

# Comune di Palagano

Provincia di Modena



## PIANO REGOLATORE GENERALE Variante parziale 17

di cui all'art.12 del D. Lgs 152/06 e al Titolo I della legge regionale 9/2008  
adottata con deliberazione consiliare n. 13 del 13/03/2017

approvata con delibera consiliare n.                      del

### **Norme di attuazione (NdA)**

Redatta da  
arch. Ezio Righi

con la collaborazione di  
arch. Emiliano Righi  
arch. Simone Ruini  
arch. Anna Trazzi



<i>Il sindaco</i>	Fabio Braglia
<i>Il responsabile dell'ufficio tecnico comunale</i>	Cesare Cappelletti
<i>Il progettista</i>	Ezio Righi
<i>I collaboratori alla progettazione</i>	Emiliano Righi, Simone Ruini, Anna Trazzi

## **SIGLE USATE NEL TESTO**

cc	= codice civile
l	= legge dello Stato
LU	= legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150
LR	= legge regionale
TU	= testo unico
LLSS	= leggi sanitarie
DM	= decreto ministeriale
RD	= regio decreto
CM	= circolare ministeriale
PRG	= piano regolatore generale comunale
PdF	= programma di fabbricazione
PP	= piani particolareggiati
PL	= piani di lottizzazione
PEEP	= piano per l'edilizia economica e popolare
PIP	= piano per gli insediamenti produttivi
PAE	= piano per le attività estrattive
PZA	= piano zonale agricolo
PSA	= piano di sviluppo aziendale
NdA	= norme di attuazione del PRG
CE	= commissione edilizia

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART.1 FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme di attuazione (NdA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano regolatore generale (PRG), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge (L) 3/11/1952 n.1902 e successive modificazioni e all'art. 55 della legge regionale (LR) 7/12/1978 n. 47, e costituiscono lo strumento d'attuazione del PRG da parte pubblica e privata.

### **ART.2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

Ai sensi del l'art. 7 del la legge urbanistica (LU) 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni, le norme di PRG (tavole grafiche e NdA) si applicano a tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni relative debbono essere osservate, sia nella stesura di piani particolareggiati (PP) iniziativa pubblica o privata, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento di qualsiasi genere di edifici e recinzioni, nonchè nell'esecuzione di opere di urbanizzazione.

### **ART.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

Il PRG viene attuato nel rispetto di prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e nelle NdA con le seguenti modalità.

Sono comunque strumenti di attuazione del PRG:

Interventi Preventivi	1. i PP di iniziativa pubblica
	2. i piani per l'edilizia economica e Popolare (PEEP)
	3. i piani per gli insediamenti produttivi (PIP)
	4. i PP di iniziativa privata

Interventi Diretti	5. le concessioni onerose
	6. le concessioni convenzionate
	7. le concessioni gratuite

L'adozione dei PP pubblici o privati è obbligatoria nelle zone e per le superfici espressamente indicate nelle NdA. E' pure indispensabile l'adozione di PP privati o di lottizzazioni convenzionate per trasformazioni d'uso o ristrutturazione di complessi edilizi per interventi superiori a 30.000 mc e per le nuove costruzioni con indice di utilizzazione fondiaria superiore a 3 mc/mq. I PP devono essere costituiti dagli elementi previsti all'art. 49 della LR 7/12/1978 n.47.

In tutte le residue zone edificabili, dove non sia richiesto il PP, la realizzazione di singoli edifici e di opere di urbanizzazione può avvenire solo previo rilascio di concessione edilizia.

Sugli edifici esistenti si può sempre intervenire con opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatti salvi gli edifici soggetti a restauro per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle L 1/6/1939 n.1089 e L 29/6/1939 n.1497 e successive modificazioni e integrazioni. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni dei materiali e delle tinte esistenti;
2. Pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazioni dei materiali, delle tinte e delle tecnologie esistenti;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazioni dei materiali, delle tinte e delle tecnologie esistenti;
4. riparazione e ammodernamento di impianti tecnologici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione di pavimenti interni.

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

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura con modificazioni dei materiali e delle tinte esistenti, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione edilizia prevista dalla L 28/1/1977 n.10 è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

La manutenzione straordinaria non è consentita nei casi di restauro scientifico; in tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'art.30 della LR 47/1978.

Nel caso di interventi su edifici classificati A2, nella manutenzione straordinaria devono comunque essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo art.10 per tale categoria d'intervento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio degli immobili da parte dei conduttori, le istanze di autorizzazione di cui al comma precedente s'intendono accolte qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

## **TITOLO SECONDO - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **ART.4 INDICI**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate dalla applicazione degli indici definiti agli articoli seguenti.

### **ART.5 DEFINIZIONE DEGLI INDICI**

#### **a. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

E' la superficie sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale Ut.  
Negli interventi preventivi è costituita dal l'insieme della superficie fondiaria e delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.  
La St si misura sempre al netto delle zone a differente destinazione comprese all'interno del perimetro dei comparti d'intervento eventualmente indicati nelle tavole di PRG, fatta eccezione per le aree destinate alle opere d'urbanizzazione, al netto delle zone per la viabilità previste nelle tavole di PRG e al lordo delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di PRG.

#### **b. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

E' la superficie sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria Uf.  
Nei casi di intervento urbanistico preventivo è costituita dalla superficie netta edificabile che risulta deducendo dalla St le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Nei casi di intervento diretto è la superficie che risulta deducendo dal lotto edificabile la sola area per eventuale sede stradale.

#### **c. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)**

E' la superficie minima (fondiaria e territoriale) ammissibile per interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, e come tale viene specificata nelle norme per ciascuna zona.  
Una Sm inferiore a quella prescritta dalle norme di zona è ammissibile se come tale risulta individuata graficamente nelle tavole di PRG, ovvero, se è l'area residua di interventi precedenti, a condizione che l'utilizzazione sia secondo le indicazioni del progetto complessivo iniziale.

#### **d. SUPERFICIE UTILE (Su)**

E' la superficie massima realizzabile secondo le norme e si ottiene dai prodotti  $Ut \times St$  ovvero  $Uf \times Sf$  (a seconda che si tratti di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio diretto).  
Tale superficie viene computata come somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio, dentro e fuori terra, compresi i vani scale e ascensori, le logge e i portici

privati. Negli articoli successivi può essere prevista la non computabilità di determinati vani a seconda della zona.

Negli edifici residenziali, in qualunque zona vengano costruiti, i locali o loro parti aventi altezza utile maggiore di ml. 4,50 verranno conteggiati due volte.

#### **e. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

E' l'indice che si applica alla St per ottenere la Su nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

#### **f. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

E' l'indice che si applica alla Sf per ottenere la Su dei singoli lotti, nei casi di intervento edilizio diretto.

#### **g. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)**

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell' art. 5 della L 28/1/1977 n.10, le opere sotto elencate (per le parti poste a diretto servizio degli insediamenti):

1. le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
2. le fognature e gli impianti di depurazione;
3. il sistema di distribuzione dell'acqua;
4. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono (con relative cabine);
5. la pubblica illuminazione;
6. il verde attrezzato.

