

TITOLO I: GENERALITA'

CAPO I - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 1 - Finalità della Variante Generale al P.R.G.

1 - Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al P.R.G. vigente del

Comune di **Grumento Nova** ai sensi delle vigenti leggi:

- 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni;
- 18 Aprile 1962, n.167;
- 6 Agosto 1967, n.765 e successivi decreti interministeriali di applicazione;
- 19 Novembre 1968, n.1187;
- 22 Ottobre 1971, n.865;
- 28 Gennaio 1977, n.10;
- 5 Agosto 1978, n.457;

2 - In virtù dell'adozione ed approvazione della presente Variante Generale al P.R.G. la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle norme seguenti, unitamente agli elaborati grafici allegati, che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi particolareggiati, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazione d'uso del territorio nell'intero ambito comunale.

3 - Costituiscono parte integrante delle presenti Norme :

Relazione;

Normativa Tecniche;

Uso del Suolo:.....scala 1 :20000

Sistema Viario:.....scala 1 :10000

Infrastrutture:.....scala 1 :10000

Carta delle pendenze:.....scala 1 :10000

Zonizzazione Centro:.....scala 1 : 2000

Zonizzazione Territorio:.....scala 1 :10000

Vincoli:.....scala 1 :10000

Verifica Standards:.....scala 1 :2000

.....

4 - Tali discipline sono definite in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale e sono rivolte alla salvaguardia dei valori urbani e collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

Art. 2 - Validità ed efficacia della V.G. al P.R.G.

- 1 - La presente Variante Generale al P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato.
- 2 - Essa si basa su una previsione decennale, tuttavia può essere soggetta a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
- 3 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella Variante Generale al P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche.
- 4 - Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli della V.G. al P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.
- 5 - Dalla avvenuta adozione della presente V.G. al P.R.G. fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3 Novembre 1952, n.1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 3 - Modalità di attuazione della Variante Generale al P.R.G.

- 1 - **La Variante Generale al P.R.G.** si attua, in dipendenza delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto allegate e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo, per concessione diretta, convenzionata o non.
- 2 - Gli strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni contenute nel Piano Regolatore, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.
- 3 - Tali strumenti sono:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica,
 - piani di zona per l'edilizia economica popolare,
 - piani di zona per insediamenti produttivi,
 - piani particolareggiati di iniziativa privata,

- piani di recupero,e, nell'ambito delle zone agricole normali, i piani di sviluppo aziendale o interaziendale.

4 - I criteri di formazione, approvazione ed efficacia, nonché gli elementi costitutivi di detti strumentali di attuazione sono definiti agli appositi articoli delle Leggi Regionali n.23/79 e 37/86.

5 - Gli interventi diretti si attuano, in applicazione delle presenti Norme per l'esecuzione delle previsioni degli strumenti attuativi, ovvero laddove tali strumenti non siano richiesti, per la realizzazione diretta delle previsioni della V.G. al P.R.G.

6 - In ogni caso, tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, in conformità a quanto disposto dalla legge 10/77 e successive modificazioni e dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni, sono subordinati al rilascio di concessione da parte del Sindaco, la quale, a seconda delle caratteristiche dell'intervento, potrà configurarsi come:

- concessione onerosa,
- concessione convenzionata,
- concessione gratuita.

Art. 4 - Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.

1 - Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano terminati entro i successivi tre anni.

Art. 5 - Edifici preesistenti e norme di zona.

1 - Gli edifici esistenti alla data adozione della V.G. al P.R.G. sono sottoposti alle successive Norme di zona sia per quanto riguarda la destinazione di uso che per quanto riguarda criteri e modalità di intervento, ed alle eventuali specifiche prescrizione delle discipline speciali allegate alle presenti Norme.

2 - Sono considerati conformi alle Norme della V.G. al P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle Norme di zona, e con una consistenza in volume e superficie utile minore o uguale a quella prevista da tali Norme.

3 - Gli edifici in totale contrasto con le norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (Su e Volume) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.

4 - Possono in ogni caso essere consentite, anche in assenza degli interventi di adeguamento di cui al comma precedente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo maggiori limitazioni espressamente indicate dalle Norme di zona o specifiche Discipline Particolareggiate in vigore.

5 - Tali opere sono consentite anche per le costruzioni esistenti entro gli ambiti delimitati da intervento urbanistico preventivo anche in pendenza della formazione ed approvazione dello stesso purché la destinazione d'uso degli edifici interessati risulti conforme alle prescrizioni di zona o tale divenga in seguito agli interventi proposti.

6 - Per i soli fabbricati legalizzati a seguito di intervenuta concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 28.2.1985, n.47 e s.m., qualora i fabbricati stessi siano classificati in zona omogenea B (residenziale di completamento) e le destinazioni in essere contemplino quote di attività complementari alla residenza superiori a quelle ammesse al 3° comma del successivo art. 15, sono consentiti ulteriori cambi di destinazione d'uso anche inerenti l'intera superficie utilizzata per le citate attività complementari, a condizione che sia reperita la necessaria quota afferente i parcheggi di pertinenza relativa alle destinazioni d'uso previste.

7 - Analogamente, possono essere oggetto di successivi cambi di destinazione d'uso, gli edifici esistenti in contrasto di Piano per sola destinazione d'uso in essere, ma conformi quanto a consistenza. Anche in tale caso i cambi di destinazione potranno essere ammessi solo se le attività complementari in essere siano ricomprese tra quelle descritte all'art. 21 e solo se la destinazione futura sia anch'essa ricompresa tra le attività di servizio complementari alla residenza.

8 - Gli edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale la cui consistenza risulti superiore, per superficie utile, a quella ammessa dalle Norme di zona, possono essere sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che tali interventi non contemplino cambi di destinazione d'uso rispetto alle destinazioni in essere se non per eventuali quote ammesse dalle relative Norme di zona.

