dei comparti alla presentazione dei progetti esecutivi, degli edifici singoli che ricadono nel comparto.

ART. 39

FORME DI EDIFICAZIONE

Il complesso di edifici in un comparto edificatorio dovrà rispettare le prescrizioni di densità edilizia stabilite dal P.R.G. e dalle presenti norme per la zona in cui ricade il comparto.

E' peraltro in facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare lo svincolo della tipologia edilizia prevista e dalle relative norme di distanze degli edifici, relativamente a comprensori di superficie non inferiore a Ha 1,00 e che il progetto di lottizzazione convenzionata contenga previsioni planivolumetriche. In tali casi dovrà essere riservata a verde alberato una superficie non inferiore al 20% di quella del comprensorio in aggiunta alla superficie destinata a verde pubblico di cui al precedente art. 37 delle presenti norme.

L'Autorità Comunale ha facoltà di imporre un determinato ordine alla successione dei lavori di attuazione dei progetti di sistemazione dei comparti edificatori e di stabilire i termini di ultimazione delle varie fasi, a garanzia della integrale realizzazione dei progetti medesimi, negando le successive licenze di costruzione e quelle di abitabilità e d'uso in caso di adempienza rispetto all'ordine ed ai termini prescritti.

TITOLO IV

VINCOLI E PRESCRIZIONI SPECIALI

CAPO I

VINCOLI

ART. 40

VINCOLI SPECIALI

Si intendono soggette a vincolo speciale, ancorché non esistano specifiche indicazioni del P.R.G., tutte le aree nelle quali siano imposte particolari limitazioni alla edificazione da leggi o regolamenti in vigore, in ragione di specifiche situazioni dei luoghi o di correlazione con aree, immobili od impianti pubblici o di interesse pubblico.

Queste sono:

- aree sottoposte a tutela ambientale di cui ai numeri 1,3,4 dell'art.1 della legge 29/06/1939 n° 1497;
- aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497 con legge 08/08/1985 n° 431, art. 1, lettera "c"; (fiumi, torrenti e corsi d'acqua);
- aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497 con legge 08/08/1985 n° 431 art. 1, lettera "g"; (territori coperti da foreste e da boschi);
- aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497 con legge 08/08/ 1985 n° 431, art. 1, lettera "m"; (zone di interesse archeologico);
- area sottoposte vincolo idrogeologico R.D. 3267 del 30/12/1923 e regolamento n° 1126 del 16/05/1926.

In dette aree le costruzioni, se ammissibili, potranno adeguarsi alle rispettive indicazioni di zona secondo il Piano Regolatore Generale, solo in quanto queste non contrastino con le prescrizioni relative al vincolo cui sono soggette. I progetti di opere ricadenti in zone soggette a vincolo speciale a tutela di aree, immobili o impianti di competenza di Amministrazioni Statali o pubbliche debbono riportare, prima della presentazione all'Autorità Comunale, l'approvazione dell' Amministrazione competente.

Le disposizioni, di cui al presente articolo, valgono anche nel caso di vincoli speciali imposti da Leggi o Regolamenti emanati successivamente all'entrata in vigore del P.R.G. o generati dalla destinazione di aree o costruzioni di impianti comportanti vincoli speciali successivamente alla detta entrata in vigore.

TITOLO V
VINCOLI E PRESCRIZIONI SPECIALI

CAPO I

ESPROPRI E DEMOLIZIONI

ART. 41

AREE VINCOLATE AD ESPROPRIO PER DESTINAZIONE PUBBLICA

Si intendono vincolate ad esproprio tutte le aree private destinate a formare spazi di uso pubblico o riservati per edifici, servizi ed impianti pubblici.

Sono pertanto soggette a detto vincolo, secondo le indicazioni del P.R.G. e se tuttora di proprietà privata:

- a. le aree per verde ed attrezzature di quartiere;
- b. le aree per verde ed attrezzature urbane;
- c. le aree per attrezzature turistiche pubbliche;
- d. le aree per edifici, servizi ed impianti pubblici;
- e. le aree stradali e pedonali;
- f. le aree per parcheggi e piazze;
- i. le aree ferroviarie.

Su dette aree sono ammessi, nei limiti, modi e forme, i soli interventi di cui all'art. 14 della L.R. 2/9/1974 n. 53 e successive integrazioni.

ART. 42

IMMOBILI VINCOLATI A DEMOLIZIONE

Si intendono vincolati a demolizione ed esproprio tutti gli edifici ricadenti su aree destinate a formare spazi di uso pubblico o riservate per edifici, servizi ed impianti pubblici, secondo le indicazioni del P.R.G. e non conformi alla tipologia prevista dalla destinazione di zona.

Per tali edifici si applicano in quanto applicabili, i disposti dell'Art. 14 della L.R. 2/9/1974 n. 53.