Sono altresì opere di U1 gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

L'ubicazione delle opere di U1 può essere consentita anche indipendentemente dalla zonizzazione di PRG.

#### **h. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)**

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.5 della L 28/1/1977 n.10:

1. gli asili-nido e le scuole materne;
2. le scuole dell'obbligo;
3. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
4. i centri civici e sociali e le attrezzature sanitarie e culturali di quartiere;
5. gli spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;
6. i parcheggi pubblici;
7. i mercati di quartiere;
8. le delegazioni comunali

#### **i. COMPARTI URBANISTICI**

Sono le zone eventualmente individuate e perimetrare nelle tavole di PRG la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

All'interno dei comparti l'ubicazione di strade e parcheggi indicati nelle tavole di PRG può essere leggermente modificata in sede di PP e di PL per miglitorie di tracciato, ferme restando le quantità indicate.



All'interno dei comparti le opere previste dal PRG per strade, parcheggi, verde pubblico e attrezzature di interesse comune concorrono alla determinazione della St (e conseguentemente Ut viene applicato sulla intera area del comparto).

## **I. DISTANZE MINIME (Dm)**

Per tutti gli interventi edilizi la distanza minima ammissibile tra pareti finestrate anche di uno stesso edificio è di ml. 10, fatto salvo l'indice di visuale libera di cui al successivo punto n.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si applica invece per pareti o parti di pareti non finestrate di uno stesso edificio, fatto salvo sempre il criterio di visuale libera.

E' prescritta inoltre una distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto e dai confini con zone non affini (compresa la zona per la viabilità), fatti salvi i maggiori vincoli previsti dai rispetti segnati sulle tavole di PRG, dal decreto ministeriale (DM) 1/4/1968 e dall'applicazione del criterio di visuale libera, o maggiori distanze imposte da specifiche norme di zona.

Nuovi fabbricati prospicienti strade classificate "di tipo D" ai sensi del DM 1/4/1968 o di minore importanza potranno derogare dalla distanza minima nel caso di esistenza di allineamenti esistenti a distanze inferiori, salvo parere contrario dell'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblica utilità.

Agli edifici nuovi o esistenti a valle delle strade di tipo D è consentita l'edificazione fino a ml. 2,00 dal ciglio stradale e sempre a quota inferiore della quota stradale; le recinzioni dovranno distare non meno di ml. 2,00 dal ciglio.

Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale possono essere ampliati una tantum nella parte non prospiciente il fronte stradale, nella misura massima del 20% della Su esistente, senza che ciò costituisca motivo di aumento dell'indennizzo al momento dell'eventuale esproprio.

## **m. ALTEZZA MASSIMA (Hmax)**

Tale altezza non deve mai in alcun punto dell'edificio superare l'altezza massima definita dalle norme di zona e viene misurata come media della distanza fra il punto più alto degli elementi indicati al successivo punto 1 e il più basso degli elementi di cui al successivo punto 2:

- 1) soffitto dell'ultimo piano abitabile, bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura;
- 2) quota media del terreno o del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio o del piano di calpestio del piano terra.

## **n. VISUALE LIBERA (VL)**

l'indice di visuale libera rappresenta il rapporto minimo che deve esistere fra il distacco delle varie fronti di un fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio o da quelle degli edifici limitrofi, e l'altezza delle fronti del fabbricato stesso, ed è espresso dalla formula:  $VL = d/h$ .

Nel caso di fabbricato esistente, alla data di adozione delle presenti norme, posto a distanza dal proprio confine di proprietà, inferiore a quella derivante dall'applicazione del criterio di V.L., un nuovo edificio che sorga sulla finitima proprietà potrà osservare il criterio di V.L. solo per la distanza da detto confine, senza cura per la distanza fra gli edifici.

## ***ART.6 EFFETTI DELL' APPLICAZIONE DEGLI INDICI***

Nel caso di approvazione di PP o PL o di interventi diretti, l'area utilizzata per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi non può essere riutilizzata per altre costruzioni o destinazioni diverse da quelle approvate.

Dette aree inoltre dovranno essere attribuite e destinate all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato gli indici e non potranno subire suddivisioni interne mediante recinzioni diverse da quelle previste dai relativi progetti approvati.

## **TITOLO TERZO - VINCOLI E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE**

### **ART.7 VINCOLI DI PRG**

Indipendentemente dalle destinazioni di cui alle successive norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati. Tali aree sono computabili ai fini edificatori secondo le previsioni di PRG e le norme di zona.

#### **a. VINCOLO DI RISPETTO ALLA VIABILITA'**

E' definito graficamente nelle tavole di PRG; in mancanza di tale indicazione valgono, ove applicabili, i rispetti stabiliti dal DM 1/4/1968 n. 1404 e dal l'art. 45 della LR 7/12/1978 n. 47.

Le aree delimitate da rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, attrezzature tecnologiche per trasporti pubblici, chioschi ed edicole a carattere precario.

#### **b. VINCOLO DI RISPETTO AI CIMITERI**

E' definito dall'art. 338 del testo unico (TU) delle leggi sanitarie (LLSS) 27/7/1934 n. 1265 e dall'art. 57 del DM 21/10/1975 n. 803 e successive modificazioni od atti deliberativi. Sulle aree così vincolate è consentita la sola edificazione a carattere precario per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

#### **c. VINCOLO DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA**

Interessa le aree a margine dei fiumi e dei torrenti .

Il rispetto da mantenere per le nuove costruzioni, è quello indicato nelle tavole di P.R.G. come zona di tutela ambientale e in ogni caso di ml. 150 dal limite demaniale per i corsi d'acqua pubblici.

Sugli edifici esistenti è consentito intervenire solo per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e per ampliamenti non superiori al 20% della Su esistente, a condizione che si tratti di fabbricati connessi con l'attività agricola, e che gli stessi distino almeno 15 ml dal limite demaniale.

#### **d. VINCOLO IDRO-GEOLOGICO**

E' regolamentato dalle disposizioni contenute nel regio decreto (RD) 30/12/1923 n°267 e successive modificazioni e integrazioni, nonchè nel relativo regolamento di esecuzione di cui al RD 16/5/1926 n° 1126, intendendosi sostituite "amministrazioni centrali dello stato" con "regione" e "organi e enti periferici" con "organi provinciali", al quale viene attribuito anche il rilascio delle autorizzazioni di cui agli artt. 7 e 9 ultimo comma del RD 30/12/1923, nonchè la competenza per i movimenti di terreni di cui al RD 15/5/26.

Nelle zone assoggettate a vincolo idro-geologico gli enti e i privati che intendono realizzare le opere di cui all'art. 7 e segg. del RD 30/12/1923, nel rispetto delle previsioni del PRG, dovranno presentare istanza di autorizzazione alla Provincia.

## **TITOLO QUARTO - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO**

### **ART.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONIZZAZIONE**

Ai sensi dell'art. 7 della LU 17/8/1942 n.1150 e dell'art. 13 della LR 7/12/1978 n. 47, l'intero territorio comunale è diviso in zone, in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Oltre alle specifiche destinazioni di PRG, nelle varie zone possono essere ammesse attività di servizio alle stesse.

