

COMUNE DI MAGNANO IN RIVIERA

PROVINCIA DI UDINE

P. R. G. C.

Piano Regolatore Generale Comunale

VARIANTE n° 26

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO AGOSTO 2007

ARCH. FRANCO MOLINARI - VIA G.B. TIEPOLO, 15 - 33033 CODROIPO (UD)

Collaboratore: ARCH. FEDERICO ROSSO - VIA TORRATE, 2 - 33078 S.VITO AL T. (PN)

TITOLO I - CONTENUTI E DOCUMENTAZIONE

CAPO 1° - CONTENUTI E DOCUMENTAZIONE

Art. 01 - Contenuti

La variante n.26 di seguito denominata P.R.G.C., disciplina sotto il profilo urbanistico, l'intero territorio del Comune di Magnano in Riviera, in osservanza alle leggi vigenti in materia ed in adeguamento alla pianificazione sovraordinata.

Recepisce e coordina tutte le varianti parziali divenute esecutive successivamente alla variante n.15.

Art. 02 - Elaborati di Piano

Gli elaborati che formano il presente P.R.G.C. sono i seguenti:

TESTI

- > Relazione generale;
- > Obiettivi e strategie;
- > Relazione di flessibilità;
- > Norme di attuazione;
- > Relazione sull'assenza di incidenza rispetto ai SIC.

TAVOLE

- > Vincoli territoriali scala 1:7500;
- > Aree edificate e urbanizzate scala 1:7500;
- > Ricognizione dei vincoli procedurali e di quelli preordinati all'esproprio ... scala 1:7500
- > Piano struttura scala 1:7500;
- > Zonizzazione scala 1:2000;
- > Reiterazione dei vincoli scala 1:2000;

ALLEGATI

- > Indagine geologica

TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' URBANISTICA ED

EDILIZIA

CAPO 1° - INTERVENTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA ED EDILIZIA. DESTINAZIONI D'USO

Art. 03 - Interventi aventi rilevanza urbanistica

Sono interventi aventi rilevanza urbanistica quelli rivolti a modificare in modo sostanziale lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e delle aree in rapporto:

- alla potenzialità insediativa e produttiva;
- alle relazioni funzionali esistenti o previste dalla strumentazione urbanistica vigente con l'intorno;
- alle caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi.

Comprendono:

1. Interventi di nuova realizzazione:

- a) Sono interventi di nuova realizzazione quelli rivolti alla utilizzazione edilizia ed infrastrutturale di aree libere attuati con qualsiasi metodo costruttivo.

2. Interventi di ampliamento:

- a) Sono interventi di ampliamento quelli volti alla creazione di nuovi spazi, in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni delle costruzioni esistenti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate.
- b) Sono parimenti interventi di ampliamento quelli volti al potenziamento di infrastrutture ed impianti esistenti, mediante integrazioni ed aggiunte.

3. Interventi di ristrutturazione urbanistica:

- a) Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa.

4. Interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:
 - alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
 - alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.
- b) Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

5. Interventi di rilevanza urbanistico-ambientale:

- a) Sbancamento, terrazzamento e riporto di parti di territorio superiori ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2000 metri cubi, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola, nonché di movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai quaranta centimetri e che alterano i livelli di quota.
- b) Realizzazione di serre, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.
- c) Operazioni sui corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo.

Art. 04 - Interventi aventi rilevanza edilizia

Sono interventi di rilevanza edilizia quelli attuati sul patrimonio edilizio esistente, rivolti a mantenere e migliorare lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e quelli nuovi che, per consistenza, funzione e durata, non hanno rilevanza urbanistica.

Comprendono:

1. Interventi di manutenzione edilizia.

- I. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici, né comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.
- II. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

III. Sono, tra l'altro, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le opere:

- a) interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) consistenti nella sostituzione di uno o di alcuni dei solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- c) consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- d) consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- e) consistenti nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- f) consistente nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima ad esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- g) consistente nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici, anche se attuati all'interno di edifici pubblici o di interesse statale;
- h) consistente nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggianti e terrazze a protezione di ingressi;
- i) consistenti in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche.

2. Interventi di restauro

Si configura quale intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzato ad assicurare la funzionalità salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici o documentali, ivi compresi quelli di matrice industriale, in esso presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di eventuali elementi strutturali nuovi richiesti da esigenze di stabilità, degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Interventi di conservazione tipologica

Si configura quale intervento di conservazione tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenente a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale, ivi compresi quelli di matrice industriale, finalizzato ad assicurarne la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica generale o particolareggiata.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, 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.

4. Interventi di risanamento conservativo.

Si configura quale intervento di risanamento conservativo l'insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna, purché non riguardino edifici sui quali, per le loro caratteristiche, si debba operare con gli interventi di cui ai precedenti punti 2 e 3.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

5. Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica.

Sono principalmente da considerarsi nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica:

- a) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo;
- b) le pertinenze di edifici esistenti;
- c) l'occupazione del suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- d) le demolizioni, i reinterri e gli scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;
- e) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- f) la realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano;
- g) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;
- h) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari di segnali indicatori, di monumenti;
- i) la collocazione di tende a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- j) le linee elettriche con tensione inferiore a 1.000 volt e relative opere accessorie;
- k) gli scavi per la posa di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- l) le opere per il raccordo di nuovi utenti alle reti dei servizi centralizzati esistenti;
- m) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- n) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- o) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- p) le opere sportive che non creino volumetria;
- q) parcheggi di pertinenza dell'unità immobiliare, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica della stessa o in altra area avente la stessa destinazione di zona, purché la distanza non superi il raggio di cinquecento metri; il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 05 - Disciplina delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio;
- c) alberghiera e ricettivo-complementare;
- d) direzionale;
- e) commerciale al minuto;
- f) commerciale all'ingrosso;
- g) trasporto di persone e merci;
- h) artigianale;
- i) industriale;
- j) agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo principale in zona agricola;
- k) artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- l) commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- m) allevamento industriale in zona agricola;
- n) opera pubblica;
- o) opera di interesse pubblico.

Art. 06 - Determinazione della destinazione d'uso degli immobili

Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono stabilite dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti che comprovino la destinazione d'uso attuale, in atto da oltre un biennio..

Ai fini della definizione di cui sopra, i progetti degli interventi soggetti al regime autorizzativo di cui al capo II, dovranno riportare la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione dell'art.5.

La specificazione di cui al precedente capoverso deve essere compatibile con le caratteristiche costruttive e con la dotazione di servizi esistente o prevista degli edifici o successivamente ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 07 - Mutamento di destinazione d'uso degli immobili

Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 25% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 50 mq.

Si ha parimenti mutamento di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al precedente capoverso vengono superati in più interventi successivi.

Art. 08 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di superficie corrispondenti ad una determinata area esclude ogni ulteriore richiesta di altre concessioni ad edificare sull'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni da conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni esistenti che per le nuove.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, salvo quanto diversamente previsto nelle norme di zona.

Art. 09 - Rispetto dei caratteri ambientali nelle costruzioni

INTERVENTO DIRETTO

Quando sia ammesso l'intervento edilizio diretto devono essere rispettate le disposizioni del presente articolo.

I nuovi edifici e quelli da ristrutturare devono inserirsi nel contesto ambientale, nel pieno rispetto delle forme architettoniche e dei materiali di tipo tradizionale in uso nella zona circostante.

I materiali impiegati per i paramenti esterni devono essere dello stesso genere di quelli tradizionali del luogo ed avere il medesimo aspetto.

Per le sottozone B1.a e B3 devono altresì essere osservate le norme di seguito riportate, suddivise per elementi, e qualora non ingenerino difformità di trattamento fra diverse parti dello stesso edificio o manufatto.

A - Murature

Le murature devono, se con paramento a vista, evidenziare la tessitura dei materiali costituenti (pietrame). Se intonacate, l'intonaco può essere del tipo grezzo (gettato a cazzuola) oppure liscio a cazzuola e l'eventuale tinteggio eseguito con colore bianco, oppure con terre coloranti di tipo tradizionale, uniformemente distribuito su tutti i prospetti.

B - Aperture

Le aperture di porte e finestre devono avere rapporti di altezza e larghezza che rispettino quelli tradizionali. In particolare le finestre devono mantenere tale rapporto compreso fra 1 e 1,7 e la larghezza non deve superare cm.90.

Le aperture di porte e finestre possono essere contornate da cornici in pietra naturale o artificiale (di colore grigio chiaro) con sezione media di cm.15x15.

Gli infissi di finestra devono essere in legno verniciato naturale oppure dipinti nei colori tradizionali. Gli oscuri esterni sono da fissare direttamente agli stipiti con ferramenta a vista.

Per la porta di ingresso vale quanto prescritto per le finestre ad eccezione dell'altezza e del relativo rapporto con la larghezza. Eventuali sopraelevate vetrate possono essere protetti da inferriate di tipo tradizionale in ferro massiccio.

E' fatto divieto di usare serramenti esterni in alluminio e in materie plastiche; sono vietate le persiane avvolgibili di qualunque tipo.

C - Ballatoi e terrazze a sbalzo

Sono vietati i ballatoi e le terrazze in aggetto, di nuova costruzione, rivolti su strade o spazi pubblici.

Sono ammessi i restauri, i ripristini e le ricostruzioni di ballatoi preesistenti nel rispetto delle strutture e forme tradizionali. Sono esclusi rifacimenti con uso di solai, laterizi o con solette in cemento armato.

D - Coperture

La forma delle coperture dovrà essere a due o quattro spioventi (a capanna o a padiglione) con pendenza del 35% circa e comunque analoghe a quelle delle coperture tradizionali del luogo. Il manto dovrà essere formato esclusivamente da tegole laterizie di colore naturale rosso o rosato.

Le sporgenze del tetto (linde) dovranno essere con orditura lignea e sottomanto a vista.

Eventuali cornicioni da ripristinare dovranno essere sistemati nel rispetto delle sagome e materiali tradizionali.

Le grondaie devono essere in lamiera con sezione semicircolare.

I comignoli devono riprendere le forme tradizionali; sono vietati quelli prefabbricati.

E - Muri di cinta

Possono essere in pietrame (eventualmente legato o annegato in getto di calcestruzzo ma con gli elementi lapidei bene in vista), oppure con applicazione di intonaco di malta grezza o lisciata in analogia a quanto previsto per le murature degli edifici. Il coronamento deve riprendere i motivi tradizionali.

F - Recinzioni con siepe

Devono essere formate con siepi vegetali mediante l'impiego di arbusti tipici del luogo, eventualmente affiancate da cordolo in calcestruzzo e da rete metallica zincata o plastificata di colore verde sostenuta da paletti di acciaio profilato con sezione a "T".

G - Muri di contenimento

La superficie a vista deve evidenziare la tessitura dei materiali lapidei costituenti (pietrame), in analogia a quanto previsto per i muri di cinta. Sono ammesse deroghe per strutture che prevedono il rivestimento con adeguate specie vegetali le quali garantiscano il mascheramento delle superfici libere.

INTERVENTO PREVENTIVO

Nei casi in cui il Piano Regolatore Generale Comunale imponga l'intervento urbanistico preventivo, tutti gli elementi di caratterizzazione architettonica ed ambientale dovranno essere precisati in tale contesto e sempre con il fine di salvaguardare le peculiarità ambientali significative.