9 - I parcheggi di pertinenza per attività commerciali ricadenti nelle zone urbanizzate di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree adiacenti al punto di vendita, che non siano già destinate a parcheggio pubblico o di pertinenza attinenti altre attività, quando la situazione non consente soluzioni più appropriate, comunque a distanza non superiore a 100 ml., e collegati con idonei percorsi pedonali

10 - Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione d'uso e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona.

Art. 6 - Destinazione d'uso

1 - La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli interventi urbanistici preventivi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti Norme.

2 - Qualsiasi variazione di destinazione d'uso, ammessa purché compatibile con le prescrizioni di zona, qualora non comporti trasformazione fisica dei locali, è subordinata ad autorizzazione esclusivamente nelle zone omogenee A e B.

3 - Ove si presenti la necessità di erigere od organizzare insediamenti con destinazioni non esplicitamente indicate nelle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando le suddette destinazioni a quelle previste dalla normativa della V.G. al P.R.G. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico, e sulla domanda di servizi.

4 - Ai sensi delle presenti Norme è considerato cambio di destinazione d'uso, anche in assenza di trasformazioni fisiche, il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie:

a) funzione abitativa;

b.1) funzione direzionale, finanziaria, assicurativa, di credito;

b.2) funzione commerciale, compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero solamente di tipo laboratoriale;

b.3) funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private; studi professionali;

c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui alla lettera b.2), compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo; commercio all'ingrosso;

d) funzione agricole, comprese quelle abitative degli imprenditori agricoli a titolo principale;

e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

5 - I cambi di destinazione d'uso all'interno delle singole categorie, come sopra specificate, sono soggetti all'obbligo di semplice comunicazione al Sindaco.

6 - La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è stabilita, in ordine di priorità:

- dalla licenza, dalla concessione edilizia o dall'autorizzazione rilasciate;
- dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento;
- da altri documenti probanti.

7 - Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore ai 20 mq. per unità immobiliare.

Art. 7 - Abitabilità ed usabilità

1 - Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata od usata senza autorizzazione del Sindaco.

Art. 8 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento

1 - Dalla data di adozione della V.G. al P.R.G., la utilizzazione totale delle potenzialità edificatorie previste dalle presenti Norme su una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulla stessa superficie; indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo che intervenga variante al P.R.G. che dilati la capacità edificatoria dell'area.

2 - La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa sia fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso la concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei registri Immobiliari.

3 - Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici che competono, secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento.

CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 9 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1 - Le opere di urbanizzazione, ai fini della gestione urbanistica comunale e dell'applicazione delle presenti Norme sono quelle classificate all'Art.4 della Legge 847/64.

2 - L'area edificata si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando sono verificate le seguenti condizioni:

- esistenza di strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 5,00 e comunque non inferiori alle previsioni della V.G. al P.R.G.;
- fognature, acquedotto, rete elettrica, forza motrice, telefono, rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana, spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole Norme di zona.

3 - Inoltre, in tutto il territorio agricolo, il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/77, all'esistenza delle opere di urbanizzazione o alla loro realizzazione a carico del concessionario.

4 - Per le opere di urbanizzazione primaria, sono date le prescrizioni seguenti, da considerarsi come limiti minimi per l'esistenza dei requisiti necessari per il rilascio delle concessioni nelle zone agricole del P.R.G.

5 - Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistono almeno le seguenti condizioni:

- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata ;
- collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica;
- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento d'Igiene.
- adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processi di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme.
- collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.

6 - Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, risulta stabilito dall'apposita deliberazione Comunale in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte, per la classe di appartenenza del Comune, in attuazione dell'art.5 della legge n. 10/1977.

7 - Il rilascio di concessione è comunque subordinato alla presenza delle Opere di Urbanizzazione primaria nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori o alla previsione di una loro realizzazione da parte del Comune.

8 - In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo nelle zone di espansione di cui al successivo [Titolo II](#), ed in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione; essere potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria da questi nel corso dei lavori di cantiere.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards

Urbanistici

1 - Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dalla V.G. al P.R.G. o nell'ambito dei comparti soggetti a P.P. nelle zone espansione.

2 - Nelle zone di espansione, soggette ad intervento urbanistico preventivo, ovvero nei lotti trasformabili tramite concessione convenzionata, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri, sulla base degli appositi standards urbanistici, vanno cedute gratuitamente dai proprietari.

TITOLO II: ZONIZZAZIONE

CAPO I - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 11 - Suddivisione in zone del territorio comunale

1 - La V.G. al P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone, dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli secondo la seguente classificazione:

- **Zone omogenee di tipo A:** parti del territorio interessate o no da agglomerati, o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale oppure di porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;

- **Zone omogenee di tipo B:** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;

- **Zone omogenee di tipo C:** parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;

- **Zone omogenee di tipo D:** parti del territorio da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;

- **Zone omogenee di tipo E:** parti del territorio destinate ad usi agricoli;

- **Zone omogenee di tipo F:** parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale, ovvero private di uso pubblico.

2 - La Variante Generale al P.R.G. individua inoltre zone a vincolo speciale per la tutela delle risorse ambientali, archeologiche e per la realizzazione delle previsioni del Piano.

Tali zone sono:

- Zone di rispetto alla viabilità;
- Zone soggette a vincolo per ragioni storico, archeologico ed ambientale;
- Zone di rispetto cimiteriale;
- Zone d'acqua e rispettive zone di tutela.

3 - La presente Variante Generale individua inoltre gli ambiti sottoposti a studio particolareggiato preliminare.

Art. 12 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona

1 - Le destinazioni d'uso sono attribuite alle diverse zone, secondo la classificazione del territorio comunale operata dalla V.G. al P.R.G. Sono ammesse nelle diverse zone omogenee le attività integrative o complementari al carattere prevalente della zona e le funzioni di servizio attinenti alle destinazioni principali indicate in conformità a quanto prescritto nelle singole Norme di zona.

2 - Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.

3 - L'esercizio delle varie attività implica la esistenza di locali e strutture aventi destinazione di uso congruente.