All'interno delle varie zone sono stati individuati edifici o gruppi di edifici con relative aree di pertinenza, rispondenti alle caratteristiche precisate nel successivo art. 10 (zone omogenee A).

L'intervento su tali edifici è regolato non dalle rispettive norme di zona, ma da quelle della zona A.

Negli edifici ospitanti attività in contrasto con le rispettive destinazioni di zona sono possibili solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamenti igienico - sanitari fino a che perdura l'uso per destinazioni in contrasto con le attività ammesse.

In caso di cessazione o di trasferimento della attività in contrasto, non è consentito l'insediamento di attività incompatibili con la destinazione d'uso della zona.

### **ART.9 ZONE RESIDENZIALI (Zone territoriali omogenee tipo A-B-C)**

Tali zone sono destinate alla residenza e ai relativi servizi; in esse sono anche ammesse, preferibilmente a piano terreno, attività commerciali e artigianali non rumorose nè maleodoranti e comunque non moleste, nella misura massima del 30% della Su e nel rispetto delle specifiche norme per vari settori (piano commerciale, PP, ecc.).

Gli esercizi commerciali esistenti possono raddoppiare "una tantum" la Su esistente anche in supero dell'indice di Su di zona, al fine di realizzare adeguamenti funzionali e per un miglioramento della rete distributiva, sempre però nel rispetto degli altri indici di P.R.G. delle previsioni del P.U.C. e del R.E. e dell'ambiente circostante.

Le attività direzionali possono occupare il piano terra e il primo piano degli edifici compresi nelle zone omogenee B e C. In ogni caso alle attività direzionali in atto è consentito "una tantum" il raddoppio della Su esistente anche in supero dell'indice di Su di zona, ma sempre nel rispetto degli altri parametri e indicazioni di P.R.G. e R.E.

La superficie da destinare a laboratorio può raggiungere il 50% della Su nelle frazioni dove non sono previste dal PRG aree artigianali e quando l'intervento non arrechi disturbo all'ambiente circostante. Possono anche essere ammessi pensioni e ristoranti, nel rispetto degli indici di zona.

Edifici o attività produttive non rumorosi e maleodoranti esistenti nelle zone residenziali omogenee di tipo A e B e non destinati a servizi pubblici o a edilizia economica e popolare, possono mantenere la attuale destinazione.

Qualora si tratti di zone residenziali omogenee di tipo A, le destinazioni d'uso sono quelle specificate nella disciplina particolareggiata relativa alla stessa zona A.

Gli indici urbanistici ed edilizi da osservare sono riportati nella tabella n° 1 seguente.

E' ammesso rilasciare concessione edilizia con intervento diretto e senza previo P.P. in zone omogenee C di ridotta dimensione, limitrofe a centri abitati, direttamente servite dalla rete

infrastrutturale esistente e nelle quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards.

Le aree di cui al comma precedente potranno incidere sulle previsioni di nuovi insediamenti residenziali per un massimo del 15% in termini volumetrici.

Si richiede che il progetto di intervento diretto sia corredato da piano planivolumetrico contenente anche tutte le previsioni delle urbanizzazioni primarie ed una bozza ai convenzione con il Comune, che regolamenti il pagamento degli oneri ed i tempi e i modi di realizzazione dell'intervento.

## **ART.10 ZONA RESIDENZIALE STORICA - CULTURALE – AMBIENTALE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A (vedi anche allegato Tav.5)**

Tali zone sono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti ricadenti nelle aree omogenee di tipo “A” ai sensi del DM 2/4/1968, e previste agli artt; 13-36 della LR n. 47.

Le destinazioni d'uso sono:

- residenza;
- attività artigianali non moleste;
- attività commerciali e direzionali;
- servizi pubblici e di uso pubblico di interesse collettivo.

L'Amministrazione Comunale in considerazione di particolari caratteristiche architettoniche e ambientali dell'edificio può escludere alcune delle destinazioni citate.

Ogni richiesta di intervento deve essere corredata da dettagliata documentazione fotografica dell'esistente.

Le categorie di intervento sono:

### **RESTAURO SCIENTIFICO A1**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale.
- b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai a volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte-integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono 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 del l'organismo stesso, ne consentono 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.

I tipi di intervento della cat. A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie:

### **1) Restauro e risanamento conservativo tipo A (A2,1)**

riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente il riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

- b. Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c. La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **2) Restauro e risanamento conservativo tipo B (A2,2)**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a. la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b. il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c. la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue al l'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **3) Ripristino tipologico ed edilizio (A2,3)**

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a. la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

### **4) Recupero e risanamento delle aree libere (A2,5)**

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento. L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art.13 della LR 7/12/1978 n.47.

- a. la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
  - la eliminazione di opere incongrue e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.



### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (A3,1)**

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcune caratteristiche storico - ambientali ma sono compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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.

Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

La ristrutturazione edilizia riguarda le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a. la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
  - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

### **RIPRISTINO EDILIZIO (A3,2)**

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali e dei materiali prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

## **ART.11 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**

Le zone residenziali di completamento comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, classificate come zone territoriali omogenee B ai sensi del DM 2/4/1968 e dall'art. 37 della LR 7/12/1978 n. 47, per le quali è previsto il mantenimento, l'adeguamento e il completamento degli edifici esistenti, nonché la costruzione di nuovi edifici con intervento diretto.

Le zone residenziali di espansione, classificate come zone territoriali omogenee C ai sensi del DM 2/4/1968 e dell' art. 38 della LR 7/12/1978 n. 47, comprendono le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e relativi servizi.

Gli interventi nelle zone di espansione sono previsti mediante PP di iniziativa pubblica o privata, realizzabili per stralci funzionali.

Dal computo della Su vengono inclusi:

- a. totalmente i locali di servizio (garage, cantina, centrale termica, ecc.) completamente interrati, e per il 50% i locali di servizio emergenti per non più di 1/3 di parete esterna alla quota più bassa tra quella di campagna e quella di caposaldo. Tali locali debbono avere un rapporto di illuminazione  $R_i$  non superiore a 1/12, altezza utile non superiore a ml 2,50 ed essere interamente inclusi nella proiezione dell'edificio sovrastante ( in caso contrario, le parti eccedenti verranno totalmente computate nella Su).
- b. i locali di servizio in sottotetto aventi altezza media interna non superiore a ml. 1,50 e massima non superiore a ml. 2,50 e rapporto di illuminazione ( $R_i$ ) non superiore a 1/12.
- c. Nella zona di completamento sono sempre consentiti sugli edifici esistenti interventi secondo le categorie A2 e A3 di cui alla legge 47/78 come modificata dalla Legge 23/80. Nella stessa zona, ad esclusione di quelli classificati A2, è consentito nei sottotetti l'adeguamento delle altezze utili interni minimi di norma per i locali già di abitazione, purché l'altezza media esistente non sia inferiore a ml. 1,60. Negli edifici esistenti è consentito coprire e chiudere perimetralmente le terrazze praticabili, nel rispetto della distanza dai confini e con soluzioni architettoniche e uso di materiali conformi all'ambiente circostante. Il tipo di copertura dovrà essere analogo a quello esistente. E' inoltre particolarmente richiesto che gli interventi si inseriscano armonicamente nell'ambiente esistente riprendendone i materiali, i colori, le caratteristiche tipologiche e i particolari costruttivi.