Art. 10 - Sicurezza geologica

Definizione

Ai fini della sicurezza, sotto il profilo geologico, idraulico e geomorfologico, ogni iniziativa ammessa dalle presenti norme deve essere compatibile con le risultanze contenute alle pagine 40+50 della indagine geologica di cui il presente P.R.G.C. è corredato.

Procedura

Le domande di concessione/autorizzazione all'esecuzione di opere dovranno preliminarmente essere positivamente verificate rispetto alla "*Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli*" e della connessa specifica normativa.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico-edilizi ricadenti all'interno di aree definite Aree edificabili dalla "*Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli*" saranno ritenuti ammissibili senza condizioni sotto l'aspetto geologico-idraulico-geomorfologico.

Gli interventi urbanistico-edilizi ricadenti all'interno di aree definite Aree penalizzate sotto l'aspetto idraulico o morfologico dalla "*Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli*" saranno ritenuti ammissibili qualora venga ottemperato a quanto stabilito in modo specifico dalle norme geologiche di cui alle pagg. 47+48.

Gli interventi urbanistico-edilizi ricadenti all'interno di aree a zonazione Z6 della "*Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli*" saranno ritenuti ammissibili qualora venga ottemperato a quanto stabilito in modo specifico dalle norme geologiche di cui alle pagg. 42+43.

Gli interventi urbanistico-edilizi ricadenti all'interno di aree definite Aree non edificabili dalla "*Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli*" saranno ritenuti di norma non ammissibili salvo quanto puntualmente consentito con le condizioni ivi previste dalla normativa geologico-ambientale di cui alle pagg. 48+49.

Le ulteriori norme, prescrizioni, raccomandazioni contenute nell'elaborato citato sono applicabili in quanto non in contrasto con le norme di attuazione del P.R.G.C. .

Art. 11 - Concessione edilizia

Sono soggetti al rilascio di concessione edilizia gli interventi aventi rilevanza urbanistica di cui al precedente art.3.

Nelle zone ove è prescritto l'intervento preventivo la concessione edilizia è subordinata all'approvazione definitiva dei Piani Regolatori Particolareggiati Comunali (P.R.P.C.).

Art. 12 - Autorizzazione edilizia

Sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione edilizia gli interventi di rilevanza edilizia di cui al precedente Capo 1, ad esclusione di quelli di cui all'art.4, comma I, non soggetti a denuncia né ad alcun tipo di controllo tecnico-edilizio, e di quelli di cui al comma II dello stesso articolo, soggetti a sola denuncia.

E' altresì soggetto al rilascio dell'autorizzazione edilizia da parte del Sindaco il mutamento di destinazione d'uso in diversa categoria, secondo l'elencazione contenuta nell'art.5, nelle aree nelle quali il P.R.G.C. ne prescrive l'obbligatorietà.

Art. 13 - Denuncia

La denuncia delle opere di cui al comma II dell'art.4 è effettuata dai soggetti proprietari degli immobili o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire le opere denunciate.

Nei casi di cui all'art.4, comma II, lettere a), b), d) ed e) nell'ipotesi della realizzazione di servizi igienico-sanitari, contestualmente all'inizio dei lavori, i soggetti di cui al primo capoverso devono presentare al Sindaco una relazione, che descriva le opere da compiersi e dichiarare il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Contestualmente alla denuncia di accatastamento, ove richiesta, va inviata copia della planimetria al Comune.

Nelle rimanenti ipotesi in cui gli interventi edilizi sono sottoposti a denuncia, la relazione di cui al secondo capoverso è sottoscritta dal denunciante.

Art. 14 - Definizioni degli indici urbanistico-edilizi

ST Superficie territoriale (ha)

La superficie territoriale è costituita dalle aree edificabili non ancora utilizzate appartenenti alla stessa zona omogenea comprensiva delle aree per le opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite dalla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sono altresì da escludere le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti prevista dal piano con le relative aree per nodi e svincoli.

DT Densità territoriale (ab/ha)

Misura il rapporto tra abitante e superficie territoriale ST.

IT Indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha)

Definisce il volume costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale.

SF Superficie fondiaria (mq.)

La superficie fondiaria è costituita dalla parte di superficie di necessaria pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale ST le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece da comprendere ai fini del computo il verde ed i parcheggi inerenti le abitazioni.

IF Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

QT Grado di utilizzazione max della superficie territoriale (%)

Il grado di utilizzazione max della superficie territoriale ST esprime il rapporto percentuale massimo ottenibile fra la superficie utile riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie territoriale ST.

QF Grado di utilizzazione della superficie fondiaria (%)

Il grado di utilizzazione max della superficie fondiaria SF esprime il rapporto percentuale massimo ottenibile fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria SF.

SC Superficie coperta (mq)

La superficie coperta esprime l'area contenuta nella proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline di larghezza inferiore a ml.1,50

S1 Spazi minimi di sosta e parcheggi di uso pubblico a carico delle zone di P.R.G.C. assoggettate a piani attuativi (mq/ab.- mq/add. oppure posto macchina / SF)

Tale quota di superficie di urbanizzazione comprende le aree previste e da prevedere a carico di una singola zona. Specificatamente nel quadro delle presenti norme trattasi delle aree destinate agli spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico e di alcune attrezzature sociali per attività collettive all'interno delle zone produttive.

S2 Nucleo elementare di verde a carico delle zone di P.R.G.C. assoggettate ai piani attuativi (mq/ab.-mq/add. oppure percentuale di SF)

Tale quota di superficie di urbanizzazione comprende le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature collettive previste o da prevedere a carico di una singola zona. Specificatamente nel quadro delle presenti norme trattasi delle aree destinate a nucleo elementare di verde e ai parcheggi interni ai lotti compresi nelle zone produttive.

SM Superficie minima di intervento (mq.)

La superficie minima di intervento esprime la dimensione minima di superficie territoriale ST cui riferire l'intervento.

PFT Piani fuori terra (n.)

Il numero dei piani fuori terra edificati o edificabili equivale alla somma di un modulo costante pari a ml.3,00 misurati fra due piani di calpestio. Non vengono computati nell'altezza dei fabbricati l'eventuale sottotetto e/o il piano seminterrato.

HH Altezza del fabbricato (ml.)

L'altezza del fabbricato esprime la media delle altezze dei fronti (HF).

VL Indice di visuale libera (ml/ml)

L'indice di visuale libera esprime il rapporto misurabile tra la distanza dei fabbricati (tenuto conto di eventuali corpi sporgenti) dai confini del lotto e l'altezza dei fronti rispettivi (HF).

DC Distanza dai confini (ml.)

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misurano a filo del fabbricato, oppure, nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti, dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, va considerata la distanza dal punto del fronte più vicino al confine. Per i porticati e le tettoie la distanza va misurata dal pilastro o colonna più vicini al confine.

DD Distacco tra i fabbricati (ml.)

Il distacco tra i fabbricati esprime la distanza misurabile con il criterio della distanza radiale tra i punti più prossimi dei fabbricati, tenuto conto degli eventuali corpi sporgenti.

HF Altezza dei fronti (ml.)

L'altezza di ciascun fronte dei fabbricati si misura a partire dalla più bassa delle due quote rispettivamente corrispondenti al punto medio del terreno esterno od al piano di calpestio del piano terra interno, fino alla più alta delle due quote rispettivamente riferentesi al punto medio dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano o all'intradosso della linda considerata all'intersezione con il piano esterno del fronte.

VM Volume dei fabbricati (mc.)

Il volume dei fabbricati esprime la cubatura del solido emergente la cui base e altezza corrispondono, rispettivamente, alla superficie coperta SC dell'edificio ed alla media delle altezze dei suoi fronti HF.

PC Superficie minima per i parcheggi inerenti le abitazioni (mq/100mc)

La superficie minima per i parcheggi inerenti le costruzioni concerne l'osservanza del disposto di cui all'art.41 sexies della L.1150/42.

DS Distanza dalle strade

La distanza minima dei fabbricati dalle strade viene misurata nel punto più vicino tra il fabbricato e il confine della proprietà stradale.

U.B.A. Unità Bovini Adulti

Specie di animali	UBA per capo	50 UBA	N° capi per UBA
Bovini (oltre 24 mesi)	1,0000	50	1,000
Bovini (7 - 24 mesi)	0,6000	83	1,667
Bovini (6 mesi)	0,2857	175	3,500
Suini da riproduzione	0,4000	125	2,500
Suini pesanti da macello (9 mesi)	0,2286	219	4,374
Suini leggeri da macello (6 mesi)	0,2286	219	4,374
Polli da riproduzione	0,0169	2.959	59,172
Galline ovaiole	0,0106	4.717	94,340
Polli da allevamento (6 mesi)	0,0040	12.500	250,000
Polli da carne (3 mesi)	0,0054	9.259	185,185
Tacchini da riproduzione	0,0274	1.825	36,496
Tacchini da carne (6 mesi)	0,0229	2.183	43,668
Tacchini da carne (4 mesi)	0,0146	3.425	68,493
Fagiani da riproduzione	0,0169	2.959	59,172
Fagiani (6 mesi)	0,0040	12.500	250,000
Conigli da riproduzione	0,0123	4.065	81,301
Conigli (3 mesi)	0,0077	6.494	129,870
Struzzi da riproduzione	0,1000	500	10,000
Struzzi da carne	0,0714	700	14,006

Per specie non comprese nella tabella si farà riferimento a specie affine, mediante comparazione del peso medio.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO 1° - ZONE DESTINATE ALLA RESIDENZA

Art. 15 - Caratteri generali

Definizione

Le zone residenziali corrispondono all'insieme delle zone omogenee A, B, C - (P.U.R.G.).

- Le zone A (P.U.R.G.) concernono l'ambito del Castello di Prampero, che viene perimetrato - conformemente alle indicazioni del P.U.R.G. [V. Norme di attuazione del P.U.R.G. - Titolo II, Capo 1°, art.21 p.6 e Allegato F "Complessi urbanistici di interesse storico-artistico e di pregio ambientale" - Zona socio-economica n.3: Castello di Prampero (Magnano in Riviera)] - ed all'interno del quale vengono individuate le sottozone A1 e A7.
- Le zone omogenee B (P.U.R.G.) concernono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

Tali zone in funzione del grado di utilizzazione e dei caratteri tipologici vengono, in sede di P.R.G.C., distinte nelle sottozone B1.a, B1.b, B2, B3.

- Le zone omogenee C (P.U.R.G.) concernono parti di territorio non edificato con vocazione insediativa di tipo residenziale estensivo.

Destinazione

Sono zone destinate ad accogliere le funzioni residenziali. Vi sono ammesse funzioni abitative, funzioni di servizio, funzioni inerenti la produzione purché compatibili con la residenza e funzioni commerciali nei limiti stabiliti dagli specifici piani di settore.

Vi sono inoltre ammesse, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, destinazioni concernenti lo svolgimento della tradizionale attività agricolo-zootecnica a conduzione familiare.

Art. 16 - Sottozona A1

Definizione

E' considerata sottozona A1 (P.U.R.G.) l'area costituita dai sedimi degli edifici relativi al Castello di Prampero, la ricostruzione dei quali avviene nel rispetto del vincolo e sotto il diretto controllo della Soprintendenza ai Monumenti.