4 - Le destinazioni d'uso fanno parte degli elementi di valutazione per il rilascio della concessione edilizia.

5 - L'esistenza di una attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai Regolamenti comunali Edilizio e di Igiene.

6 - Al cessare delle attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.

Art. 13 - Funzioni residenziali ed attività di servizio complementari

1 - Nell'ambito delle zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale sono ammesse, oltre ovviamente alla specifica destinazione di zona, attività aventi carattere di servizio o attinenza con la prevista funzione residenziale.

2 - In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che comprendono attività a carattere prevalentemente commerciale (a), prevalentemente artigianale di servizio (b), misto (c) e direzionale (d) come sotto specificato:

a - negozi e punti di vendita al dettaglio, farmacie, chioschi, ecc., nel rispetto delle prescrizioni del Piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa;

b - servizi per l'igiene e la pulizia, parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, smacchiatricie, ambulatori, officine, riparazione veicoli, elettrauto e gommisti, decoratori, idraulici, restauratori, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc.;

c - caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie, pizzerie, tavole calde, mense, ristoranti, ed attività ricettive ecc., in conformità con le prescrizioni del Piano Comunale dei Pubblici esercizi;

d - uffici di quartiere, sedi locali di partiti politici, associazioni sindacali, artigianali, uffici postali, agenzie di assicurazione ed agenzie bancarie a livello di quartiere o di frazione; uffici privati.

3 - La autorizzazione per attività rumorose o che comportino rischio di inquinamento idrico ed atmosferico, emissione di odori molesti, sarà concessa solo nei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

4 - In particolare, per le attività rumorose sono prescritti limiti massimi inderogabili con esito sonoro non superiore a 70 d.b.

5 - Le attività complementari alla funzione residenziale di cui al presente articolo sono ammesse nell'ambito delle zone omogenee a prevalente destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della Su consentita dalle rispettive Norme di zona.

6 - Per le attività commerciali ricettive e di ristoro la concessione è subordinata alla disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme.

CAPO II - ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 14 - Zone omogenee di tipo A - parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale

1 - Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo A) le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi, e come tali vengono individuate dalle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.

2 - Sono quindi compresi in tali zone culturali ed ambientali gli insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana; essi riguardano oltre al nucleo originario, gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui.

Art. 15 - Zone omogenee di tipo B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

1 - Sono classificate dalla V.G. al P.R.G. come tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed a prevalente destinazione residenziale.

2 - Alla definizione di tali zone omogenee corrisponde l'individuazione del territorio urbanizzato operata dal Piano tramite la perimetrazione chiusa ed ininterrotta di tutte le aree edificate con continuità e dei lotti interclusi.

3 - Per tali zone la V.G. al P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed al recupero delle strutture edificate, destinate allo svolgimento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio complementari alla residenza, in conformità a quanto prescritto al [Capo II](#) del presente Titolo di queste Norme Tecniche.

4 - Gli interventi ammessi in tali zone sono inoltre rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti agli indici di Piano prescritti dal presente articolo ed alla edificazione dei lotti interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

La nuova edificazione potrà avvenire tramite concessione convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici e edilizi:

a) Indice di fabbricabilità territoriale = **2.50 mc/mq.**

b) Parcheggi di pertinenza = **1 mq./10 mc.** (cfr. art.41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni). Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza della stessa o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come sono specificate dalle presenti Norme agli articoli relativi alle prescrizioni di zona per le singole destinazioni;

c) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = **12 mq./100 mc.** di costruzione. E' consentita la monetizzazione, totale o parziale, delle aree per standards, nell'ipotesi di documentata impossibilità a reperire spazi all'interno del lotto o nelle immediate vicinanze (max ml.150). La monetizzazione sarà effettuata secondo i principi definiti dalla L.R. n.28/78.

d) H - Altezza massima = **ml. 7.50** con possibilità, per costruzioni in terreni in pendio, di una maggiore altezza a valle, nella misura pari al dislivello tra la parete di monte e di valle e comunque nella misura massima di ml.3.00.

e) D1 = Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà **ml. 5;**

D2 = Distanza dai confini di zona: **ml. 5;**

D3 = Distanza minima tra edifici (non riferita agli edifici oggetto di Piani Esecutivi): **ml. 10.**

f) Distanza dei fabbricati dalle strade - fatte salve eventuali distanze minori previste graficamente dalle tavole allegate ai piani particolareggiati, se redatti, - in conformità alle prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

g) Autorimesse = dotazione minima inderogabile di un posto macchina per alloggio, da ricavarsi preferibilmente entro la proiezione orizzontale degli edifici.

Le distanze D1, D2, D3 sono derogabili in presenza di Piani Particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.

Art. 16 - Zone omogenee di tipo C, parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

1 - Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla V.G. al P.R.G.

2 - In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico preventivo, piano per l'edilizia economica e popolare, piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata, ovvero tramite concessione convenzionata- Il ricorso ad una delle predette modalità è specificato nelle schede allegate.

3 - In tali zone è ammesso esclusivamente l'insediamento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio ad esse complementari secondo i limiti e le prescrizioni di cui al precedente [art. 13](#).