CAPO II
PRESCRIZIONI SPECIALI

ART. 43

AREE PER PARCHEGGI

Tutte le costruzioni debbono tassativamente riservare al parcheggio automezzi superfici non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (art. 2 della Legge 24/03/1989 n° 122).

Dette superfici possono essere ricavate in autorimesse all'interno degli edifici o nelle aree libere di pertinenza di esse, ovvero parte all'interno e parte nelle aree libere.

In ogni caso, gli spazi per parcheggi, dovranno essere direttamente accessibili dalle strade di transito o non potranno pregiudicare l'utilizzazione di aree pubbliche o riservate al pubblico, quali marciapiedi, passaggi pedonali e fasce verdi di rispetto.

ART. 44

DISTACCHI DA AREE VERDI

Tutte le costruzioni dovranno mantenere distanze pari a quelle prescritte per le rispettive zone relativamente al confine interno, verso i confini con aree verdi pubbliche esistenti o previste dal P.R.G.

E' vietato in ogni caso la costruzione a confine di aree destinate a verde pubblico.

ART. 45

AREE SCOPERTE A MARGINE DI STRADA

Le aree scoperte a margine di strada risultanti dall'applicazione delle norme relative alle distanze degli assi o dai fili stradali ovvero l'arretramento degli edifici per rispetto delle norme di distanza dai fabbricati frontistanti, potranno essere recintate solo nel caso che abbiano larghezza non inferiore a ml. 4,00, misurata dal filo stradale alla fronte dell'edificio.

In caso di profondità minore, le dette aree dovranno essere pavimentate alla stessa quota e con lo stesso materiale del marciapiede adiacente, ovvero sistemate a verde con aiuole opportunamente bordate.

E' ammessa altresì l'utilizzazione delle dette aree per la formazione di parcheggi per automezzi, ai fini dell'art. 43 delle presenti norme, sempreché ciò non pregiudichi il transito pedonale sul marciapiede adiacente, non rechi turbamento al traffico e non provochi deterioramento estetico.

E' in facoltà dell'Autorità comunale autorizzare la recinzione di aree scoperte a margine di strade, anche in deroga alla prescrizione di cui al 1° capoverso del presente articolo, nel caso di ambienti stradali consolidati con recinzioni su strada continue ed allineamento prevalente degli edifici a distanza da queste inferiore a quanto sopra prescritto.

CAPO III
REGOLE DI APPLICAZIONE

ART. 46

APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Per il computo della misurazione di distanze, altezze, densità di fabbricazione, superfici scoperte e coperte, e relativi rapporti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, valgono le regole di cui al Regolamento Edilizio Comunale, salvo quanto disposto dall'articolo seguente.

ART. 47

COMPUTO DELLA DENSITÀ DI FABBRICAZIONE

Ai fini del computo della densità edilizia, ferme restando tutte le altre regole di cui al Regolamento Edilizio Comunale si considererà come superficie di competenza:

- a. nel caso di edifici singoli, la superficie del lotto edificatorio, al netto di strade, aree verdi pubbliche e spazi ad uso pubblico in generale;
- b. nel caso di comparti edificatori l'intera superficie del comparto come delimitata dal P.R.G., comprese le aree stradali, a verde interne, eventualmente previste dal progetto di sistemazione del comparto;
- c. nel caso di lottizzazioni, la superficie del comparto lottizzato comprese le aree stradali interne previste dal progetto di lottizzazione, le aree a verde privato, ed escluse le aree verdi pubbliche e piazze all'interno del comparto, se sono previste dal P.R.G.

Relativamente ai Piani Particolareggiati, si intenderà come densità territoriale il rapporto tra il volume edificato previsto diviso per l'intera superficie del comprensorio di Piano, e per densità fondiaria quella risultante dall'applicazione del comma a. del presente articolo.

Nei Piani Particolareggiati relativamente ai quali non esistono prescrizioni distinte tra densità fondiaria e territoriale, deve essere assicurato il rispetto della densità fondiaria di zona di ciascun lotto.

CAPO IV

NORME DERIVANTI DALLO STUDIO GEOMORFOLOGICO COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

ART. 48

NORME PER L'ESECUZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici da realizzare negli ambiti delle zone di piano, oltre che adeguarsi ai parametri urbanistici delle zone stesse, dovranno rispettare le indicazioni tecnico-costruttive derivate dallo studio geomorfologico secondo le indicazioni per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico nella carta di sintesi (Tav. 1-2-3-4-5) allegate al P.R.G. e relative all'indagine geologica.

TITOLO VI
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

VARIANTI E DEROGHE

ART. 49

VARIANTI

Ogni variante apportata al P.R.G. o alle presenti norme deve essere approvata secondo la procedura stabilita per l'approvazione del P.R.G. della legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Non è consentito adeguare le costruzioni alle norme o indicazioni del piano di variante, prima che sia intervenuta l'approvazione dei medesimi.