Destinazione

L'area è destinata ad assumere funzioni terziarie connesse ad attività culturali e di promozione del territorio coerenti con le valenze storico-ambientali della zona e con l'obiettivo della rivitalizzazione e valorizzazione dell'ambito nel rispetto della sua matrice originaria.

Interventi consentiti

Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

1. La ricostruzione del Castello, secondo un rigoroso rispetto dei caratteri architettonici e delle dimensioni volumetriche preesistenti (restauro), che dovranno essere documentati attraverso una precisa analisi storico morfologica delle stesse.
2. Interventi conservativi a carico delle infrastrutture esistenti.

Nelle more dell'entrata in vigore del P.R.P.C. sono ammessi solo gli interventi di cui al punto 2).

Procedura

L'intervento si attua esclusivamente attraverso il P.R.P.C. e nella più stretta osservanza del disposto contemplato dal vincolo della Soprintendenza ai Monumenti.

Indici e prescrizioni

E' ammessa la ricostruzione del manufatto del Castello, nel più rigoroso rispetto degli indici e delle volumetrie preesistenti, e sotto il totale vincolo della Soprintendenza ai monumenti.

Art. 17 - Sottozona A7

Definizione

E' considerata A7 (P.U.R.G.) l'area costituita dalle pertinenze libere inedificabili dell'ambito del Castello di Prampero.

Destinazione

L'area è considerata di completamento, dal punto di vista paesaggistico-ambientale, della sottozona A1 e delle sue proprie funzioni. Sono consentiti esclusivamente gli usi compatibili con la destinazione prevalente di salvaguardia e valorizzazione ambientale.

Interventi consentiti

Nessun intervento è consentito fino all'entrata in vigore del P.R.P.C., all'infuori della esclusiva conservazione delle infrastrutture esistenti.

Procedura

Gli interventi si attuano esclusivamente attraverso il P.R.P.C. di ricostruzione relativo all'intero ambito del Castello e nella più stretta osservanza del disposto contemplato dal vincolo della Soprintendenza ai Monumenti.

Indici e prescrizioni

Gli interventi di conservazione e gli eventuali nuovi interventi a carico delle infrastrutture avvengono nel più rigoroso rispetto degli indici preesistenti.

Art. 18 - Zona Omogenea B

La zona omogenea B è costituita dalle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e diverse dalla zona omogenea A.

In sede di P.R.G.C. viene distinta nelle sottozone B1, B2 e B3 per le quali si prevede la destinazione d'uso generale di cui al presente articolo e le cui norme di attuazione sono definite, per ciascuna di esse, dagli articoli 19, 20, 21 e 22.

DESTINAZIONE DI ZONA

Riservata alla residenza civile e rurale ed alle attività ad essa connesse e compatibili.

DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Entro la zona omogenea B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle unità immobiliari:

A. Residenziale;

1. Abitazione civile;
2. Annesso, anche ad uso di piccolo allevamento avicolo, nei limiti ammessi dal Regolamento d'Igiene.

B. Artigianale di servizio;

C. Alberghiera e ricettivo-complementare;

D. Direzionale;

E. Commerciale al minuto.

I fabbricati di cui alle lettere B. C. D. E. vengono equiparati per tipologia e modalità di intervento alle abitazioni civili di cui al punto A.1.

Distacco fra i fabbricati

Fatti salvi ogni altro indice e prescrizione contenuti negli articoli 19, 20, 21 e 22 ai fini del distacco tra i fabbricati (DD) e distanze dai confini (DC) non vengono considerati gli edifici o manufatti in genere aventi altezza inferiore a ml.3,00. Per essi si applicano le distanze previste dal Codice Civile.

Aree ex Piani di Ricostruzione

Per gli edifici realizzati in aree già inserite nei perimetri degli ex Piani di Ricostruzione ed ora appartenenti alla Zona Omogenea B, ai soli fini dei rapporti con i lotti limitrofi e della

salvaguardia dell'esistente, restano valide le norme del Piano di Ricostruzione di appartenenza.

Art. 19- Sottozona B1

Comprende le parti di zona omogenea B costituite da aree già utilizzate ai fini edificatori.

Il P.R.G.C. individua le seguenti ulteriori sottozone B1:

Sottozona B1.a

Costituita dalle aree che, nonostante le forti trasformazioni operate nella fase post-sismica, presentano ancora almeno alcuni caratteri propri dei borghi tradizionali di matrice rurale.

INTERVENTI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

A1. - Abitazione civile

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;

Dimensione:

Nel rispetto degli indici di zona.

Qualora la capacità edificatoria del lotto fosse esaurita, sono ammessi interventi di ampliamento soltanto se finalizzati ad adeguamento igienico-funzionale dell'unità immobiliare. Vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% delle volumetrie esistenti.

Attuazione:

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.10 delle presenti Norme, oppure per via indiretta mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, limitatamente dagli ambiti previsti in cartografia e per i soli interventi aventi rilevanza urbanistica.

A2. - Annesso

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1.

- ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
- ristrutturazione. di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Nel rispetto degli indici di zona.

Attuazione:

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme, oppure per via indiretta mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, limitatamente agli ambiti previsti in cartografia e per i soli interventi aventi rilevanza urbanistica.

INDICI E PRESCRIZIONI DI ZONA:

IF = indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,50
HF = altezza dei fronti dei fabbricati	ml.	7,50
QF = grado di utilizzazione massimo della superficie fondiaria	max.	30 %
DC = distanza dai confini:	secondo il Codice Civile oppure a confine	
DS = distanza dalle strade:		
• strade comprensoriali	ml.	10,00 *
• strade urbane di collegamento	ml.	5,00 *
• strade comunali ed altre	ml.	5,00 *
DD = distacco tra i fabbricati:		
qualora su almeno una delle fronti prospicienti vi sia presenza di finestre di vani abitabili:	ml.	10,00
negli altri casi:	secondo il Codice Civile	

* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

Qualora ne ravvisi l'opportunità, l'Autorità Comunale può richiedere il rispetto di allineamenti, suggeriti dall'edificazione esistente sulle proprietà contermini.

Sottozona B1.b

Costituita dalle aree di recente formazione, è caratterizzata dalla presenza di edificazioni con tipologia a "blocco" destinate per lo più ad ospitare unità abitative mono e bifamiliari.

INTERVENTI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

A1. - Abitazione civile.

Categoria di intervento

- interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- interventi di rilevanza urbanistica:

- ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Nel rispetto degli indici e prescrizioni di zona.

In caso di saturazione delle possibilità edificatorie previste dagli indici di zona e per comprovati, gravi motivi d'indole ricettiva e/o igienico-sanitaria è ammesso un incremento delle volumetrie esistenti entro il limite del 20% dell'esistente.

Attuazione:

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

A2. - Annesso.

Categoria di intervento

- interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione, di cui all'art.3, comma 1;
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Nel rispetto degli indici e prescrizioni di zona.

In caso di saturazione delle possibilità edificatorie previste dagli indici di zona e per comprovati, gravi motivi d'indole ricettiva e/o igienico-sanitaria è ammesso un incremento delle volumetrie esistenti entro il limite del 20% dell'esistente.

Attuazione:

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.10 delle presenti Norme.

INDICI E PRESCRIZIONI

IF = indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,00
HF = altezza dei fronti dei fabbricati	ml.	7,50
QF = grado di utilizzazione massimo della superficie fondiaria	max.	30 %
DC = distanza dai confini:	ml.	5,00
	oppure a confine	
DS = distanza dalle strade:		
• strade comprensoriali	ml.	10,00 *
• strade urbane di collegamento	ml.	5,00 *
• strade comunali ed altre	ml.	5,00 *
DD = distacco tra i fabbricati:	ml.	10,00

oppure a contatto

* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

L'indice di edificabilità territoriale per le aree di zona omogenea B1 incluse nei perimetri assoggettati a pianificazione attuativa (Borgo Foranesi e Borgo Chiesa) viene stabilito in mc./mq. 2. Detto indice deve essere verificato sull'intero ambito. Il Piano Regolatore Particolareggiato definirà le volumetrie attribuite ad ogni singola unità minima di intervento. Ogni altro indice edilizio verrà stabilito dallo specifico piano attuativo.

Pertanto in questi ambiti non trovano applicazione gli indici e prescrizioni di cui ai commi contenuti nel presente articolo relativi alle sottozone B1.a e B1.b.

Art. 20 - Sottozona B2

Comprende le parti di zona omogenea B costituite da aree libere urbanizzate intercluse o contigue a zone edificate.

La sottozona B2 si configura pertanto come zona di completamento edilizio.

INTERVENTI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

A1. - Abitazione civile.

Categoria di intervento

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuovi interventi, di cui all'art.3, comma 1;

Dimensione:

Nel rispetto degli indici di zona.

Attuazione:

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia di cui all'art.11 delle presenti Norme.

A2. - Annesso.

Categoria di intervento

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione, di cui all'art.3, comma 1;

Dimensione:

Nel rispetto degli indici e prescrizioni di zona.

Attuazione:

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.10 delle presenti Norme.

INDICI E PRESCRIZIONI:

IF = indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,00
HF = altezza dei fronti dei fabbricati	ml.	7,50
QF = grado di utilizzazione massimo della superficie fondiaria	max.	30 %
DC = distanza dai confini:	ml.	5,00
		oppure a confine
DS = distanza dalle strade:		
• strade comprensoriali	ml.	10,00 *
• strade urbane di collegamento	ml.	5,00 *
• strade comunali ed altre	ml.	5,00 *
DD = distacco tra i fabbricati:	ml.	10,00
		oppure a contatto

* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

ALLINEAMENTI

Gli allineamenti riportati dalle tavole della zonizzazione hanno carattere prescrittivo.

Art. 21 - Sottozona B3

Costituita dalle aree comprese negli ambiti degli agglomerati urbani gravemente danneggiati o distrutti di cui all'art.8, Il comma, punto 3 della L.R.63/77 e assoggettati a P.P. di ricostruzione, entro le quali non hanno trovato realizzazione le previsioni di Piano.

INTERVENTI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

A1. - Abitazione civile.

Categoria di intervento

a. interventi di rilevanza urbanistica:

- nuova realizzazione, di cui all'art.3, comma 1;

Dimensione:

Nel rispetto degli indici di zona.

Attuazione:

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere preceduta da una domanda preventiva rivolta al Sindaco, corredata da indicazioni di massima che consentano di esprimere un giudizio sull'ammissibilità del progetto. Qualora il progetto interferisca con proprietà altrui è richiesto l'assenso esplicito dei proprietari coinvolti.

Ove previsto nelle tavole grafiche è obbligatoria l'esecutività di un P.R.P.C.

A2. - Annesso.

Categoria di intervento

a. interventi di rilevanza urbanistica:

- nuova realizzazione, di cui all'art.3, comma 1;

Dimensione:

Nel rispetto degli indici di zona.

Attuazione:

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

La richiesta dovrà essere preceduta da una domanda preventiva rivolta al Sindaco, corredata da indicazioni di massima che consentano di esprimere un giudizio sull'ammissibilità del progetto.

Ove previsto nelle tavole grafiche è obbligatoria l'esecutività di un P.R.P.C.