4 - Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi, ovvero nell'ipotesi di concessione convenzionata, dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

a) Indice di fabbricabilità territoriale = **1.50 mc/mq. (C-C*-C2)**

1.00 mc/mq. (C1)

b) Parcheggi di pertinenza = **1 mq./10 mc.** (cfr. art.41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni). Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza della stessa o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come sono specificate dalle presenti Norme agli articoli relativi

alle prescrizioni di zona per le singole destinazioni;

c) Opere di urbanizzazione primaria = come da previsione di intervento urbanistico preventivo;

d) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = **12 mq./100 mc.** di costruzione, di cui, preferibilmente:

- 4 mq. per parcheggi pubblici

- 8 mq. per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport;

d) H - Altezza massima = **ml. 9.50**

e) D1 = Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto: **ml. 5;**

D2 = Distanza dai confini di zona: **ml. 5;**

D3 = Distanza minima tra edifici (non riferita agli edifici oggetto di Piani Esecutivi): **ml. 10.**

f) Distanza dei fabbricati dalle strade - fatte salve eventuali distanze minori previste graficamente dalle tavole allegate ai piani particolareggiati o lottizzati - in conformità alle prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968, n.1444. In corrispondenza di strade a fondo cieco interne al comparto di P.P. è consentita una distanza minima degli edifici dal ciglio stradale di ml. 2, misurata dalla proiezione dei fabbricati o dagli eventuali aggetti

g) Autorimesse = dotazione minima inderogabile di un posto macchina per alloggio, da ricavarsi preferibilmente entro la proiezione orizzontale degli edifici.

5 - Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti Norme, sono confermate le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e relativi elaborati grafici di progetto.

6 - Nell'ipotesi di concessione convenzionata le aree per urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate secondo le modalità previste dalla L.R. n.28/78.

CAPO III - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

1 - Ai fini dell'attuazione della V.G. al P.R.G. sono considerate zone omogenee di tipo D le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistico-alberghiero.

Art. 17 - Zone artigianali (D)

1 - Sono destinate all'insediamento di attività artigiane svolte da unità produttive manifatturiere locali di modeste dimensioni e di attività di servizio quali:

- servizi per l'igiene e la pulizia: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, stirerie, smacchiatricie ecc.;
- ambulatori;
- laboratori per riparazioni veicoli: meccanici, elettrauto e gommisti;
- laboratori artigianali di: decoratori, restauratori, idraulici, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc.;
- attività di commercio all'ingrosso.

2 - Tali zone possono essere di tipo:

- **De**, qualora trattasi di zone già utilizzate da una unica attività produttiva (manifatturiere, di servizio, di ristorazione, ecc.) e di lotti liberi interclusi. In questi casi la Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione singola), su una superficie minima corrispondente al lotto esistente ed applicando i seguenti parametri:

Indice di edificabilità territoriale = **1mc./mq.**

Parcheggi di pertinenza = **10 mq./100 mq. Su**

Parcheggi pubblici = **10% della superficie territoriale**

H - Altezza massima = **ml. 10**

Se le volumetrie esistenti assorbono già per intero quella realizzabile applicando l'indice territoriale, è consentito, una tantum, un incremento dell'esistente pari al 15%.

-**D1** Le zone per attrezzature turistico-alberghiere sono destinate alla creazione ,conferma, consolidamento, ristrutturazione ed ampliamento di alberghi, motels, pensioni, residenze turistiche, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio dell'attività ricettive.

1 - In tale zone la V.G. al P.R.G. per intervento preventivo applicando i seguenti indici:

Indice di edificabilità territoriale = **1mc./mq.**

Parcheggi di pertinenza = **10 mq./100 mq. Su**

H - Altezza massima = **ml. 10.50**

Parcheggi pubblici = **40 mq./100 mq. di Su**

-**D2**, (PIP VIGENTE) qualora trattasi di comparti già soggetti ad intervento urbanistico preventivo approvati restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni stipulate e dai relativi piani di lottizzazione e particolareggiati adottati.

L'Amministrazione comunale potrà adeguare tali piani alle norme generali contenute al primo comma del presente articolo, con la possibilità di realizzare strutture destinate alla ospitalità.

-**DN**, nuovi insediamenti per attività meccaniche, aeronautiche e di servizi.

1 - In tale zona, si applicano i seguenti indici:

Indice di edificabilità territoriale = **2mc./mq.**

Parcheggi di pertinenza = **10 mq./100 mq. Su**

H - Altezza massima = **ml. 8.50**

Parcheggi pubblici = **40 mq./100 mq. di Su**

Lotto minimo: **2.000 mq.**

Art. 26 - Zone industriali (DI)

1 - Sono destinate all'insediamento delle attività industriali secondo il Piano ASI.

CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA

Art. 18- Zone di tipo E - Parti del territorio destinate ad usi agricoli

1 - Le zone agricole sono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, ovvero recuperabili a tali attività produttive o comunque destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole e forestali.

2 - Per tali aree la V.G. al P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali, culturali e civili del territorio al fine di tutelare e promuovere:

- il corretto utilizzo delle risorse fisiche del territorio;

- lo sviluppo, il rafforzamento e la riqualificazione delle unità tecnico-economiche e produttive proprie e connesse ad imprese singole od associate;

- l'accoglimento e l'affermazione delle esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associate e cooperative;

- la valorizzazione del patrimonio produttivo, edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la programmazione e lo sviluppo delle attività e dei servizi a diretto supporto della funzione produttiva primaria e dei suoi addetti;
- l'incentivazione e l'incremento di nuove tecniche e processi produttivi efficienti nel rispetto dell'ambiente e del territorio.

3 - Interventi di nuova edificazione o trasformazione d'uso del suolo che non siano al diretto servizio delle produzioni agricole e delle esigenze economiche, civili e culturali dei lavoratori agricoli e dei loro familiari od in contrasto con le finalità produttive del territorio agricolo sono incompatibili con la destinazione d'uso delle zone agricole e pertanto non sono ammessi in zona agricola.

4 - Conseguentemente, il P.R.G. individua con apposita destinazione di zona le parti del territorio esclusivamente riservate agli usi agricoli e disciplina i nuovi interventi ammessi in rigorosa dipendenza degli obiettivi indicati favorendo comunque al contempo il massimo recupero del patrimonio edificato esistente.

5 - Fermo restando l'obbligo di rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nelle discipline particolareggiate relative ai Beni Culturali ed alle rispettive sottozone sottoposte a specifici criteri di tutela e di intervento, le zone agricole sono in generale regolamentate dai successivi articoli del presente Capo IV.