Le coperture dovranno essere del tipo "a falde"; sono escluse quelle del tipo "a mansarda".

La concessione a costruire fabbricati nonché opere accessorie, accessi stradali e parcheggi rimane subordinata alla conservazione e alla valorizzazione delle alberature e del verde esistenti, nonché a criteri di tutela paesaggistica e ambientale, e verrà pertanto negata qualora non vengano realizzate adeguate condizioni di qualità, ubicazione e inserimento nell'ambiente naturale.

I materiali per opere esterne dovranno essere (orientativamente): pietra naturale, cemento a vista, mattone a vista, intonaco tinteggiato e legno.

Gli scavi e gli spianamenti sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi del RD 3267/1923, al fine di non alterare inopportuno l'andamento naturale del terreno e di non modificare le quote di campagna e delle aree cortilive approvate e valide per l'applicazione degli indici edilizi.

## **ART. 12 ZONA RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO**

E' costituita da quelle parti di territorio nelle quali deve essere conservata l'esistente consistenza edilizia e sistemazione del verde.

Gli interventi sugli edifici esistenti in caso di specifico vincolo devono essere attuati secondo la categoria di intervento prevista (A1-A2-A3) per gli altri casi possono avvenire per ristrutturazione e demolizione-ricostruzione.

In quest'ultimo caso può essere ricostruita la Su preesistente fino a un massimo di

0,4 mq/mq, sempre che ciò non contrasti con il mantenimento delle alberature esistenti. Anche il solo riassetto di tali aree o l'abbattimento di alberi in esse dovranno essere autorizzati dal sindaco.

E' consentito per gli edifici che non sono vincolati come di valore artistico o storico - ambientale, l'ampliamento del 20% della Su esistente fino ad un max di 30 mq per l'adeguamento degli edifici alla dotazione dei servizi essenziali, purché non venga superato l'indice di 0,4 mq/mq.

### **ART.13 ZONE PRODUTTIVE (Zone Territoriali Omogenee tipo D)**

Tali zone (classificate come zone territoriali omogenee D ai sensi del DM 2/4/1968 e della LR 7/12/1978 n.47 art.30) comprendono le aree destinate alle attività industriali, artigianali, infrastrutturali, direzionali, commerciali e turistico - ricettive (alberghi - camping) .

E' ammesso rilasciare concessione edilizia con intervento diretto e senza previo P.P. in zone omogenee D su aree inedificate di modesta dimensione, limitrofe ad insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards.

Le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 1 5% della zona nella quale sono inserite.

Si richiede che il progetto di intervento diretto sia corredato da piano planivolumetrico contenente anche tutte le previsioni delle urbanizzazioni primarie ed una bozza di convenzione con il Comune che regolamenti il pagamento degli oneri ed i tempi e i modi di realizzazione dell' intervento.

### **ART. 14 ZONE INDUSTRIALI**

Tali zone sono destinate all'insediamento e all'esercizio di edifici, impianti e attrezzature industriali e artigianali, e sono di tre tipi:

- zona industriale di completamento;D1;
- zona industriale di completamento;D1bis;
- zona industriale di espansione;D2

Gli interventi nelle zone industriali - artigianali di espansione sono previsti mediante PP di iniziativa pubblica o privata realizzabili per stralci funzionali.

Sono ammessi, oltre agli impianti produttivi e ai relativi servizi, anche uffici tecnici, magazzini, depositi e attrezzature per autotrasporto.

E' vietata ogni destinazione residenziale, ad eccezione degli alloggi per il personale dirigente e di custodia, nella misura massima di mq 250 di Su complessivi, in aggiunta a quella di norma, da realizzare in un unico edificio con il complesso industriale.

La parte di fabbricato destinata alla residenza deve essere costruita contemporaneamente o dopo l'intervento a carattere produttivo e dovrà avere una superficie utile sempre inferiore a quella destinata all'attività produttiva.

La destinazione e le attività consentite nella zona per industrie insalubri sono quelle elencate dal DM 12/2/71 in base all'art. 216 del TU delle LLSS.

La localizzazione di tali attività è subordinata alla adozione, su richiesta del sindaco, di determinate cautele, tendenti ad eliminare o ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi di liquidi, gas, vapori e da rumori, ai sensi della

L 10/5/1976 n. 319.

In tutte le zone industriali non è consentito scaricare nelle fognature quantità di acque superiori ai limiti di accettabilità indicati nella circolare ministeriale (CM) 2/7/1973 n. 105. Non è consentita l'installazione di nuove industrie ceramiche.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione di interventi diretti o preventivi, prescriverà la piantumazione di piante di alto fusto in proporzione alla dimensione degli interventi e alla loro ubicazione. Gli indici urbanistici da applicare nelle zone industriali sono quelli della tabella n° 2 seguente.

Nella zona individuata come zona industriale di completamento D1bis non sono ammesse opere di sbancamento, ampliamenti del sedime esistente e opere che comportino l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo. E' consentita la realizzazione di una tettoia localizzata tra gli edifici produttivi esistenti e si ammette una superficie utile massima di 1.700 metri quadrati.

### **ART. 15 ZONA PER INFRASTRUTTURE TECNICHE D3**

Tale zona è destinata all'insediamento di attrezzature di servizio alle attività produttive, e in particolare (a titolo esemplificativo) agli impianti tecnologici pubblici e privati, alle attrezzature annonarie, ai magazzini di deposito anche connessi al commercio all'ingrosso e all'autotrasporto, a laboratori, uffici e negozi legati alle attività sopra citate, ai distributori di carburante.

Per le caratteristiche di tali attività l'amministrazione comunale ha facoltà di imporre particolari distanze da cigli stradali e confini di proprietà superiori a quelle di norma, nonché speciali diaframmi di verde ad analoghe soluzioni al fine di proteggere l'ambiente circostante.

Per quanto riguarda la costruzione di alloggi per il personale, vale quanto stabilito per le zone industriali all'art. precedente.

Ugualmente sono da rispettare tutte le precauzioni e le modalità di impianto previste nello stesso articolo per la salvaguardia dell'ambiente da ogni inquinamento.

Superfici minime dei lotti, distanze dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici inferiori a quelle di norma possono essere concesse per impianti pubblici (cabine elettriche ecc.) previo assenso trascritto nelle forme di legge da parte dei confinanti, quanto a distanze da confini di proprietà e da edifici.

### **ART. 16 ZONE PRODUTTIVE TURISTICO-RICETTIVE D4**

Tali zone sono destinate alle attrezzature ricettive quali alberghi, pensioni, locande, ristoranti, nonché a quelle ricreative di intervento privato e ai camping.