INDICI E PRESCRIZIONI :

IF	= indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	3,00 **	
HF	= altezza dei fronti dei fabbricati	ml.	7,50	
PFT	= piani fuori terra	n.	2	
QF	= grado di utilizzazione massimo della superficie fondiaria		max.	50 %
DC	= distanza dai confini: oppure a confine	ml.	5,00	
DS	= distanza dalle strade:			
	• strade urbane di collegamento	ml.	5,00 *	
	• strade comunali ed altre	ml.	5,00 *	
DD	= distacco tra i fabbricati: oppure a contatto	ml.	10,00	

** per i mappali 229-230-231, Foglio n.1, l'indice di fabbricabilità fondiaria è ridotto a mc/mq.1,5.

* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada

In sede di pre-progetto o di P.R.P.C., al fine di garantire adeguate soluzioni compositive, dovranno essere osservate le indicazioni sottoriportate.

E' obbligatoria l'edificazione secondo allineamenti dettati dagli edifici contigui. Ha priorità l'allineamento sul fronte strada. Nell'eventualità di realizzazioni arretrate dovrà essere rispettato il parallelismo dei fronti.

Qualora si renda necessario adottare soluzioni con interruzione di continuità, la distanza tra i fronti potrà essere, diversamente da quanto indicato negli indici, ridotta. In questo caso valgono le norme del Codice Civile.

L'altezza degli edifici va definita in relazione ai fronti contigui e secondo un allineamento in quota. Le falde devono riprendere l'inclinazione e il verso di quelle degli edifici contigui.

Art. 22 - Zona omogenea C

Definizione

Le zone territoriali omogenee di tipo C (P.U.R.G.) concernono le aree periferiche e non, in cui si prevede lo sviluppo degli insediamenti a carattere residenziale.

Destinazione

Sono zone destinate ad accogliere funzioni prevalentemente residenziali ed i servizi ad essa strettamente connessi.

Procedura

L'edificazione avviene per via indiretta, mediante approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati.

INDICI E PRESCRIZIONI

IT = indice di fabbricabilità territoriale	mc/ha	8.000
PC = superficie minima per i parcheggi inerenti le costruzioni	mq/100	
mc 5,00		
HH = altezza dei fabbricati max	ml.	7,50
QT = grado di utilizzazione massimo della superficie territoriale	max.	30 %
DC = distanza dai confini minimo	ml.	5,00
	(eccezion fatta per le costruzioni a contatto)	
DD = distacco tra i fabbricati:	ml.	10,00
	(eccezion fatta per le costruzioni a contatto)	

Le distanze minime fra pareti finestrate degli edifici antistanti dovranno essere pari alla altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per un sviluppo superiore a ml.12 le distanze minime fra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento) - dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml.5 per lato per strada di larghezza inferiore a ml.7;
- ml.7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15;
- ml.10 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computati, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

S1 = parcheggi di relazione	2,50 mq./abitante
S2 = nucleo elementare di verde	5,00 mq./abitante

La superficie minima di intervento SM corrisponde agli ambiti individuati. In ogni caso devono essere rispettate le norme antisismiche statali e regionali vigenti.

Le strade di lottizzazione dovranno di norma avere la carreggiata di ml.5,50 di larghezza minima con ai lati marciapiedi muniti di cordonata della larghezza minima di ml.1,50 cadauno. Potranno essere proposte soluzioni diverse se adeguatamente motivate e con riserva di accettazione da parte dell'autorità comunale.

Dovranno essere previsti adeguati spazi da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale per la raccolta dei rifiuti, dimensionati in relazione all'entità dell'insediamento e alla tipologia di raccolta.

Per l'ambito di P.R.P.C. del Capoluogo situato con fronte su Via Castello di Prampero e delimitato ad Est dal torrente Magliolina, riguardante l'area definita da perimetro nella planimetria, è consentito agli interessati proporre una diversa collocazione e forma dell'area per pubblico parcheggio rispetto a quella prevista dalla planimetria di P.R.G.C., purché venga mantenuta la dimensione minima di mq.750.

parcheggio stanziale 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare

Art. 23 - Zona a verde privato

Costituita dalle aree attualmente destinate a parco, a giardino, ed in parte a varie coltivazioni quali frutteto, orto e prato, che con la loro vegetazione arborea fanno parte integrante delle caratteristiche e dei valori paesaggistici e ambientali del territorio.

INDICI E PRESCRIZIONI

In tali zone è fatto obbligo di mantenere l'attuale destinazione d'uso del suolo.

Sono consentite solo opere migliorative di natura paesaggistico - ambientale, nonché piccoli ricoveri per attrezzi e materiali utilizzati nella cura dei giardini con dimensione non superiore a mc.15,00 - altezza massima ml.3,00.

I materiali ammessi sono: legno impregnato naturale, muratura con intonaco bianco o con colore uguale all'edificio principale e comunque con finiture di tipo tradizionale.

Art. 24 - Caratteri generali

Definizione

Le zone produttive non agricole corrispondono all'insieme delle zone omogenee D2, D3, H2 e H3 (P.U.R.G.).

Destinazione

Sono zone destinate ad accogliere funzioni relative alla produzione industriale, artigianale e per attività commerciali, nonché attività terziarie connesse.

E' fatto divieto di insediare qualsiasi lavorazione industriale sul territorio comunale che preveda scarichi con presenza di elementi e di sostanze chimiche pericolose a causa della loro tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, come indicato alla Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 30.12.1980, Allegato 1 e successivi aggiornamenti.

Sono vietate:

- attività di lavorazione e/o stoccaggio di materiali o sostanze radioattive e inoltre relative a processi e cicli produttivi considerabili ad elevato rischio ambientale ai sensi dell'art.1 del D.P.R. 17.5.1988 n.175 e dell'elenco Allegato 1 a tale decreto e dai successivi aggiornamenti;
- attività private di stoccaggio, lavorazione e trattamento di rifiuti tossici e nocivi prodotti da terzi;
- attività private di stoccaggio, lavorazione e trattamento di rifiuti solidi urbani;
- attività private di stoccaggio, lavorazione e trattamento di rifiuti organici solidi, non tossici e non nocivi.

Per attività diverse da quelle menzionate è previsto l'accertamento di ammissibilità dal punto di vista igienico-sanitario e ambientale da parte della competente A.S.S., ai sensi della LR. 52/1981, art.8 e successivi aggiornamenti.

Iniziative ammesse

1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. ampliamenti e ristrutturazioni atti a migliorare le condizioni di lavoro ed il livello tecnologico della produzione;
3. realizzazioni di attrezzature sociali di organizzazione interna alle zone;
4. nuovi impianti concernenti attività di produzione e/o commercializzazione;
5. costruzione di abitazioni di modesta entità rigorosamente riferite al nucleo familiare degli addetti di cui sia documentata la necessità di una presenza continua in loco;
6. costruzione di depositi coperti e scoperti;

7. parcheggi;
8. zone verdi a prato, arbustive o alberate;
9. impianti di depurazione a livello aziendale o consortile tra più aziende.

Prescrizioni generali

- Le attività ammesse rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di 1^a classe di cui all'art.216 del T.U.LL.SS. devono osservare una distanza di almeno 150 metri dai limiti di zona con destinazione residenziale.
La stessa distanza deve essere osservata anche rispetto ad opere di urbanizzazione secondaria.
Questa prescrizione è applicabile ai fabbricati di nuova realizzazione o a parti di essi, ai nuovi impianti o parte degli stessi ovvero alle nuove attività che si insediano in fabbricati esistenti.
- Per le attività appartenenti all'elenco delle industrie insalubri di 2^a classe di cui all'art.216 del T.U.LL.SS. valgono le prescrizioni di cui al punto precedente ma con distanze ridotte a ml.50.
- Le distanze dai confini di zona residenziale oppure riservate ad opere di urbanizzazione secondaria, relativamente a fabbricati ed impianti diversi da quelli sopra ricordati, deve essere di almeno ml.10.
- I depositi all'aperto devono osservare una distanza minima dai confini con zone residenziali o destinate ad opere di urbanizzazione secondaria pari all'altezza del materiale stoccato e comunque non inferiore a 5 metri.

Il Sindaco può ammettere deroghe alle prescrizioni generali sopra riportate relativamente al tipo di attività effettivamente insediabile.

Tali deroghe devono trovare giustificazione nel contesto di un piano di comparto ai sensi dell'art.48 L.R. 52/91.

Prescrizioni speciali per le aree produttive 1 - 2 - 3 lungo la SS.13

Nelle aree 1 - 2 - 3 sulla SS.13 gli interventi ammessi sono subordinati all'esecutività di un P.R.P.C. per ciascuna area, comprensivo delle zone D3, DH2, H3 e alla successiva redazione e approvazione di singoli Piani di comparto ai sensi dell'art.48 L.R. 52/91 che garantiscano la compatibilità tra diverse destinazioni d'uso nonché la progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

- Nelle aree produttive 1 - 2 - 3 poste in fregio alla SS. 13 non sono ammesse attività che richiedano l'esecutività di una zona omogenea HC.
- Il PRPC relativo all'area produttiva n.1 dovrà proporre la ricalibratura della SS. n.13, con canalizzazioni per la svolta a sinistra e una viabilità complanare di servizio con due svincoli di accesso ubicati all'estremità dell'area medesima. Potranno prevedersi, anche con riguardo agli insediamenti esistenti, sole immissioni nella direzione di marcia dalla Statale alla Complanare distanziate di almeno ml.100.

Art. 25 - Zona omogenea D2

Definizione

La zona omogenea D2 (P.U.R.G.) corrisponde alle parti di territorio destinate ad ospitare stabilimenti industriali e artigianali di nuova realizzazione.

Destinazione

Funzioni annesse e connesse con la produzione industriale ed artigianale.

Le iniziative ammesse sono indicate all'art.24 delle presenti Norme (punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9).

Procedura

L'attuazione, nella Zona D2, è subordinata alla preventiva esecutività di un PRPC esteso all'intero ambito.

Indici e prescrizioni

QF = grado di utilizzazione max della superficie all'interno dei lotti industriali (%)		50
DC = distanza dai confini:	ml.	5,00
(fatta eccezione per le costruzioni a contatto e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)		
DD = distacco tra i fabbricati:	ml.	10,00
(fatta eccezione per le costruzioni a contatto e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)		
S1 = parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore a un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina.		
S2 = Parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.		
DS = distanza dalle strade:		
• strade statali	ml.	40
• strade comprensoriali	ml.	20

Le unità abitative ammesse devono essere commisurate alla dimensione del nucleo familiare da insediare e nel rispetto del grado di utilizzazione max della superficie all'interno dei lotti industriali ammesso per la zona.

Documentazione

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione del progetto corredato da una dichiarazione impegnativa per il proprietario contenente l'indicazione:

1. della qualità e quantità di materie prime di ingresso o prodotti in arrivo;
2. dei cicli di trasformazione previsti;
3. dei prodotti finiti o semilavorati in uscita;
4. della quantità o qualità dei prodotti solidi e gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;
5. della quantità e qualità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;

6. della quantità e qualità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione.

Eventuali modifiche delle caratteristiche, dei dati sui depositi, sui cicli di trasformazione e sugli effluenti dovranno essere tempestivamente segnalate.

Il rilascio della concessione edilizia potrà essere subordinato, in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi vigenti, alla contestuale realizzazione, a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi o gassosi prima dell'immissione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria, secondo quanto stabilito dalla Legge n.319/76 e successive modifiche e integrazioni.