Art. 19 - Definizioni degli interventi ammessi nelle zone agricole

1 - Nelle zone agricole gli interventi di nuova costruzione o di nuovo impianto sono consentiti solo in quanto funzionali alla produzione agricola della zona e rispondenti alle necessità economiche e sociali degli operatori agricoli e si configurano come "interventi di miglioramento fondiario". Si definiscono come tali tutte le opere che modificano l'assetto strutturale, la dimensione, l'organizzazione e la produttività del territorio agricolo e che eccedono le normali operazioni culturali.

2 - Sono pertanto da intendersi come nuovi interventi, e perciò subordinati ad obiettivi di miglioramento fondiario, tutti quelli di effettivo nuovo impianto, nonché quelli di ampliamento delle strutture esistenti che eccedano le entità consentite dalle presenti Norme per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle singole destinazioni. I nuovi interventi di carattere edilizio consentiti nelle zone agricole saranno esclusivamente quelli relativi a:

A - costruzioni di nuove abitazioni che risultano necessarie ai fini della conduzione del fondo;

B - costruzione di fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività produttive delle aziende singole e associate quali:

- fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali, interaziendali ed associate come:

- depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;

- rimesse per macchine agricole;

- ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale - locali di deposito e stoccaggio dei prodotti agricoli aziendali;

- locali per la lavorazione, prima trasformazione di prodotti agricoli aziendali;

- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale, e substrato artificiale ;

- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze produttive dell'azienda agricola o singola od associata;

C - costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;

D - costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole locali e delle strutture aziendali locali quali: silos, caseifici, cantine, frigoriferi per la conservazione dei prodotti agricoli locali, ricovero macchine agricole per attività in conto terzi, officine per la riparazione di macchine agricole;

Gli interventi attinenti fabbricati destinati a ricovero di macchine agricole per l'esercizio di attività in conto terzi, sono subordinati alla presentazione di idonea documentazione attestante la specifica professionalità del richiedente la concessione (iscrizione alla C.C.I.A. come prestatore di servizi agricoli in conto terzi e copia della dichiarazione dei redditi da cui risulti che da tale attività derivi il reddito prevalente dell'interessato).

E - costruzioni di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti di tipo D);

H - costruzioni di serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o industriale, quando non risultano classificabili come interventi di tipo B);

G - costruzione di infrastrutture tecniche e tecnologiche, di difesa del suolo e degli insediamenti, quali:

- strade poderali
- linee e cabine elettriche, impianti idrici ecc.
- canali
- opere di difesa idraulica
- interventi di riassetto idrogeologico e consolidamento dei versanti;

H interventi del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di consolidamento, recupero e razionalizzazione strutturale consentiti sugli edifici esistenti nelle zone agricole, in conformità con le prescrizioni e le ulteriori limitazioni di cui agli articoli successivi, sono esclusivamente quelli di seguito definiti:

H.1. - Manutenzione ordinaria, quando gli interventi riguardano le piccole riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle riparazioni necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici;

H.2. - Manutenzione straordinaria, quando gli interventi riguardano tutte le opere di rinnovamento e sostituzione anche di parti strutturali di edifici, sempreché non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazione d'uso;

H.3. - Ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile o di carico urbanistico, quando gli interventi riguardano le modifiche tipologiche delle singole parti immobiliari, le opere di restauro di alcune parti di edificio, la demolizione e la ricostruzione di alcune parti, per ottenere un complesso edilizio diverso da quello originario, in conformità con le prescrizioni dell'art.31 della legge n.457/78.

H.4. - Ristrutturazione edilizia con aumento di superficie utile o di carico urbanistico delle singole unità immobiliari, in diretta contiguità con l'unità o l'edificio esistente e non cumulabile per diverse unità immobiliari o diversi edifici a differente destinazione, fino ai limiti massimi fissati per le singole destinazioni al successivo art.39. Qualora l'aumento di superficie utile o di carico urbanistico richiesto superi tali limiti, l'intervento è classificato come una nuova costruzione.

In caso di edificio esistente (alla data di approvazione della presente variante) come non funzionalmente collegato all'attività agricola il limite massimo di ampliamento è fissato come segue, rispetto alla Su preesistente :

- 30% fino a 100 mq. di Su esistente;
- 20% da 101 a 200 mq. di Su esistente;
- 10% da 201 a 400 mq. di Su esistente;
- oltre 400 mq. di Su esistente non è ammesso alcun ampliamento percentuale.

Art. 20 - Strumenti di attuazione della V.G. al P.R.G. nelle zone agricole

1 - Gli interventi previsti e regolamentati dalla V.G. al P.R.G. nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

A - Comunicazione al Sindaco

B - Autorizzazione

C - Concessione edilizia gratuita, ai sensi dell'art. 9 della legge 10/1997

D - Concessione edilizia onerosa, ai sensi degli artt.3, 5, 6, della legge n.10/1977

E - Piano di sviluppo aziendali o interaziendale

F - Atto unilaterale d'obbligo

2 - L'applicazione degli strumenti di cui al precedente comma è articolata come segue:

A - attraverso la comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata si attuano gli interventi classificati al precedente [art.19](#) di tipo I.1) sempreché non riguardino edifici vincolati dalla V.G. al Piano Regolatore Generale al restauro scientifico o vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939, n.1089 e 29.6.1939, n.1497;

B - attraverso l'autorizzazione del Sindaco si attuano gli interventi classificati al precedente [art.19](#), di tipo I.2) e I.1) nel solo caso in cui si intervenga su edifici vincolati dalla V.G. al P.R.G. al restauro scientifico o vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;

C - attraverso la concessione edilizia gratuita si attuano tutti gli interventi elencanti [all'art.19](#) della presente normativa (con eccezione di quelli già citati ai precedenti punti A quando siano funzionali alla condizione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale definito, ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1957, n.153 secondo quanto disposto dall'articolo 9 lett. a) della legge 10/77, sono altresì assoggettati a concessione gratuita, indipendentemente dai requisiti dal concessionario gli interventi di tipo G) nel caso in cui abbiano le caratteristiche descritte alla lettera f) dell'art.9, legge 10/77 e gli interventi di tipo H.3), H.4)), ai sensi dell'art.9 della legge 10/77;

D - attraverso la concessione edilizia onerosa si attuano tutti gli interventi, ove consentiti, quando non sono realizzati in funzione della conduzione del fondo e per esigenze diverse da quelle dell'imprenditore agricolo a titolo principale definito ai sensi dell'art.12, legge 9 maggio 1975, n.133 ed ove non ricadono nelle ipotesi di cui al punto C).