Agli effetti del presente articolo, sono considerate varianti anche le modifiche ai tracciati stradali in sede di progetto esecutivo.

ART. 50

VARIANTI PER EMANAZIONE DI NUOVE LEGGI

In caso di nuove leggi o regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, le cui disposizioni non siano compatibili con quelle, o parte di quelle, delle presenti norme, l'Autorità Comunale delibererà le necessarie varianti entro 60 gg. dall'entrata in vigore della rispettiva legge o regolamento.

In tali casi l'Autorità Comunale ha facoltà di autorizzare opere adeguate alle norme come sopra variate anche in attesa della prescritta approvazione delle varianti, fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di Legge e regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.

ART. 51

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. DAL DECRETO DI APPROVAZIONE

Le modifiche apportate con il Decreto di approvazione al P.R.G. adottato ed alle relative norme, ai sensi dell'art.3 della L. 6/8/1967 n. 765, divengono operanti ad ogni effetto con l'entrata in vigore del Piano medesimo.

Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con le dette modifiche.

ART. 52

DEROGHE

L'Autorità Comunale ha facoltà di concedere deroghe che interessino solo maggiore altezza o riduzioni di distanze tra fabbricati e fra strade alle presenti norme esclusivamente in casi eccezionali, quando particolari situazioni di luogo e non previste esigenze generali, rendano le norme stesse inapplicabili o controproducenti ai fini dell'attuazione del P.R.G. come prevede la L. 6/8/67 n. 765.

La facoltà di cui sopra potrà comunque essere esercitata limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione delle deroghe dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale e sarà subordinata al nulla-osta della Regione dell'Umbria.

Non può essere consentito l'inizio dei lavori parziali compatibili con le precedenti norme, quando gli stessi siano inquadrati in progetti per cui si richiede deroga, prima dell'approvazione della deroga medesima.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 53

MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della delibera del Consiglio Comunale con la quale viene adottato il P.R.G. fino all'approvazione di esso a norma dell'art. 10 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150, l'Autorità Comunale applicherà le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni.

In conseguenza, nel detto periodo non potranno essere autorizzati lavori che siano in contrasto con il P.R.G. e le presenti norme.

ART. 54

COSTRUZIONI INIZIATE

Le licenze di costruzione rilasciate dall'Autorità Comunale prima dell'entrata in vigore del P.R.G. conservano la loro validità anche se contrastano con le prescrizioni del Piano medesimo e delle relative norme, sempreché i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatti salvi i poteri di salvaguardia dall'Autorità Comunale di cui al precedente articolo.

ART. 55

INTERVENTI NELLE AREE DI CLASSE 5°

La edificazione è vietata in tutte le zone che ricadono nelle aree della classe 5°, relativa alla indagine geologica ed idrogeologica delle carte di sintesi. Le zone Vpu e Spu ricadenti in tali aree potranno essere utilizzate a solo verde pubblico quali giardini, parchi.

ELABORATI DEL P.R.G.

Relazione tecnica

Norme tecniche di attuazione

Tavole:

Tav.0a	Carta dei vincoli sul territorio Comunale	1:15.000
Tav.0b	Inquadramento territoriale delle zone agricole	1:15.000
Tav.0c	Individuazione e disciplina dei beni culturali diffusi sul territorio Comunale	1:15.000
Tav.1a	Inquadramento e disciplina del territorio comunale (nord)	1:10.000
Tav.1b	Inquadramento e disciplina del territorio comunale (centro)	1:10.000
Tav.1c	Inquadramento e disciplina del territorio comunale (sud)	1:10.000
Tav.2a	Disciplina urbanistica del capoluogo Città della Pieve (nord)	1:2.000
Tav.2b	Disciplina urbanistica del capoluogo Città della Pieve (sud)	1:2.000
Tav.2c	Disciplina urbanistica del capoluogo Città della Pieve (centro)	1:2.000
Tav.2d	Disciplina urbanistica del centro storico Città della Pieve	1:1.000
Tav.3	Disciplina urbanistica di Moiano	1:2.000
Tav.4	Disciplina urbanistica di Maranzano Casaltondo	1:2.000
Tav.5	Disciplina urbanistica di Po' Bandino	1:2.000
Tav.6	Disciplina urbanistica di Ponticelli	1:2.000
Tav.7	Disciplina urbanistica di San Litardo	1:2.000
Tav.8	Disciplina urbanistica di Molinella - Poggio Cavaliere	1:2.000
Tav.9	Disciplina urbanistica dei nuclei di Salci - Pian Mattone, Concello, La Solda.	1:2.000