Norme particolari

Le aree destinate alla viabilità e alla sosta di autoveicoli dovranno essere pavimentate con modalità che le rendano impermeabili e dovranno essere dotate di un sistema di raccolta delle acque che impedisca il disperdimento diretto delle stesse nel suolo.

Una porzione, non inferiore al 10% della superficie del lotto di pertinenza, deve essere sistemata a verde con suolo inerbato e messa a dimora di almeno 2 esemplari di piante d'alto fusto, di specie autoctona, ogni 100 mq. di superficie a verde.

Dovranno essere rispettati gli standard antinquinamento relativi:

- alle acque, come disciplinato dalla L.319/76 – L.650/79 e successive modifiche e integrazioni;
- ai rifiuti come disciplinato dal D.L.22/97 – L.R. 30/87 e loro successive modifiche e integrazioni;
- alle immissioni in atmosfera, come da DPR.203/88 e successive modifiche e integrazioni;
- al rumore, come previsto dal DPCM. Del 1/3/91.

I depositi di materiali pericolosi ai fini igienico-sanitari, qualora superiori ai quantitativi da impiegarsi giornalmente nei normali processi lavorativi in atto, debbono essere conservati in locali separati dal corpo di fabbrica produttivo.

L'ammasso di rifiuti in attesa di smaltimento deve essere eseguito, secondo le normative vigenti in materia, all'interno del lotto di pertinenza. A tal fine dovrà essere individuata un'area apposita. Detta area dovrà essere adeguatamente pavimentata e recintata. Qualora i rifiuti di cui sopra non possano essere classificati come inerti ai sensi del DPR. 915/82 e successive modificazioni ed integrazioni, le aree di cui sopra dovranno anche avere:

- distanza minima di ml.6,00 dai confini e ml.10,00 dalle strade pubbliche;
- idonea pavimentazione che garantisca oltre che l'assoluta impermeabilità anche le caratteristiche di resistenza strutturale e chimico-fisica per impedire cedimenti e penetrazioni, nonché forme che consentano il contenimento di eventuali sversamenti di materiali liquidi e disperdimento di polveri;
- idonea copertura per evitare dilavamenti causati da acque meteoriche.

Tutti gli scarichi liquidi prodotti, quando non siano raccolti in appositi serbatoi stagni e successivamente trasportati in appositi stabilimenti di trattamento (secondo quanto previsto dalla normativa vigente), devono avere recapito nella fognatura pubblica e pertanto devono corrispondere ai limiti di accettabilità stabiliti dall'Ente gestore di tale pubblico servizio.

Le prescrizioni dei paragrafi:

- Documentazione

– Norme particolari

non si applicano alle aree contraddistinte dalla lettera “P” (depositi a cielo aperto di porfido semilavorato o altro materiale simile).

Sottozona D2-PA

Definizione

Trattasi di zona destinata ad accogliere insediamenti per attività artigianali di piccola dimensione, con limitato numero di addetti e modesta area occupata.

Destinazione

Le iniziative ammesse in tale zona riguardano:

1. attività artigianali e di commercializzazione delle merci prodotte all'ingrosso e al dettaglio;
2. realizzazione di depositi coperti e scoperti;
3. attività amministrative e di servizio connesse con le funzioni di cui ai punti precedenti
4. alloggio del proprietario o del gestore dell'attività.

Procedura

E' obbligatoria la richiesta di parere preventivo corredata da una relazione e da schemi grafici che consentano la valutazione di massima dell'intervento proposto.

L'edificazione relativa alle iniziative ammesse avverrà successivamente previo il rilascio di regolare concessione edilizia.

Indici e prescrizioni

QF = grado di utilizzazione max della superficie fondiaria dei singoli lotti (comunque non superiore a mq.250)	(%)	25,00
HF = altezza dei fronti (massima):	ml.	6,00
DC = distacco dai confini minimo: (comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, fatta eccezione per le costruzioni a confine)	ml.	6,00
DD = distacco tra i fabbricati minimo: (fatta eccezione per le costruzioni a contatto)	ml.	10,00
DS = distanza dalle strade:		
• strade statali	min. ml.	25
• strade urbane di collegamento	min. ml.	10
• strade comunali ed altre	min. ml.	10
S1 = parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti artigianali in misura non inferiore a un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina.		
S2 = Parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile artigianale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.		

Non è ammissibile l'edificazione del solo alloggio disgiunto dalle strutture produttive.

Art. 26- Zona omogenea D3

Definizione

La zona omogenea D3 (P.U.R.G.) corrisponde alle parti di territorio interessate da insediamenti industriali e/o artigianali esistenti e dal loro completamento.

Destinazione

Funzioni annesse e connesse con la produzione industriale ed artigianale.

Le iniziative ammesse sono indicate all'art.25 delle presenti N.d.A. (punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9).

Procedura

L'edificazione avviene per via diretta, previo rilascio di concessione edilizia, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati.

Le zone D3, localizzate lungo la SS 13 Pontebbana comprese nei perimetri delle aree 1 – 2 – 3, sono soggette alle prescrizioni speciali di cui all'art. 25 delle presenti norme. In mancanza dell'esecutività degli strumenti previsti dalle Prescrizioni Speciali, in dette zone sono ammessi solo interventi di rilevanza edilizia.

Indici e prescrizioni

QF = grado di utilizzazione della superficie fondiaria	(%)	50
DC = distacco dai confini minimo: (fatta eccezione per le costruzioni a contatto)	ml.	5,00
DD = distacco tra i fabbricati: (fatta eccezione per le costruzioni a contatto e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)	ml.	10,00
HH = altezza massima del fabbricato (in caso di intervento diretto)	ml.	10,00
S1 = parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore a un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina.		
S2 = Parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.		
DS = distanza dalle strade:		
• strade statali	ml.	40
• strade comprensoriali	ml.	20

Deroghe

Per le Zone D3 soggette a P.R.P.C. e per ogni altra area con la medesima qualifica di zona omogenea per cui venga proposta dai proprietari una pianificazione attuativa, anche se non

prescritta, potranno essere concesse deroghe ad alcuni degli indici stabiliti dal presente articolo nei casi e nei limiti sottoriportati.

- Aumento del grado di utilizzazione della superficie fondiaria dal 50% al 60% nel caso di comprovata necessità per motivi connessi al rinnovo e sviluppo dell'attività produttiva e alla contemporanea impossibilità di acquisizione di nuova superficie per aumentare la dotazione di area del lotto.
- Riduzione della distanza dalle strade statali da 40 ml. a 20 ml., nel caso di comprovata necessità di ampliamento dell'edificio produttivo e dell'esistenza di edificazioni contigue a distanza non superiore a 20 ml. dalla medesima strada.
- Riduzione delle distanze da strade non statali sino al limite di ml.10 quando ricorrano le circostanze del precedente paragrafo.

Le aree occupate da cabine di trasformazione e di distribuzione per le reti energetiche, idriche e telefoniche, realizzate per conto e su richiesta di aziende erogatrici di pubblici servizi, non vengono computate ai fini del calcolo della superficie coperta.

Dette costruzioni possono essere edificate in deroga al distacco dai confini con le norme specifiche del Codice Civile.

Le unità abitative ammesse devono essere commisurate alla dimensione del nucleo familiare cui sono destinate e nel rispetto del grado di utilizzazione max della superficie fondiaria ammesso per la zona.

Non sono consentiti cambiamenti dei tipi di lavorazione esistenti alla data di adozione del presente Piano se non per attività che siano riconosciute comunque meno nocive ed inquinanti di quelle in atto.

A tal fine la concessione edilizia deve essere subordinata a parere della competente A.S.S..

Documentazione

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione del progetto corredato da una dichiarazione impegnativa per il proprietario contenente l'indicazione:

1. della qualità e quantità di materie prime di ingresso o prodotti in arrivo;
2. dei cicli di trasformazione previsti;
3. dei prodotti finiti o semilavorati in uscita;
4. della quantità o qualità dei prodotti solidi e gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;
5. della quantità e qualità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
6. della quantità e qualità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione.

Eventuali modifiche delle caratteristiche, dei dati sui depositi, sui cicli di trasformazione e sugli effluenti dovranno essere tempestivamente segnalate.

Il rilascio della concessione edilizia potrà essere subordinato, in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi vigenti, alla contestuale realizzazione, a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi o gassosi prima dell'immissione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria, secondo quanto stabilito dalla Legge n.319/76 e successive modifiche e integrazioni.

Sempre in sede di rilascio delle concessioni, per gli accessi ai lotti da strada pubblica, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza di ciascun insediamento, compreso nei limiti di rispetto stradale, al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti.

Potrà chiedere altresì, ove possibile, la creazione di nuovi accessi su strade di lottizzazione in sostituzione di accessi esistenti su strade di classe superiore.

Norme particolari

Le aree destinate alla viabilità e alla sosta di autoveicoli dovranno essere pavimentate con modalità che le rendano impermeabili e dovranno essere dotate di un sistema di raccolta delle acque che impedisca il disperdimento diretto delle stesse nel suolo.

Una porzione, non inferiore al 10% della superficie del lotto di pertinenza, deve essere sistemata a verde con suolo inerbato e messa a dimora di almeno 2 esemplari di piante d'alto fusto, di specie autoctona, ogni 100 mq. di superficie a verde.

Dovranno essere rispettati gli standard antinquinamento relativi:

- alle acque, come disciplinato dalla L.319/76 – L.650/79 e successive modifiche e integrazioni;
- ai rifiuti come disciplinato dal D.L.22/97 – L.R. 30/87 e loro successive modifiche e integrazioni;
- alle immissioni in atmosfera, come da DPR.203/88 e successive modifiche e integrazioni;
- al rumore, come previsto dal DPCM. Del 1/3/91 e successive modificazioni ed integrazioni.

I depositi di materiali pericolosi ai fini igienico-sanitari, qualora superiori ai quantitativi da impiegarsi giornalmente nei normali processi lavorativi in atto, debbono essere conservati in locali separati dal corpo di fabbrica produttivo.

L'ammasso di rifiuti in attesa di smaltimento deve essere eseguito, secondo le normative vigenti in materia, all'interno del lotto di pertinenza. A tal fine dovrà essere individuata un'area apposita. Detta area dovrà essere adeguatamente pavimentata e recintata. Qualora i rifiuti di cui sopra non possano essere classificati come inerti ai sensi del DPR. 915/82, le aree di cui sopra dovranno anche avere:

- distanza minima di ml.6,00 dai confini e ml.10,00 dalle strade pubbliche;
- idonea pavimentazione che garantisca oltre che l'assoluta impermeabilità anche le caratteristiche di resistenza strutturale e chimico-fisica per impedire cedimenti e penetrazioni, nonché forme che consentano il contenimento di eventuali sversamenti di materiali liquidi e disperdimento di polveri;
- idonea copertura per evitare dilavamenti causati da acque meteoriche.

Tutti gli scarichi liquidi prodotti, quando non siano raccolti in appositi serbatoi stagni e successivamente trasportati in appositi stabilimenti di trattamento (secondo quanto previsto dalla normativa vigente), devono avere recapito nella fognatura pubblica e pertanto devono corrispondere ai limiti di accettabilità stabiliti dall'Ente gestore di tale pubblico servizio.