E - attraverso il piano di sviluppo aziendale o interaziendale redatto ai sensi del successivo art.21 si possono attuare interventi di tutti i tipi previsti al terzo comma del precedente articolo 19 su proposta dei soggetti interessati aventi titolo per tale presentazione.

Resta inteso che gli interventi urbanistici-edilizi previsti dal piano di sviluppo aziendale o interaziendale, dopo l'approvazione del piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

Attraverso il piano di sviluppo aziendale o interaziendale e nell'ambito degli obiettivi produttivi ed economici stabiliti dal piano è possibile superare gli indici fissati dalle norme di zona.

Gli incrementi consentiti devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive.

F - attraverso l'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari, da allegarsi alla concessione edilizia, si perfezionava l'attuazione di tutti gli interventi edilizi diretti nei casi in cui all'atto della concessione vengono concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona anche da altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma disgiunti dall'appezzamento da edificare, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo successivo.

Art. 21 - Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale

1 - Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale è uno strumento di intervento speciale che nelle zone agricole stabilisce un rapporto biunivoco fra le scelte di programmazione economica di riorganizzazione aziendale e le previsioni urbanistiche di assetto territoriale ai fini di garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti esigenze di natura edilizia.

2 - I piani di sviluppo aziendale o interaziendale vengono in esecuzione della Legge n.153/1975, ai fini della attuazione delle direttive del Consiglio della Comunità Europea per la riforma dell'Agricoltura, dei progetti regionali per lo sviluppo dell'agricoltura, e del Piano di sviluppo Agricolo.

3 - Possono presentare Piani di Sviluppo Aziendale o interaziendale gli imprenditori agricoli, le aziende agricole cooperative e le associazioni di imprenditori agricoli (sempreché i soci abbiano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale) che intendano usufruire dei benefici dell'attuazione delle direttive comunitarie, e perciò che si impegnino alla tenuta della contabilità aziendale ai sensi di legge, e che dimostrino che l'azienda agricola può essere messa in grado di raggiungere il reddito d obiettivo.

4 - Il piano di Sviluppo Aziendale deve essere coerente con:

- le effettive esigenze aziendali in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della produttività aziendale e delle tecniche agronomiche utilizzate;
- la correttezza e l'essenzialità dell'uso del patrimonio edilizio, sia esistente che di progetto;
- la efficacia delle tecniche adottate per la eliminazione di ogni eventuale forma di inquinamento e di ogni eventuale spreco o uso irrazionale delle risorse naturali.

5 - Il Piano di sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere i seguenti elementi:

- documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
- dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola;
- descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda con l'indicazioni del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
- descrizione della consistenza occupazionale della azienda con l'indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione dettagliata delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento cooperative agricole o ad altre forme associative;
- programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazioni delle scelte colturali e produttive, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione delle possibilità di raggiungimento del reddito d'obiettivo, rapportato alle caratteristiche aziendali;
- progetto edilizio delle opere necessarie comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizioni della dimensione e destinazioni d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;

- programma degli investimenti e piano finanziamenti;

E inoltre, ove del caso, i seguenti elementi:

- atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nei casi in cui i Piani comprendono appezzamenti di terreno non direttamente interessati dall'attività edificatoria qualora questi siano disgiunti dalla sede aziendale o situati nel territorio di comuni diversi purché limitrofi, essendo tali appezzamenti vincolati dal piano di Sviluppo, in quanto forniscono produzioni indipendenti o complementari indispensabili allo sviluppo aziendale;
- piano di smaltimento dei liquami ai sensi della apposita disciplina per gli allevamenti suinicoli.

-

6 - Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredato dai progetti edilizi redatti nelle forme richieste per il rilascio delle concessioni, ed in particolare deve contenere il rilievo dello stato di fatto inerente, oltre che agli edifici, anche alle infrastrutture, ai canali, alle alberature e ad ogni altro elemento connotativo della zona d'intervento.

7 - Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona, i progetti edilizi devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.

8 - Quando il Piano di sviluppo aziendale agli effetti delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti Norme preveda un superamento degli indici relativi ad uno o più appezzamenti sui quali si concentrano gli interventi edilizi previsti dal Piano stesso, tutti i terreni in proprietà dell'Azienda, anche se disgiunti o situati in comuni diversi, purché limitrofi e non direttamente interessati agli interventi edificatori, restano vincolati ad inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è sancito da apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredato dalle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate, ed allegate in copia, sia alla concessione edilizia, sia al Piano di Sviluppo Aziendale.

Art. 22 - Unità di intervento

1 - Ai fini della applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti Norme, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dalla azienda agricola singola o associata, costituita dai terreni in proprietà, in affitto o con altro titolo di possesso sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

2 - Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà ed eventualmente le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento agli effetti di apposito P.S.A. approvato dal quale risulti peraltro la disponibilità di tali terreni per uno congruo periodo di tempo.

3 - Il rilascio della concessione ad edificare è subordinata alla condizione che i terreni dell'azienda la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restino inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

4 - Tale vincolo di inedificabilità viene sottoscritto dal proprietario interessato o dagli altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale di obbligo, o convenzione, corredate dalle planimetrie catastali e dei certificati catastali dei terreni vincolati.