Agli edifici destinati alle attività sopra citate, esistenti nelle varie zone del PRG è concessa, salvo esplicito divieto espresso in altro articolo, la possibilità di ampliamento "una tantum" del 40% della Su per l'adeguamento dei servizi "strettamente funzionali all'attività ricettiva.

Modo di intervento	Sm	Su	H	Pu1	Vu1	VL	Distanze minime dai confini e strade
DIRETTO	800	0,6 Sf	13 ml	40% Su	60% Su	0,5	5ml

Per la realizzazione di camping valgono le norme regionali in materia.

Per quanto riguarda la costruzione di alloggi per il personale vale quanto stabilito per le zone industriali.

### **ART. 16 bis - ZONA TURISTICO SPORTIVA D6 "LE CAPANNE"**

Tale zona è finalizzata alla realizzazione di un centro turistico - sportivo di iniziativa comunale.

Le destinazioni previste sono:

- ricettiva
- ricreativa
- sportiva

L'attuazione di tali destinazioni deve essere preceduta dall'approvazione di un piano particolareggiato redatto dall'Amministrazione Comunale ed esteso a tutta la zona.

Gli indici da rispettare sono i seguenti:

MODO DI INTERVENTO	ST	Su	H	Pu1	Vu1	VL
P.P.	come da P.R.G.	0,6 st	9,00	40% Su	60% Su	0,5

Nella zona possono essere realizzate anche residenze turistiche che non superino il 10% della Su complessiva prevista nel P.P.

Tutte le opere previste nel P.P. possono essere realizzate dal Comune o da altro Ente ed anche da privati previa stipula di una convenzione con l'A.C. che garantisca il rispetto dei tempi e delle previsioni del P.P.

### **ART. 16/b ZONA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE D5**

In tale zona deve essere rispettata la normativa del piano per le attività estrattive (PAE) comunale e della LR 2/5/1978 n. 13 nonché quanto prescritto dal DM 7/5/1976 relativo a concessione mineraria interessante il territorio comunale.

### **ART. 17 ZONE AGRICOLE (Zone Territoriali Omogenee tipo E)**

Tali zone, classificate come zone territoriali omogenee. E ai sensi del DM 2/4/1968 e della LR 7/12/1978 n. 47, art. 40, sono destinate all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

In tali zone è prevista l'edificazione per intervento diretto, nel rispetto dei criteri e degli indici illustrati di seguito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive dettate da leggi specifiche in materia.

Sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole le industrie insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe come da DM 12/2/1971, ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, purché tali attività non possano, per comprovate esigenze produttive, essere ubicate nelle zone produttive di cui ai precedenti artt. 14 e 15.

Sono pure escluse dalle zone agricole nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e delle loro famiglie.

Nuove costruzioni residenziali devono intendersi come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a. dei coltivatori diretti proprietari od affittuari che dedicano all'attività agricola almeno il 30% del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno il 30% del proprio reddito di lavoro;
- b. dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del primo comma dell'art. 7 della LR 5/5/1977 n. 18:
  - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
  - proprietari conduttori in economia e loro familiari;
  - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L 11/2/1971 n. 11 e alla L 15/9 1964 n. 756;
  - cooperative agricole di conduzione, di braccianti e forme associate assimilabili in cui l'atto costitutivo preveda esclusivamente la finalità agricola, la persona responsabile delle forme economiche deve avere la professionalità.

Per costruzioni non residenziali le domande di concessione potranno essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli sopraelencati, purché ne abbiano diritto a tutti gli effetti di legge.

Per valutare gli interventi nelle zone agricole il sindaco si avvale di una commissione consultiva agricola, presieduta dal sindaco stesso o da un suo delegato e costituita in conformità alle disposizioni di cui all'art. 40 della LR 4/7/1978 come modificato dall'art. 33 della LR 23/80.

Il territorio agricolo, in assenza di disposizioni impartite dal piano zonale agricolo (PZA), si divide in:

- zona agricola normale;
- zona agricola speciale.

I fondi e gli appezzamenti inedificati ma la cui superficie è stata comunque computata all'interno di aziende agricole ai fini della utilizzazione degli indici urbanistici di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamenti successivi.

Tale vincolo è trascritto, a cura e spese del richiedente la concessione, alla conservatoria dei registri immobiliari.

Ai fini del calcolo delle superfici minime di intervento richieste possono concorrere anche le superfici di fondi eventualmente vincolati ai sensi del precedente art. 7 delle presenti norme.

La distanza minima di ogni tipo di costruzione dai cigli delle strade è fissata dal DM 1/4/1968 come segue:

- dalle strade statali di media importanza e dalle strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a ml 10,50 la distanza dovrà essere di ml 30,00;
- dalle strade di interesse locale, provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a ml.10,50 la distanza dovrà essere di ml 20,00;
- dalle strade vicinali la distanza dovrà essere di ml 5,00 per le nuove costruzioni o come da allineamento prevalente per gli ampliamenti.

Eventuali maggiori distanze potranno derivare da indicazioni grafiche delle tavole di PRG o da prescrizioni della commissione edilizia (CE) a seguito di particolari esigenze di viabilità o di ambiente.

Per le aziende agricole di nuova formazione e per quelle esistenti ma sprovviste di fabbricati residenziali, la domanda di concessione dovrà essere preceduta dalla approvazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale redatto in conformità alle disposizioni di cui al comma successivo.

A corredo della domanda di concessione dovrà essere prodotto quanto segue:

- relazione illustrativa al progetto con indicati gli indirizzi produttivi, la ripartizione colturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio;
- elaborati cartografici in scala non inferiore a 1:1000 che mettono in relazione la superficie aziendale e le aree edificabili con il territorio circostante e le sue infrastrutture (idriche, viarie, scolanti, elettriche, ecc.).

In caso di particolari esigenze e situazioni aziendali come tali riconosciute preventivamente dall'Amministrazione Comunale, l'intervento nelle zone agricole può avvenire attraverso piano di sviluppo aziendale (PSA) o interaziendale come descritti al comma precedente e seguenti e a condizione che le aree interessate:

- risultino esterne ai perimetri dei centri urbanizzati;
- non siano destinate a Parchi comprensoriali o ad utilizzazioni simili;
- non presentino vincoli di natura idrogeologica;
- non interessino aree boscate o destinate alla forestazione;
- non siano soggette a vincolo archeologico o di interesse storico – ambientale;
- non interessino le zone di tutela ai corsi d'acqua;
- non interessino i fabbricati storici ed ambientali con vincolo A1 o A2 e comunque di valore storico o di pregio ambientale.

I Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale possono essere di iniziativa pubblica e privata e proposti esclusivamente dai soggetti di cui all'art.6 e 7 della legge regionale 5/5/77 n. 18.

- a. Questi piani devono stabilire le reali necessità produttive delle aziende e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo. Inoltre devono essere conformi alle modalità previste dalla legge regionale 5 maggio 1977 n° 18.
- b. Ogni intervento edilizio previsto dal Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale, dopo l'approvazione del Piano stesso, dovrà sottoporsi alla procedura della concessione edilizia.
- c. Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale va corredato degli elementi di cui al l'art. 21 della legge regionale 5/5/77 n.18 e può essere approvato indipendentemente

dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla menzionata legge regionale n.18.