Art. 27 - Zona omogenea H3

Definizione

Si tratta di zone ove esistono insediamenti ed attrezzature per attività commerciali e loro ambiti funzionali.

Destinazione

E' ammessa la destinazione commerciale nonché la presenza o realizzazione di uffici, spazi per l'esposizione dei prodotti, depositi e/o magazzini coperti e scoperti nonché di unità abitative per gli addetti quando sia necessaria la presenza in loco.

Procedura

L'edificazione avviene per via diretta, previo rilascio di concessione edilizia nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati.

Le zone H3 localizzate lungo la SS.13 sono subordinate alle Prescrizioni Speciali di cui all'art. 24 delle presenti norme. In mancanza dell'esecutività degli strumenti previsti dalle Prescrizioni Speciali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Indici e prescrizioni

QF = grado di utilizzazione della superficie fondiaria	(%)	50
DC = distanza dai confini minimo: (fatta eccezione per le costruzioni a contatto)	ml.	5,00
DD = distacco tra i fabbricati: (fatta eccezione per le costruzioni a contatto e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)	ml.	10,00
HH = altezza massima del fabbricato (in caso di intervento diretto)	ml.	10,00
DS = distanza dalle strade:		
• strade statali	ml.	25
• strade comprensoriali	ml.	20
• strade urbane di collegamento	ml.	10
Aree di parcheggio		
• esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq.:		100% della superficie di vendita
• esercizi commerciali al dettaglio di grande distribuzione con superficie di vendita superiore a 400 mq.:		200% della superficie di vendita

Le unità abitative ammesse devono essere commisurate alla dimensione del nucleo familiare cui sono destinate e nel rispetto del grado di utilizzazione max della superficie fondiaria ammessa per la zona.

Ogni ampliamento degli edifici preesistenti può avvenire solo nel limite del rispetto degli indici.

Art. 28 - Zona DH2

Definizione

A questa zona appartengono fondi situati lungo la SS. 13 Pontebbana entro i perimetri delle aree produttive 1 - 2 - 3. Detti fondi sono in parte inedificati e in parte ospitano edifici ove sono o erano insediate attività produttive: industriali, artigianali, commerciali, di servizio.

Appartengono a questa zona anche le aree di cui all'art. 50 delle presenti norme.

Destinazione

Le iniziative ammesse in tali zone riguardano:

1. attività industriali, artigianali e di commercializzazione delle merci prodotte all'ingrosso e al dettaglio;
2. attività di commercializzazione all'ingrosso;
3. attività di commercializzazione al dettaglio;
4. realizzazione di depositi coperti e scoperti;
5. attività amministrative e di servizio connesse con le funzioni di cui ai punti precedenti;
6. realizzazione di attrezzature collettive al servizio delle attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5;
7. realizzazione di edifici di abitazione esclusivamente riferiti al nucleo familiare degli addetti di cui sia documentata la necessità della presenza in loco.
8. costruzione di depositi coperti e scoperti;
9. parcheggi;
10. zone verdi a prato, arbustive o alberate;
11. impianti di depurazione a livello aziendale o consortile tra più aziende.

Procedura

Gli interventi relativi alle iniziative ammesse è subordinata alle Prescrizioni Speciali di cui all'art. 25 delle presenti norme.

La pianificazione attuativa di cui alle Prescrizioni Speciali dovrà:

- prevedere il sistema della viabilità che garantisca un corretto rapporto tra le iniziative ammesse e la SS.13 in ordine alla razionalizzazione degli accessi, eliminando per quanto possibile i punti di conflittualità tra i diversi flussi di traffico;
- individuare le unità minime di intervento;
- individuare caratteristiche e vocazioni dei singoli lotti all'interno del perimetro del piano attuativo, verificando gli effetti degli insediamenti previsti nei confronti dell'equilibrio territoriale;
- definire e normare l'attività edilizia ammessa e la sistemazione degli spazi scoperti all'interno dei singoli lotti;
- individuare le aree da destinare ad attrezzature collettive, verde e parcheggi in conformità al dettato delle norme vigenti in materia;
- garantire la compatibilità tra le diverse destinazioni d'uso nonché la progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Indici e prescrizioni

QF = grado di utilizzazione max della superficie fondiaria dei singoli lotti (%) 40

DC = distanza dai confini minimo: (comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, fatta eccezione per le costruzioni a confine)	ml.	5,00
DD = distacco tra i fabbricati minimo: (fatta eccezione per le costruzioni a contatto)	ml.	10,00
DS = distanza dalle strade:		
• strade statali	min. ml.	25
• strade urbane di collegamento	min. ml.	10
• strade comunali ed altre	min. ml.	10

I piani attuativi dovranno inoltre prevedere gli standard relativi alle superfici destinate a parcheggi, verde, attrezzature collettive di servizio alle zone produttive così come di seguito determinate:

a carico dei lotti individuati come artigiano-industriali:

S1 = parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore a un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina.

S2 = Parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

a carico dei lotti individuati come commerciali

- esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq.: 100% della superficie di vendita
- esercizi commerciali al dettaglio di grande distribuzione con superficie di vendita superiore a 400 mq.: 200% della superficie di vendita

L'edificazione residenziale ammessa è limitata ad una unità abitativa destinata al nucleo familiare dell'addetto di cui sia necessaria la presenza continua in loco, nel rispetto del grado di utilizzazione max (QF) previsto dal presente articolo.

Qualora la pianificazione attuativa ammetta per un singolo comparto la compresenza di attività di tipo artigianale/industriale e commerciale/terziario la componente commerciale non potrà superare il 50% della capacità insediativa attribuita a detto comparto.

Le attività riguardanti:

- prodotti alimentari sfusi o comunque non protetti da confezioni ermetiche;
- esercizi pubblici e di ristorazione;
- strutture ricettive di alloggio e pernottamento;
- uffici amministrativi terzi;
- studi professionali e per la fornitura di servizi a terzi in genere;

dovranno osservare una distanza di almeno 50 metri da attività riconducibili a quelle ammesse per le zone omogenee D2 - D3, salvo dimostrazione di compatibilità evidente tra le iniziative proposte e quelle relative alle zone D2 - D3.

Per quanto concerne le attività commerciali, saranno ammesse esclusivamente le iniziative che prevedono una superficie di vendita inferiore ai 400 mq. Per unità di vendita, fatti salvi i diritti delle imprese già in possesso alla data del 1° ottobre 1988 di regolare nullavota regionale per superfici di vendita superiori.

Fino all'adozione del piano attuativo sono consentiti a carico degli edifici esistenti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 29 - Caratteri generali

Definizione

Le zone agricole corrispondono all'insieme delle zone E (P.U.R.G.), distinte nelle zone omogenee E2, E4 (P.U.R.G.).

Le zone omogenee E4 (P.U.R.G.), in particolare, in funzione della loro collocazione rispetto agli insediamenti e delle loro caratteristiche pedologiche vengono, in sede di P.R.G.C., distinte nelle sottozone E4a, E4b, E4c.

Destinazione

Sono zone destinate ad accogliere funzioni annesse e connesse con l'agricoltura, la zootecnica, la forestazione, con la conservazione, la prima trasformazione e la commercializzazione dei prodotti, nonché con la difesa del suolo e dell'ambiente.

Art. 30 - Zona Omogenea E2

Definizione

Corrispondente alle zone agricole e forestali "E" ricadenti negli ambiti boschivi.

DESTINAZIONE DI ZONA

La zona omogenea E2 è destinata ad accogliere funzioni connesse con la forestazione, la prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti forestali.

INTERVENTI SUL TERRITORIO

Nelle zone omogenee E2 sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) Interventi forestali che afferiscono a una o più delle seguenti categorie operative:
 - valorizzazione del patrimonio forestale esistente;
 - conversione e miglioramento del patrimonio forestale esistente;
 - attività forestali di protezione del dissesto idrogeologico.
- 2) Apertura e manutenzione di piste forestali.
- 3) Attrezzature edilizie minime per la diffusione di attività escursionistiche con indice I_f max = 0,01 mc/mq.

Procedura

Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo sono subordinati alla presentazione da parte dei proprietari delle aree, comprese in zona omogenea E2, eventualmente riuniti in consorzi, di un Piano di Assestamento Forestale di caratteristiche analoghe a quello previsto dalla L.3267/1923.

Il Piano di Assestamento Forestale viene assimilato, ai fini urbanistici, ai Piani Esecutivi richiamati nelle N.A. del P.U.R.G. per la zona omogenea E2.

Gli interventi di cui al punto 3 si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'intera superficie di questa zona, in quanto "territori coperti da foreste e da boschi", è soggetta alla disciplina di cui all'art.131 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Entro la zona omogenea E2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti:

A. Residenziale

1. abitazione civile;
2. annesso.

INTERVENTI SU UNITA' IMMOBILIARI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli soggetti residenti nell'unità immobiliare oggetto di intervento.

A1. - Abitazione civile

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 1.

Dimensione:

Gli interventi di ampliamento sono esclusivamente ammessi se finalizzati ad adeguamento igienico-funzionale dell'unità immobiliare, vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.10 delle presenti Norme.

A2. - Annesso

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a.

Dimensione:

Gli interventi di cui alla lettera "b." vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente, con un limite massimo di 150 mc.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

INDICI E PRESCRIZIONI

HF = altezza dei fronti dei fabbricati	non superiore all'esistente
DC = distanza dai confini	ml. 5,00
DS = distanza dalle strade comunali e altre	ml. 5,00 *

* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

Per gli accessori con altezza inferiore a ml.3,00 e superficie coperta non superiore a mq.20,00 valgono le norme del Codice Civile.

Art. 31 - Zona Omogenea E4

Definizione

Corrispondente alle aree agricole e forestali "E" ricadenti negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico.

In sede di P.R.G.C. viene distinta nelle sottozone E4.a, E4.b, E4.c, E4d, E4e, per le quali si prevede la destinazione d'uso generale del presente articolo e le cui norme di attuazione sono definite, per ciascuna di esse, dagli articoli 32, 33, 34, 35, 36.

DESTINAZIONE DI ZONA

La zona omogenea E4 è destinata ad accogliere funzioni connesse con l'agricoltura, la zootecnia, la prima trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, compatibili con le caratteristiche di pregio paesaggistico, con la difesa del suolo e dell'ambiente e con lo sviluppo di iniziative turistico-culturali eco compatibili.

DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Entro la zona omogenea E4, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle unità immobiliari:

A. Residenziale:

1. abitazione civile;
2. annesso.

B. Agricola:

1. abitazione rurale;
2. annessi;
3. stalla aziendale;
4. magazzini aziendali.

C. Commerciale complementare all'attività agricola:

- A. spaccio aziendale.

D. Varie:

1. attrezzature per lo sport ed il tempo libero;
2. Logistica per la formazione con finalità turistico-culturali;
3. Strutture per la didattica ambientale.

Norme particolari

E' ammessa la demolizione con ricostruzione di edifici situati in siti gravati da rischi di tipo idrogeologico e/o in aree con rischio di esondazione, nonché in precarie condizioni igienico-sanitarie motivate da documentata insalubrità del sito imputabile alla morfologia del suolo.