- Qualora le superfici utilizzate ai fini del computo di possibilità edificatorie che vengono concentrate in unico poderale ricadano in Comuni limitrofi rispetto a quello in cui è previsto l'intervento, all'atto di concessione dovrà essere inoltre allegato parere preventivo delle Amministrazioni dei comuni limitrofi interessati, i quali provvederanno altresì ad annotazione dei vincoli derivanti della concessione sulle planimetrie tecniche di propria competenza.

Art. 23 - Parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi nelle zone agricole

1 - Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici delle presenti Norme per qualsiasi tipo di intervento si intendono utilizzabili una sola volta.

2 - L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti Norme comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quegli immobili ai quali sono stati applicati i parametri edilizio-urbanistici all'atto della concessione edilizia. Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

3 - Per ciascun tipo di intervento, i parametri edilizi urbanistici si applicano con riferimento alla relativa superficie di intervento, senza che su tale superficie di intervento possano essere sommati gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a diversi tipi di intervento.

4 - Fanno eccezione gli interventi classificati ai sensi del precedente classificati ai sensi del precedente [art.19](#) come interventi di tipo A) ed interventi di tipo B), i cui effetti si sommano sulla medesima superficie di intervento, ferme restando tutte le altre prescrizioni di cui alle presenti Norme.

5 - Le prescrizioni sono differenziate a seconda che si tratti di intervento riguardante una nuova costruzione, ovvero intervento riguardante una costruzione esistente e si articolano nel modo seguente in riferimento alla classificazione degli interventi di cui al precedente [art.19](#).

1 - Interventi di tipo A - abitazioni agricole

6 - Per interventi riguardanti nuove costruzione di tipo A) sono prescritti i seguenti parametri edilizi urbanistici:

Sup. minima del lotto = **3.000 mq. ZONA E**;

Sup. minima del lotto = **5.000 mq. ZONA E1**;

Sup. minima del lotto = **10.000 mq. ZONA E2**;

- Su = **150 mq.** aumentabile in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di **400 mq.** nelle zone **E**, **300 mq.** nelle zone **E1**, **200 mq.** nelle zone **E2** e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione.

Parametri edilizi massimi:

- H = ml. **7.50 (Zone E e E1)**;

H= ml. **4.50 (Zone E2)**;

- D1 - Distanza dai confini di zona agricola = **ml. 5**;

- D2 - Distanza dai confini di proprietà = **ml. 5**;

- D3 - Distanza dalle case di abitazione di qualunque tipo **mt.10.00**;

- D4 - Distanza dalle strade esistenti o di progetto = in applicazione del D.M. 1.4.1968, n.1404, salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

7 - Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti Norme e provviste di abitazione è fatto obbligo soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti Norme.

8 - Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, è possibile una nuova edificazione nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo.

9 - L'impossibilità a recuperare l'abitazione esistente dovrà essere documentata tramite relazione scritta e documentazione fotografica.

10 - L'edificio o gli edifici non recuperati dovranno essere demoliti, oppure trasformati in attrezzature di servizio all'attività produttiva della azienda, previa dichiarazione di inabitabilità da parte della Commissione edilizia o dell'Ufficiale sanitario, ed approvazione del progetto di ristrutturazione.

2 - Costruzioni di tipo B - Fabbricati di servizio

11 - Per nuove costruzioni di tipo B) sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sup. minima del lotto = **Come tipo A.**

- Su = **150 mq.**(nelle zone E2 max 150 mq.) aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 250 mq. per ogni ulteriore ettaro di superficie agricola utilizzata;

- D1 - Distanza dai confini di zona agricola = **ml. 10;**

- D2 - Distanza dai confini di proprietà = **ml. 10;**

- D3 - Distanza dalle abitazioni = **ml. 10;**

- D4 - quella prevista dal D.M. 1.4.1968, n.1404, dalle strade esistenti e di progetto, salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

12 - Gli allevamenti zootecnici bovini, per poter essere considerati di tipo aziendale, e quindi rientrare nelle costruzioni di tipo B) devono rispettare, oltre ai parametri edilizi-urbanistici relativi a tale categoria di intervento, anche determinati rapporti tra numero di u.g.b. allevati e superficie agricola utilizzata dall'azienda, così come specificato di seguito.

13 - In riferimento alla superficie agricola utilizzata dalla azienda ricadente entro le zone agricole normali il numero massimo di capi allevabili risulta pari a 3 u.g.b./ha, aumentabili a 5 u.g.b./ha per gli allevamenti esistenti.

14 - Per la superficie agricola utilizzata dalla azienda ricadente entro le altre zone agricole classificate come al successivo [art.24](#) il numero massimo da capi allevabili risulta pari a 6 u.g.b./ha, aumentabile a 8 u.g.b./ha per gli allevamenti esistenti.

15 - Nel caso che l'allevamento non rispetti i rapporti di cui ai commi precedenti, l'allevamento stesso dovrà essere considerato di tipo industriale.

16- Si procede per analogia nel caso di allevamenti di altro tipo, assimilabili.

4 - Costruzioni di tipo C - Lagoni di accumulo dei liquami

17 - Per interventi riguardanti la realizzazione di opere di tipo C), ai sensi della classificazione di cui all'art. 19, valgano le prescrizioni particolari ed i parametri contenuti nelle discipline di settore.

5 - Costruzione di tipo D - Impianti tecnici e tecnologici

18- Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo D valgono i parametri edilizi-urbanistici seguenti.

19 - Nel caso di nuovi fabbricati:

- Sup. minima del lotto = **3.000 mq. Zona E;**
- Sup. minima del lotto = **5.000 mq. Zona E1;**
- indice territoriale = **0,2 mc./mq.;**
- D1, D2, D3 = **ml. 10;**
- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto, salvo distanze maggiori prescritte graficamente;
- Parcheggio di pertinenza degli edifici = **5% della Su edificabile.**

20 - Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti:

- Sup.min. lotto = appoderamento in atto da stato di fatto catastale
- indice territoriale = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 20%, ovvero fino al raggiungimento dell'indice di 0.2 mc/mq;
- D1, D2, D3 = ml. 10, riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti;

- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto secondo la relativa classificazione, salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

6 - Costruzioni di tipo E - Abitazioni di custodia

21 - Per interventi riguardanti fabbricati di tipo E, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici, applicabili qualora l'azienda non disponga di fabbricati esistenti recuperabili a tale uso.