Il Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale, è obbligatorio:

- per le aziende richiedenti l'edificazione ex novo di abitazioni sempre ch  l'unit  poderale, alla data di adozione delle presenti norme, ne sia sprovvista la superficie minima di intervento   stabilita dalle presenti norme;
- nel caso di superamento degli indici stabiliti dalle norme di zona nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano Aziendale o Interaziendale;
- quando l'azienda superi comunque i 15 ha ad eccezione di interventi che non superino mq. 50 di Su.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale   approvato dall'Amministrazione Provinciale previo:

- parere della Commissione Agricola Comunale,
- parere della Commissione Edilizia Comunale,
- adozione da parte del Consiglio Comunale.

La delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale contenente pareri di cui sopra deve pervenire alla sede comprensoriale entro 60 gg. dalla data di presentazione del P. di S.A.

Il progetto di Piano di Sviluppo ha validit  di 6 anni dalla data di approvazione ed   vincolante per la azienda.

Nell'arco di validit  del Piano dell'azienda agricola potr  chiedere concessioni edilizie solo in conformit  del progetto approvato.

Trascorso il termine di validit  il Piano perde efficacia per le parti ancora da realizzare, le quali saranno subordinate alla presentazione di un nuovo Piano di Sviluppo.

Sono ammesse varianti che seguiranno la stessa procedura del progetto originario. I terreni impiegati anche se inedificati, la cui superficie   stata computata nel complesso dell'azienda, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

## **ART. 18 ZONA AGRICOLA NORMALE E1**

In tale zona sono ammesse esclusivamente le costruzioni per abitazioni rurali, edifici di servizio, allevamenti aziendali, depositi di attrezzi, scorte e derrate.

Gli indici da applicare in tale zona sono seguenti :

- a. Superficie minima aziendale di intervento  $S_m = \text{mq } 30.000$ . All'obbligo della  $S_m$  fanno eccezione i fondi che gi  alla data di adozione delle presenti norme erano costituiti da superfici inferiori, mai per  inferiori a mq. 10.000. A tali fondi   consentito applicare la  $S_u$  di cui al successivo punto b. Fondi costituiti da pi  appezzamenti possono essere utilizzati previa presentazione e approvazione del P.S.A.
- b. Superficie utile residenziale ammessa  $S_u = \text{mq } 250$ , in unico edificio, aumentabile di 10 mq/ha oltre i primi 3 ha, fino ad un massimo di mq. 300. Tale massimo   ammesso, salva l'esistenza della  $S_m$  del fondo, anche per fini di agriturismo secondo le modalit  previste dalla Comunit  Montana e dalla legge reg. 19/5/1975 n. 33. Superficie utile ammessa per edifici di servizio  $S_u = \text{mq. } 850$ , aumentabile di 150 mq/ha oltre i primi 3 ha della superficie



totale del fondo, compreso il piano terra del fabbricato residenziale se adibito al servizio agricolo, con un massimo di mq. 1000 di Su.

c. Altezza massima per edifici residenziali e di servizio  $H_{max} = \text{ml. } 8,50$ , ad esclusione di particolari volumi tecnici per i quali è ammessa un'altezza superiore.

d. Distanze minime dai confini di proprietà:  $d_{min} = \text{ml. } 5,00$  per residenze e servizi;

$d_{min} = \text{ml. } 10,00$  per ricoveri animali. Questi ultimi inoltre, come pure le concimaie e i recinti di stabulazione all'aperto, dovranno distare almeno ml. 50 dalle residenze non agricole.

e. Indice di visuale libera  $VI = 0,5$ .

E' inoltre consentito alzare i solai o la copertura allo scopo di rendere abitabili i locali sottostanti quando questi abbiano altezza media di almeno ml 1,60 e sempre nel rispetto dell'altezza totale massima consentita. Tale facoltà o in alternativa all'aumento del 20% "una tantum" e alle possibilità offerte dal punto b del presente articolo. Le sopradette possibilità di ampliamento non sono consentite sugli edifici classificati come aventi valore storico artistico e ambientale, sui quali sono possibili esclusivamente interventi mediante le categorie di cui all' art. 36 della L.R. 47/78.

Gli ampliamenti di edifici civili o rurali dovranno essere armonicamente composti con le volumetrie esistenti. Tali ampliamenti possono comunque essere limitati o negati dall'Amministrazione Comunale in presenza di particolari caratteristiche tipologiche rilevabili anche dalla documentazione fotografica che in ogni caso deve essere allegata alle domande di intervento.

Al fine di favorire la realizzazione di servizi igienici mancanti negli edifici rurali, le distanze dagli edifici vicini potranno ridursi a ml 5,00.

Distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle prescritte sono ammesse, solo per servizi igienici in edifici esistenti, previo assenso regolarmente registrato con atto pubblico del confinante e mai a costituzione di distacchi tra pareti finestrate, inferiori a ml. 3,00.

Al fine di favorire il recupero ed il mantenimento dell'edilizia rurale, è consentita la destinazione ad abitazioni anche turistiche degli edifici non più utilizzati per l'attività agricola alla data di adozione delle presenti norme, previa realizzazione da parte del richiedente, delle U1 mancanti.

Tali edifici sono individuati, mediante apposita simbologia sulle tavole di PRG. e nell'elaborato *Applicabilità dell'articolo 18 delle norme di attuazione*.

Gli edifici così individuati, dall'origine estranei alla conduzione agraria o divenuti tali, possono essere recuperati, nel rispetto delle modalità di intervento prescritte ai fini della tutela dell'interesse storico, architettonico, testimoniale o paesaggistico, secondo i criteri qui di seguito specificati:

a) gli edifici con originaria funzione abitativa possono essere recuperati o adibiti a uso residenziale, anche non connesso con l'esercizio di attività agricole, ed eventualmente per gli altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile;

b) sugli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono ammessi soltanto interventi di recupero compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;

c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto

precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m. 2,5.

Agli edifici di civile abitazione esistenti nella zona agricola normale alla data di adozione delle presenti norme, in contrasto con quanto ammesso dal presente art. e insistenti su qualsiasi superficie, è consentito l'ampliamento "una tantum" del 20% della Su esistente al fine della dotazione dei servizi igienici e di adeguamento alle esigenze funzionali e familiari del conduttore, secondo prescrizioni impartite dall'autorità sanitaria.

Per i fabbricati ospitanti attività non previste in zone agricole (artigianali e turistiche) individuate nella Tavola in scala 1:5000 *Applicabilità dell'articolo 18 delle norme di attuazione*, non moleste o inquinanti, è consentito, al fine di miglioramenti delle condizioni igienico - sanitarie che consentono il mantenimento delle attività e secondo prescrizioni impartite dalle autorità sanitarie competenti, l'ampliamento "una tantum" nella misura massima di mq. 80 della Su esistente per gli edifici di Su fino a 200 mq e di mq 120 per gli altri.