Qualora si dimostri la necessità è consentito la modifica del piano di campagna in elevazione mediante l'apporto di terra e la realizzazione di adeguati sistemi di smaltimento delle acque meteoriche a scorrimento superficiale.

La proposta progettuale deve essere presentata per le dovute autorizzazioni come intervento unitario comprensivo delle opere concernenti il suolo e l'ambiente assieme alle riedificazioni.

Non sono ammessi aumenti di volumetria rispetto all'esistente. Deve essere rispettata ogni altra norma propria della zona omogenea.

Queste norme particolari non sono applicabili per le sottozone E4D ed E4E.

Art. 32 - Sottozona E4.a

La sottozona E4.a - aree agricole normali, è costituita dalle parti di territorio comunale che per le caratteristiche orografiche e pedologiche sono suscettibili allo sviluppo produttivo del settore agricolo.

INTERVENTI SUL TERRITORIO

- normali pratiche culturali;

- miglioramenti fondiari con modifica delle quote altimetriche non superiore a ml.1,00.

INTERVENTI SU UNITA' IMMOBILIARI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli soggetti residenti nella unità immobiliare oggetto di intervento.

A1. - Abitazione civile

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Gli interventi di ampliamento sono esclusivamente ammessi se finalizzati ad adeguamento igienico-funzionale dell'unità immobiliare, vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia , di cui all'art.10 delle presenti Norme.

A2. - Annesso

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1;
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Destinazioni particolari

I fabbricati accessori, annessi alla residenza, potranno essere adibiti anche come luoghi di esposizione e vendita di prodotti tipici di natura agro-alimentare caratteristici del territorio comunale di Magnano.

Dimensione:

Gli interventi di cui alla lettera "b." vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente, con un limite massimo di 150 mc.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia , di cui all'art.10 delle presenti Norme.

B. Unità Immobiliari a destinazione d'uso agricolo

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art.12 L.9.5.1975, n.153 e successive modifiche e aggiornamenti.

B1. - Abitazione rurale

Categoria di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1;
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Ai fini della definizione del fondo di pertinenza delle abitazioni rurali, ed ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiario, per tale tipo di intervento è ammesso:

- computare la superficie di aree non contigue purché a destinazione agricola e localizzate in un intorno che possa funzionalmente considerarsi d'ambito per la attività imprenditoriale considerata;
- computare la superficie di quote d'area in Zona Omogenea E2 purché contigue ad aree agricole asservite e limitatamente al rapporto massimo di 1/3 nei confronti della superficie complessiva asservita.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

B2. - Annessi

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1.

- ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Nel rispetto degli indici di zona.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.10 delle presenti Norme.

B3. - Stalla aziendale

Categoria di intervento

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione, di cui all'art.3, comma 1;
 - ampliamento di cui all'art.3, comma 2;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Per effettuare interventi di categoria b. devono essere garantiti i seguenti criteri:

- l'allevamento di tipo aziendale deve garantire uno stretto rapporto fra bestiame allevato e superficie coltivata;
- il bestiame deve essere nutrito con prodotti che provengano per almeno il 35% dall'azienda stessa;
- le deiezioni animali vengono utilizzate in azienda come concime al fine di evitare qualsiasi problema di inquinamento dei terreni e delle falde. Al fine di garantire tale equilibrio vengono definiti i seguenti standard:

Su 1,00 ha di superficie aziendale può essere allevato il seguente numero massimo di capi adulti:

▫ bovini	5
▫ equini	5
▫ ovini e caprini	10
▫ suini	5
▫ conigli	50
▫ polli	70

Indipendentemente dal rapporto capo/ha non si considera aziendale un allevamento con più di 30 scrofe.

Alle stalle aziendali sono assimilabili anche le stalle gestite in forma cooperativa, se risulta dallo statuto sociale che le deiezioni vengono conferite ai soci per lo spandimento sul fondo di proprietà.

Dimensione:

La quantità di edificazione ammessa viene espressa nel rapporto di superficie utile e superficie coltivata e per tipo di allevamento.

Tale indice "Q" è espresso in mq/ha.

- stalle per bovini ed equini Q = 40
- stalle per suini Q = 80

Varie:

Per i nuovi interventi, che comportino la realizzazione di nuovi nuclei aziendali, al fine di evitare inquinamenti e molestie agli insediamenti residenziali, vengono prescritte le seguenti distanze minime dalle zone omogenee ad esclusione delle zone omogenee E ed F.

- per allevamenti di consistenza inferiore a 50 U.B.A. , la distanza è di 300 ml.;
- per allevamenti di consistenza superiore a 50 U.B.A. , la distanza minima è elevata a ml.1000;

La distanza va misurata dal limite del nucleo aziendale come individuato nelle planimetrie di Piano.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

B.4 - Magazzino aziendale

Categorie di intervento:

a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;

b. interventi di rilevanza urbanistica:

- nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1;
- ampliamento di cui all'art.3, comma 2;
- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

L'edificazione massima ammessa in base al fabbisogno di spazi di ricovero e dalla dimensione aziendale è stabilita in:

- mq. 100 per aziende inferiori ad ha. 3,00;

- mq.200 per aziende la cui dimensione sia compresa fra ha.3,00 ed ha. 10,00:
- mq. 350 per aziende superiori ad ha.10,00.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

C1. - Spaccio aziendale

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale complementare all'attività agricola:

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:

- nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1.

Dimensione:

Per interventi di categoria b. è ammessa una quantità massima di 80 mq. di superficie utile.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12, L.9.5.1975 n.153.

INDICI E PRESCRIZIONI DI ZONA

IF = indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	0,03
HF = altezza dei fronti dei fabbricati (escluse le apparecchiature tecnologiche)	ml.	7,50
DC = distanza dai confini	ml.	5,00
DS = distanza dalle strade:		
• statali	ml.	25,00 *
• comprensoriali	ml.	20,00 *
• urbane di collegamento	ml.	10,00 *
• comunali ed altre	ml.	5,00 *
DD = distacco fra fabbricati	ml.	10,00

* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

Per i nuovi interventi vengono inoltre fissati i seguenti indici:

SM = superficie minima di intervento	mq.	15.000,00
LM = lotto minimo del nucleo aziendale	mq.	5.000,00
PC = superficie minima per i parcheggi inerenti le costruzioni	mq/100mc.	5,00

L'agibilità degli interventi è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i

limiti di accettabilità per le acque di scarico e comunque in conformità con le norme igienico-sanitarie.

Documentazione

Oltre alla normale dotazione di grafici progettuali, è obbligatoria una planimetria atta a dimostrare le rispondenze dei limiti di distanza, previsti dalle norme.

Aree per il trattamento di residui verdi

Le aree appartenenti a questa zona, perimetrata nella planimetria di Piano, possono essere adibite anche a centri per la triturazione di ramaglie, foglie, erbe provenienti dalla manutenzione di orti e giardini e aiuole verdi e la loro trasformazione biologica aerobica in terriccio - compost.

Sono consentite opere di rivestimento del suolo appropriate e lavorazione e manutenzione di prodotti secondo le prescrizioni tecniche contenute nello specifico progetto e dalla corrispondente autorizzazione rilasciata dall'Autorità competente in materia.

Non sono ammesse edificazioni in elevazione fatta salva la recintazione obbligatoria. Quest'ultima sarà formata da rete metallica sostenuta da pali in acciaio disposta sull'intero perimetro dell'area con altezza non inferiore a ml.1,80.

Sul lato esterno della rete sarà posta a dimora una siepe sempreverde avente un'altezza all'impianto non inferiore a ml.1,00 atta a schermare completamente la vista verso l'interno dell'area.

Le varie attrezzature tecniche per la lavorazione dei residui verdi da trattare dovranno essere rimosse a lavorazione ultimata e quindi dovranno essere munite di ruote o collocate su carrelli o rimorchi facilmente trasportabili.

Il rilascio della concessione edilizia per questo tipo di intervento è subordinato all'esito di un parere preventivo da richiedersi al Comune prima della presentazione del relativo progetto.

La superficie occupata dagli spazi per la lavorazione e il deposito non potrà superare la metà di quella recintata.

L'altezza dei depositi non potrà superare l'altezza della siepe verde del mascheramento perimetrale.

Art. 33- Sottozona E4.b

Definizione

La sottozona E4.b - aree di riviera, è costituita dalle parti del territorio comunale situate al di sotto dell'area boschiva e caratterizzate da una particolare situazione idrogeologica.

INTERVENTI SUL TERRITORIO

Nella sottozona E4.b sono ammessi i seguenti interventi:

- opere di bonifica e ricostituzione del manto vegetale con l'impianto di specie idonee;

- interventi edilizi e infrastrutturali che non comportino alterazioni dell'equilibrio idrogeologico.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

INTERVENTI SU UNITA' IMMOBILIARI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli soggetti residenti nell'unità immobiliare oggetto di intervento.

A1. - Abitazione civile

Categorie di intervento:

a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;

b. interventi di rilevanza urbanistica:

- ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Gli interventi di ampliamento sono esclusivamente ammessi se finalizzati ad adeguamento igienico-funzionale dell'unità immobiliare, vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

A2. - Annesso

Categorie di intervento:

a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;

b. interventi di rilevanza urbanistica:

- nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1.
- ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Gli interventi di cui alla lettera b. vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente, con un limite massimo di 150 mc.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

B. Unità immobiliare a destinazione d'uso agricolo.

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art.12 L.9.5.1975, n.153.

La domanda di concessione edilizia sarà integrata dal Piano di Ristrutturazione Aziendale (P.R.A.) di cui all'art.28 delle Norme di Attuazione del P.C.R. della Comunità Montana Valli del Torre.

B1. - Abitazione rurale

Categoria di intervento:

a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;

b. interventi di rilevanza urbanistica:

- ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Gli interventi di ampliamento sono esclusivamente ammessi se finalizzati ad adeguamento igienico-funzionale dell'unità immobiliare, vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

B2. - Annessi

Categorie di intervento:

a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;

b. interventi di rilevanza urbanistica:

- nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1;
- ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Gli interventi di cui alla lettera b. vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente, con un limite massimo di 150 mc.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

B3. - Stalla aziendale

Categoria di intervento

a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;

b. interventi di rilevanza urbanistica:

- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Per i nuovi interventi, che comportino la realizzazione di nuovi nuclei aziendali o ampliamenti e riorganizzazioni degli stessi, al fine di evitare inquinamenti e molestie agli insediamenti residenziali, vengono prescritte le seguenti distanze minime dalle zone omogenee ad esclusione delle zone omogenee E ed F.

- per allevamenti di consistenza inferiore a 50 U.B.A. , la distanza è di 300 ml.;
- per allevamenti di consistenza superiore a 50 U.B.A. , la distanza minima è elevata a ml.1000;

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

B.4 - Magazzino aziendale

Categorie di intervento:

a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;

b. interventi di rilevanza urbanistica:

- ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

C1. - Spaccio aziendale

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale complementare all'attività agricola:

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1.

Dimensione:

Per tali interventi è ammessa una quantità massima di 80 mq. di superficie utile.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12, L.9.5.1975 n.153.

INDICI E PRESCRIZIONI DI ZONA

HF = altezza dei fronti dei fabbricati	ml.	7,50
DC = distanza dai confini	ml.	5,00
DS = distanza dalle strade:		
• strada comprensoriale	ml.	20,00 *
• strada urbana di collegamento	ml.	10,00 *
• strada comunale e altre	ml.	5,00 *

* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

Art. 34 - Sottozona E4.c

Definizione

La sottozona E4.c - aree agricole di rispetto, è costituita dalle parti del territorio comunale situate a ridosso degli insediamenti residenziali.