22 - Nel caso di nuovi fabbricati annessi a nuove costruzione di tipo D;

- Su = 150 mq., aumentabili nella misura del 2% della Su dell'impianto produttivo fino ad un massimo di 250 mq.;

- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.68 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione, salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

22 - Nel caso di nuovi fabbricati annessi a costruzione di tipo D già esistenti e sprovviste di costruzioni tipo E;

- Su = 150 mq., aumentabili nella misura del 2% della Su dell'impianto produttivo fino ad un massimo di 250 mq.;

- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.68 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione, salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

23 - Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti:

- Su = ampliamento del 20 % della Su esistente da effettuarsi una sola volta;
- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.68 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione, salvo eventuali distanze maggiori prescritte graficamente.

7 - Costruzioni di tipo F - serre industriali

24 - Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo F sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sup. min. lotto = **5.000 mq. Zona E-E1**;
- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.68 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione; salvo eventuali distanze maggiori prescritte graficamente;

Art. 24 - Classificazione delle zone agricole

1 - La classificazione delle zone agricole riportata nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. riguarda la generalità degli insediamenti.

Art. 25 - Zone agricole normali

1 - Si definiscono zone agricole normali le parti del territorio destinate a sviluppare le loro elevate potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli potenziali.

2 - In tali zone la V.G. al P.R.G. disciplina l'uso del territorio avendo come finalità principale la promozione e la valorizzazione delle attività agricole e direttamente connesse alla agricoltura, secondo le specifiche potenzialità produttive rintracciabili nelle varie parti del territorio.

3 - Le zone agricole normali sono quindi suddivise in due sotto zone principali in funzione delle suscettività produttive prevalenti. A tale suddivisione di conseguenza si riferisce anche una parziale differenziazione degli interventi ammessi secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

4 - **Nelle zone agricole normali E**, che si caratterizzano come aree pianeggianti, con caratteristiche geomorfologiche e pedologiche ottimali per una ampia gamma di utilizzazioni agronomiche, ma particolarmente vocate per colture frutticole ed ortofrutticole specializzate e comunque intensive, sono consentiti tutti gli interventi di cui il precedente art.19.

5 - **Zone agricole normali E1**, in cui si rendano necessarie talune limitazioni alle normali pratiche colturali (aratura con cautela) ed alle possibilità edificatorie in relazione alla tessitura e alla morfologia dei suoli -

6 - Tali zone risultano prevalentemente vocate a colture seminate, seminativo arborato.

7 - Con riferimento alla classificazione di cui al precedente art.19, sono consentiti gli interventi di tipo A), B), D), E), G), H), purché con opportuni accorgimenti tecnici per il mante

nimento ed il consolidamento delle pendici e con particolare riguardo ad una adeguata canalizzazione delle acque superficiali.

8 - Le domande di concessione per interventi ricadenti in zone agricole **E** ed **E1** su terreni inondabile normali, qualora si rendesse necessario per le caratteristiche dell'intervento e le condizioni dell'area interessata, su richiesta della Commissione Edilizia, dovranno essere corredate da specifico studio geomorfologico ed ingegneristico redatto da un tecnico professionalmente competente in cui si dimostri il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni di stabilità idrogeologica del versante interessato, nonché la compatibilità con la possibile onda di piena derivante dal collasso della diga di Marsiconuovo..

Art. 26 - Zone agricole di tutela

1 - Appartengono alle zone agricole di tutela:

1) le aree boschive e le aree destinate al rimboschimento;

Le zone boschive o destinate a rimboschimento sono soggette prevalentemente alla difesa ed alla ricostruzione delle superfici boscate, in tale aree sono altresì consentiti, interventi di tipo A-B-G-H.

Art. 27 - Zone destinate all'esercizio delle attività estrattive

1 - L'avvio e l'esercizio di attività estrattive per lo sfruttamento di materiali lapidei è ammesso esclusivamente nell'ambito delle zone individuate nelle tavole di progetto della V.G al P.R.G. con apposito perimetro grafico denominato **D4-**.

2 - L'autorizzazione per l'esercizio delle attività estrattive sarà, in ogni caso, rilasciata esclusivamente entro le zone all'uopo definite, sentito il parere della regione.

3 - Tale parere integra, ma non sostituisce quello della Commissione Edilizia.

4 - Le aree destinate alle attività estrattive, secondo le indicazioni della V.G al P.R.G. rientrano fra le aree produttive.

5 - Nei progetti saranno previsti i lavori di ripristino che sono vincolati e devono essere recepiti nelle singole convenzioni allegate ai piani di coltivazione con esplicita dichiarazione degli impegni di risistemazione a carico dell'esercente la cava e i relativi programmi di esecuzione.

Art. 28 - NORME FINALI E TRANSITORIE

1 - In tutto il territorio comunale sono consentite opere tecnologiche a rete con i relativi manufatti edilizi, salvo se espressamente vietate dalle norme specifiche di zona.

2 - Sono fatte salve le concessioni edilizie rilasciate alla data di adozione del presente P.R.G. ed ancora valide, anche se non conformi alle nuove destinazioni di Piano; in questa ipotesi è consentita l'ultimazione dei lavori entro e non oltre anni tre dalla data di approvazione del P.R.G. La norma è valida anche se i lavori non sono stati iniziati e la concessione non è decaduta per mancato inizio dei lavori entro un anno dal rilascio.

3 - Nell'ipotesi di discordanza tra le ipotesi progettuali nei vari elaborati, è da ritenersi prevalente quella a scala di maggiore dettaglio, così pure , per quanto nelle presenti norme contenuto in contrasto con il vigente R.E., valgono le norme in esso contenute, ad eccezione della norma del comma precedente.