Per i fabbricati agricoli di servizio è ammesso un ampliamento del 40% della Su esistente alle condizioni del comma precedente.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo gli indici delle presenti norme e con destinazione non in contrasto con le previsioni di zona. Tale possibilità non è ammessa per gli edifici giudicati di valore storico o architettonico, per i quali è concessa la destinazione ad attività turistico - ricreative e ricettive.

E' consentita la trasformazione della residenza dei conduttori agricoli in fabbricati di servizio, previa dichiarazione di inabitabilità da parte dell'Ufficiale Sanitario, a condizione che la destinazione che l'edificio verrà ad assumere sia compatibile con la necessità dell'azienda e che lo stesso sia confermato funzionalmente a tali esigenze. Il declassamento dovrà comprendere tutto l'edificio e non potrà essere concessa l'abitabilità per il nuovo edificio residenziale qualora il declassamento non sia stato completamente realizzato.

Intorno all'edificio che ai sensi dei commi precedenti viene sottratto all'uso agricolo dovrà essere individuata un'area di pertinenza di dimensioni non superiori a dieci volte la proiezione di fabbricato, sulla quale dovrà essere acceso vincolo di inedificabilità ad uso agricolo, regolarmente registrato e trascritto.

Il cambio di destinazione potrà realizzarsi con ristrutturazioni interne ed esterne che non alterino la tipologia agricola degli edifici ma evidenzino l'intento conservativo degli interventi.

Successive eventuali richieste di concessione a costruire edifici in funzione della conduzione dei fondi saranno soggette alle norme di cui ai commi precedenti del presente articolo, computando però la Su già realizzata.

Gli edifici rurali esistenti in zona agricola e non abbandonati, come precedentemente previsto, sono vincolati ai rispettivi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Il frazionamento riguardante gli edifici esistenti sarà valido al fine di ampliamenti e riedificazioni per gli edifici medesimi nonché per la edificabilità del residuo terreno solamente se nelle due o più unità poderali così costituite siano rispettati il rapporto Su/superficie del fondo e la Sm come precisata ai commi precedenti.

## **ART. 19 ZONA AGRICOLA SPECIALE E2**

In tale zona sono ammesse le costruzioni adibite a:

- a. trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, lattiero - caseari (con annesse porcilaie), viti-vinicoli (prodotti nell'ambito delle aziende singole o associate), lavorazione e stagionatura delle carni, silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole e analoghe costruzioni necessarie all'esercizio della attività agricola, compresi allevamenti associati.
- b. Allevamenti industriali, non strettamente legati all'economia e alle produzioni locali, nonché impieganti in prevalenza manodopera non direttamente conduttrice dei fondi sui quali sorgono le attività stesse, solo se esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Per quanto riguarda specificatamente gli allevamenti suinicoli gli interventi dovranno rispettare la normativa del piano degli Allevamenti Suinicoli Comprensoriale.

Le attività previste al punto a. dovranno rispettare i seguenti indici :

Sm = 10.000 mq;

Su = 0,45 Sf;

Hmax = 12,5ml;

VI = 1, con minimo di ml.15 dai confini (ml 30 per le porcilaie) e ml.100 dagli edifici di abitazione non aziendali e ml. 200 dai confini di zona agricola;

PU1 = 5 mq/100 mq Sf.

Eventuali ampliamenti di edifici in zona agricola speciale che abbiano già realizzato la Su ammessa all'adozione delle presenti norme e che insistano su superfici inferiori alla Sm prevista, non potranno superare il 40% della Su, "una tantum", e sempre che ciò non costituisca o aggravi situazioni di disturbo all'ambiente circostante o di inquinamento, ma al contrario venga favorito un miglioramento delle condizioni precedenti e siano realizzate le infrastrutture mancanti, il tutto nel rispetto della L10/5/1976 n.319.

Le distanze dai confini e dagli edifici di abitazione non aziendali dovranno comunque essere rispettate.

Tale facoltà è concessa, per quanto riguarda caseifici esistenti, a quelli che rientrino nell'apposito piano di ristrutturazione del settore che l'Amministrazione Comunale dovrà adottare entro 6 mesi dall' entrata in vigore delle presenti norme in collaborazione con le associazioni interessate.

In tali casi è previsto l'intervento diretto, previa convenzione con il Comune per la realizzazione delle infrastrutture.

Anche le attività previste al punto b. potranno essere ampliate nella misura massima del 40% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme, nella salvaguardia dell'ambiente e purché sia favorito un miglioramento delle condizioni precedenti e siano realizzate le infrastrutture mancanti secondo le disposizioni dell'Autorità Sanitarie della L 10/5/ 76 n. 319:

- Sm = 10.000mq;

- Su = 0,45 Sf

- Hmax = 8, 80 ml ;

- VI = 1,50 con minimo di ml 30,00 dai confini di proprietà e ml 200 dai confini di zona agricola distanze di edifici per allevamenti da edifici ad altra destinazione dovranno essere di almeno 100 ml; distanze maggiori potranno essere imposte in considerazione del tipo di allevamento, della legislazione

- vigente, delle norme igieniche comunali, della direzione dei venti dominanti e di preesistenze ambientali e naturali);
- PU1 = 5 mq/ 100 mq Sf.

In tali casi è previsto l'intervento diretto, previa convenzione con il comune per la realizzazione delle infrastrutture e sempre nel rispetto della L 10/5/76 n. 319.

In attesa di un piano comprensoriale relativo agli allevamenti industriali (esclusi quelli suinicoli), qualora si renda necessaria la localizzazione di nuovi allevamenti o comunque l'individuazione di aree riservate alle costruzioni di allevamenti industriali, anche nell'ambito di programmi di ristrutturazione organica del settore, l'Amministrazione comunale provvederà, nel rispetto della citata legge 319/1976 e delle circolari regionali in materia, con apposita variante PRG sulla base di studi specifici condotti sui parametri fisici del suolo ed alla luce di elementi che consentano un'adeguata risoluzione del problema in rapporto alle esigenze di salvaguardia ambientale e alla necessità di depurare gli scarichi.

A tutti gli interventi in zona agricola speciale è concessa la possibilità di realizzare residenze per gli addetti alle attività fino a un massimo di 250 mq si Su, in aggiunta a quella prevista di norma.

## **ART. 20 BORGATE RURALI**

Sono agglomerati nei quali le strutture abitative e rustiche costituiscono complessi edilizi unitari ove

esistono usi e servitù comuni quali viabilità, aree cortilive, pozzi ecc. che in ogni caso dovranno permanere anche dopo gli eventuali interventi.

Nelle borgate individuate sulle tavole di PRG, sono consentiti l'ampliamento, il restauro conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti, ferme restando le prescrizioni del codice civile (CC).

Gli ampliamenti dovranno consentire l'adeguamento funzionale ed igienico delle abitazioni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli agglomerati e dei relativi vincoli, con aumenti massimi del 20% della Su esistente fatti salvi gli edifici classificati come aventi interesse storico artistico e ambientale per i quali si applicano le categorie di intervento di cui all'art. 36 della LR 47/78. E' in ogni caso consentito l'ampliamento di unità abitative fino al raggiungimento di 60 mq. di Su.

Gli edifici rustici non più utilizzabili per attività agricole possono essere trasformati in abitazioni, nel rispetto di quanto precedentemente prescritto.

Le possibilità ammesse dal presente articolo possono essere utilizzate anche da soggetti non dediti ad attività agricole.

## **ART. 21 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI SOCIALI (Zone Territoriali Omogenee tipo F-G)**

Tali zone (classificate come zone territoriali omogenee F e G dal DM 2/4/1968 e dal l'art. 13 della LR 7/12/1978 n. 47) comprendono le aree destinate rispettivamente alle attrezzature di interesse generale pubbliche o di uso pubblico (F) e ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima inderogabile di servizi, spazi pubblici o riservati ad attività collettive,

verde pubblico e parcheggi pubblici(G), nel rispetto degli standards di cui all'art. 46 della LR 7/12/1978 n. 47.

Gli interventi in tali zone devono rispettare gli indici di cui alla tabella riportata in calce alle NdA.

La destinazione specifica delle singole aree, nell' ambito degli usi consentiti sopra citati, verrà definita da appositi programmi dell'amministrazione comunale nel rispetto delle vigenti disposizioni normative; l'attuale ubicazione dei simboli relativi ai vari tipi di attrezzature sulle tavole di PRG ha pertanto valore indicativo.

Nel l'ambito di tali aree

singoli interventi dovranno essere preceduti da studi planivolumetrici interessanti le intere aree.

Secondo le previsioni di zona sono ammessi interventi privati, previa approvazione delle relative convenzioni con l'amministrazione comunale tendenti a garantire l'effettivo uso pubblico delle attrezzature previste.

E' ammessa la costruzione di alloggi per il personale di custodia fino a un massimo di 120 mq di Su, da realizzare in soluzione coordinata con l'intero complesso dei servizi e in aggiunta alla Su di zona.

Nelle zone per verde pubblico è vietata ogni costruzione, ad eccezione di impianti ricreativi o di ristori a carattere precario, garantendo in ogni caso il rispetto del verde e delle alberature esistenti.

## **ART. 22 ZONA A PARCO NATURALE**

Tale zona è destinata alla realizzazione di parchi naturali e di attività per il tempo libero di iniziativa pubblica. Si interviene in esse con PP limitati anche a comparti funzionali, in attesa dei quali è ammessa la utilizzazione agricola dei fondi, che potrà essere in tutto o in parte confermata anche dai PP.

Fino all'approvazione del PP che dovrà tenere conto delle previsioni e indicazioni del Piano di Sviluppo della CM non è consentita alcuna nuova costruzione e negli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli indici sono quelli previsti per la zona a verde pubblico.

## **ART. 23 ZONE DI TUTELA**

Tali zone comprendono le aree da tutelare ai sensi dell'art. 33 della L 47/78 e sue modificazioni e del DM 21/9/84.

In particolare comprendono le aree :

- a. soggette a dissesto generalizzato (franse e calanchive secondo la relazione geologica allegata al P.R.G.);
- b. adiacenti ai corsi d'acqua;
- c. boschive o destinate a rimboschimento;
- d. di interesse ambientale.

Le aree comprese nelle zone di tutela sono computabili ai fini dell'edificazione nelle zone agricole.

Nelle zone di tutela non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione di quelle connesse all'attività agricola secondo gli indici ed i parametri del precedente art. 18, di quelle relative

ai servizi tecnologici ed urbani, ai servizi della pesca, nonché ad interventi di restauro, ristrutturazione e manutenzione degli edifici esistenti.

Gli interventi edilizi, nelle aree interessate a vario grado da fenomeni di dissesto, debbono in ogni caso rispettare le indicazioni e le richieste contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G.

Nel le zone di cui al punto b. sono ammessi gli interventi citati e specificati all'art. 7, punto c. nonché costruzioni per servizi tecnologici ed urbani.

Per ogni intervento previsto nelle aree di cui ai punti b-c è richiesto il parere della Commissione Edilizia integrata da 3 esperti in materia ambientale.

## **ART. 24 PARCHEGGI**

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di U1 prevista per le singole zone, dovranno essere previste e realizzate all'interno dei lotti (in tutti i tipi di zone) quantità minime di parcheggi di pertinenza correlate ai tipi di attività previste, ai sensi dell' art. 41 sexties della LU e della LR 47/ 78.

Tali parcheggi saranno di uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo.

In caso di PP pubblico o privato è consentito prevedere la complementarietà d'uso dei parcheggi fra attività che si svolgono in orari diversi.

In caso di cambio di destinazione d'uso degli edifici devono essere reperite le quote di parcheggio eventualmente mancanti in relazione alla nuova destinazione.

## **TITOLO QUINTO - NORME TRANSITORIE E SPECIALI**

### **ART. 25 CONVENZIONI E LOTTIZZAZIONI**

Gli strumenti di attuazione del programma di fabbricazione (PdF) perdono efficacia, per le parti non urbanizzate, qualora risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche del PRG. Per le parti urbanizzate e non in contrasto con le previsioni di PRG restano valide le norme di convenzione. Sono ammesse modifiche per l'adeguamento alle norme e agli indici di PRG, con conseguente modifica dei dati di convenzione.

### **ART. 26 AREE AGGIUNTE**

Nelle zone di completamento, residenziali e produttive, quando la proprietà di un lotto già edificato acquisisca nuovo terreno contiguo, libero e di destinazione uguale a quella del lotto principale, ai Fabbricati esistenti potranno essere aggiunte, nel rispetto di tutto quanto prescritto nelle NdA, le superfici risultanti dall'applicazione degli indici di zona relativamente alla nuova area acquisita.

Quanto sopra può avvenire a condizione che non si determini la costituzione di lotti di superficie inferiore alla Sm prevista dalle NdA e che nelle zone residenziali il volume totale riferito alla nuova superficie del lotto non superi i 3 mc/mq.

## **ART. 27 DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle NdA e alle indicazioni delle tavole di PRG limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o destinati a finalità di carattere pubblico, ai sensi dell'art. 46 della LR 7/12/1978 n. 47.

Le concessioni edilizie in deroga vengono rilasciate dal sindaco, previo nulla-osta del Consiglio Comunale.

## **ART. 28 AREA INTERESSATA ALLA "PISTA PERMANENTE FUORISTRADA DRAGONE"**

L'area è delimitata ad est:

dalla zona artigianale "Castagneta", dal campo sportivo, dalle borgate "Sabbioni" e "Campo di Paolo";

ad ovest:

dal torrente Dragone (fra il ponte di Cagaveccia ed il ponte "Vecchio Molino di Cappellaccio");

a sud:

dal fosso Toggiano;

a nord:

dal fosso "Carnacciola" e dal fosso di "Cà Pedrone".

All'interno dell'area è possibile lo svolgimento di gare per fuoristrada secondo il tracciato autorizzato dal Comune di Palagano.

Le destinazioni di zona rimangono quelle delle tav. 3/8 e 3/11 di **P.R.G.** e gli interventi possibili sono solamente quelli previsti per tali zone dalle relative norme di attuazione.