INTERVENTI SU UNITA' IMMOBILIARI

A. Unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale.

Hanno accesso al regime autorizzativo gli interventi richiesti dai soli soggetti residenti nell'unità immobiliare oggetto di intervento.

A1. - Abitazione civile

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 1, lettera a;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Gli interventi di ampliamento sono esclusivamente ammessi se finalizzati ad adeguamento igienico-funzionale dell'unità immobiliare, vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.10 delle presenti Norme.

A2. - Annesso

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4;
- b. interventi di rilevanza urbanistica:
 - nuova realizzazione di cui all'art.3, comma 1.
 - ampliamento, di cui all'art.3, comma 2, lettera a;
 - ristrutturazione edilizia, di cui all'art.3, comma 4.

Dimensione:

Gli interventi di cui alla lettera a. vengono concessi una sola volta e non potranno superare il 20% della volumetria esistente, con un limite massimo di 150 mc.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

B1. - Spaccio Aziendale

Unità immobiliare a destinazione commerciale complementare all'attività agricola

Categorie di intervento:

- a. interventi di rilevanza edilizia di cui all'art.4.

Dimensione:

E' ammessa una quantità massima di mq.80,00 di superficie utile.

Procedura

Gli interventi si attuano per via diretta mediante concessione edilizia, di cui all'art.11 delle presenti Norme.

INDICI E PRESCRIZIONI DI ZONA:

HF = altezza dei fronti dei fabbricati

ml. 7,50

DC = distanza dai confini		secondo Codice Civile
DS = distanza dalle strade:		
• strade comprensoriali		ml. 20,00 *
• strade urbane di collegamento		ml. 10,00 *
• strade comunali		ml. 5,00 *
DD = distacco tra i fabbricati		ml. 10,00
* salvo maggiori distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.		

Art. 35 - Sottozona E4.d - Agricola / paesaggistico-ricreativa

Definizione

Comprende aree già appartenenti al “Parco Comprensoriale” come già previsto dal P.C.R. della Comunità Montana delle Valli del Torre con obiettivi di fruizione ricreativa dell’ambiente naturale. Già oggetto di un piano attuativo ora decaduto e solo parzialmente attuato nelle sue previsioni.

Destinazione

L’area compresa, in questa sottozona, raggruppa il nucleo attrezzato dell’insieme territoriale di cui fa parte anche la sottozona E4.E. Pertanto onde preservare la necessaria coerenza funzionale tra i due ambiti si conferma la destinazione in essere consentendo inoltre modalità d’uso ampliate rispetto all’esistente ma compatibili con la vocazione consolidata della sottozona finalizzata alla ricettività, allo sport, alla didattica orientata al turismo e al tempo libero.

Procedura

Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Regolatore Particolareggiato. Prima dell’esecutività di uno specifico Piano Particolareggiato sono ammessi unicamente gli interventi sottoriportati:

- 1) per gli edifici ed altri manufatti esistenti: opere di manutenzione ordinaria;
- 2) per il suolo, le colture, la vegetazione: attività di normale conduzione finalizzata alla conservazione.

INDICI E PRESCRIZIONI DI ZONA:

QT = grado di utilizzazione territoriale	
• attrezzature coperte	0,07
• attrezzature scoperte	0,15

Sono fatte salve eventuali obbligazioni, non ancora ottemperate, convenute tra privati proprietari e Amministrazione Comunale di Magnano in Riviera collegate a precedenti Piani attuativi concernenti l’area di cui alla presente sottozona.

Art. 36 - Sottozona E4.e – Agricola / paesaggistico-ambientale

Definizione

Zona già destinata a “Parco comprensoriale” corrispondente alla zona omogenea E4 ricadente nella delimitazione dei “Sistemi dei parchi di conservazione degli ambienti morenici” comprende al suo interno anche perimetri di interesse archeologico.

Destinazione

La sottozona E4.e è costituita da aree di pregio naturalistico suscettibili di un uso eco-compatibile e per attività ludico-sportive e di educazione ambientale.

Procedura

Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Regolatore Particolareggiato. Prima dell'esecutività di uno specifico Piano Particolareggiato sono ammessi unicamente gli interventi sottoriportati:

- 1) per gli edifici ed altri manufatti esistenti: opere di manutenzione ordinaria;
- 2) per il suolo, le colture, la vegetazione: attività di normale conduzione finalizzata alla conservazione;
- 3) siti di interesse archeologico: indagini ricognitive autorizzate dalla competente Soprintendenza.

INDICI E PRESCRIZIONI DI ZONA:

QT = grado di utilizzazione territoriale

- | | |
|-------------------------|-------|
| • attrezzature coperte | 0,001 |
| • attrezzature scoperte | 0,003 |

Art. 37 - Zona omogenea F2

Definizione

Le zone omogenee F2 (P.U.R.G.) corrispondono alle parti degli ambiti di tutela ambientale ricadenti negli ambiti boschivi (P.U.R.G.).

Destinazione

E' consentito esclusivamente l'insediamento di funzioni compatibili con la destinazione prevalente di salvaguardia e valorizzazione ambientale nel quadro di una riserva naturale e biologica. Sono ammessi inoltre gli interventi conservativi a carico degli edifici e delle infrastrutture esistenti.

Specificatamente è fatto divieto di:

1. Realizzare nuovi edifici, nonché interventi su quelli esistenti, non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione;
2. di aprire nuove strade o la costruzione di infrastrutture in generale ad esclusione delle opere previste dal presente piano compresi gli interventi di straordinaria manutenzione;
3. di creare nuovi insediamenti produttivi di carattere zootecnico od ampliare quelli esistenti;
4. di aprire nuove cave e torbiere o riattivare quelle inattive per l'estrazione di materiali inerti;
5. di insediare campeggi liberi e/o organizzati ed operare interventi turistici di qualsiasi tipo;
6. di operare interventi atti a modificare il regime e la composizione delle acque;
7. di operare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali, ed effettuare ogni attività, anche di carattere temporaneo, che possa provocare alterazioni alla qualità dell'ambiente.

Procedura

Gli interventi di conservazione a carico degli edifici esistenti avvengono per via diretta, previo rilascio di semplice concessione edilizia nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

Gli altri interventi ammessi avvengono per via indiretta, mediante approvazione degli appositi P.R.P.C.. Prima dell'entrata in vigore di tali piani sono consentiti i soli interventi di manutenzione straordinaria a carico degli edifici esistenti.

Prescrizioni

In ogni caso, devono essere rispettate le norme antisismiche statali e regionali vigenti.

Art. 38 - Zona omogenea F4

Definizione

Le zone omogenee F4 (P.U.R.G.) corrispondono alle parti degli ambiti agricolo-paesaggistici (P.U.R.G.).

Destinazione

E' consentito esclusivamente l'inserimento di funzioni compatibili con la destinazione prevalente di salvaguardia e valorizzazione ambientale nel quadro di una riserva naturale e biologica. Sono ammessi inoltre interventi conservativi a carico degli edifici e delle infrastrutture esistenti.

E' ammesso il cambio di destinazione dell'attuale uso a residenziale senza aumenti volumetrici e di superficie coperta. Sono ammesse le sole opere strettamente necessarie per l'adeguamento funzionale alla nuova destinazione. La presente disposizione si applica esclusivamente agli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data del 01.01.2003.

Specificatamente sono vietati tutti gli interventi sottoelencati :

1. Realizzare nuovi edifici, nonché interventi su quelli esistenti, non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, ad eccezione di quelli destinati in modo specifico alla conduzione dei fondi agricoli;
2. di aprire nuove strade o la costruzione di infrastrutture in generale ad esclusione delle opere previste dal presente piano compresi gli interventi di straordinaria manutenzione;
3. di creare nuovi insediamenti produttivi di carattere zootecnico od ampliare quelli esistenti;
4. di aprire nuove cave e torbiere o riattivare quelle inattive per l'estrazione di materiali inerti;
5. di insediare campeggi liberi e/o organizzati ed operare interventi turistici di qualsiasi tipo;
6. di operare interventi atti a modificare il regime e la composizione delle acque;
7. di operare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali, ed effettuare ogni attività, anche di carattere temporaneo, che possa provocare alterazioni alla qualità dell'ambiente.

Procedura

Gli interventi conservativi a carico degli edifici esistenti avvengono per via diretta, previo rilascio di semplice concessione edilizia nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati.

Gli altri interventi ammessi avvengono per via indiretta, mediante approvazione degli appositi P.R.P.C.. Prima dell'entrata in vigore di tali piani sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico degli edifici esistenti.

INDICI E PRESCRIZIONI

Per i nuovi interventi (punto 1) vengono fissati i seguenti indici:

IF = indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	0,01
PC = superficie minima per i parcheggi inerenti le costruzioni	mq/100 mc	5,00
HF = altezza dei fronti dei fabbricati (escluse le apparecchiature tecnologiche)	ml.	4,50
VL = indice di visuale libera	ml/ml	2,00
DD = distacco tra i fabbricati	ml.	20,00

CAPO 5° - ZONA PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMPRESORIALE E COMUNALE

Art. 39 - Zona omogenea S

Definizione

Le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature collettive corrispondono all'insieme della zona omogenea S.

In sede di P.R.G.C., tali zone, a seconda della loro area di utenza e del ruolo assunto nella verifica degli standard urbanistici, vengono distinte nelle sottozone Sa, Sb.

Destinazione

Sono zone destinate ad accogliere tutte le funzioni annesse e connesse con i servizi e le attrezzature collettive a scala comunale e comprensoriale.

Art. 40 - Sottozona S/a

Definizione / Destinazione

La sottozona Sa concerne le aree destinate, in sede di P.R.G.C., ai servizi ed alle attrezzature di interesse comprensoriale.

Tali aree non entrano nel computo degli standard urbanistici.

Procedura

Gli interventi avvengono per via diretta, previo rilascio di concessione edilizia, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate.

Trattandosi di servizi ed attrezzature di interesse comprensoriale, gli interventi sono da effettuarsi d'intesa con l'ambito territoriale e amministrativo di riferimento.

INDICI E PRESCRIZIONI

QF = grado di utilizzazione della superficie fondiaria		50%
DC = distacco minimo dai confini di proprietà	ml.	5,00
DD = distacco minimo tra i fabbricati	ml.	10,00
HH = altezza massima del fabbricato	ml.	10,00
S2 = spazio minimo di sosta e parcheggio 10% x QF		
DS = distanza dalla strada statale		ml.
40,00		

e secondo il Codice della
Strada

Art. 41 - Sottozona S/b

Definizione

La sottozona Sb comprende le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature collettive di interesse comunale.

Destinazione

1. attrezzature per la viabilità ed i trasporti
 - 1.1. parcheggio
2. attrezzature per il culto - la vita associativa e la cultura
 - 2.1. culto
 - 2.2. uffici amministrativi locali (municipio - posta - pubblica sicurezza - protezione civile ...)
 - 2.3. centro civico e sociale - sedi di associazioni di volontariato
3. attrezzature per l'istruzione
 - 3.1. asilo nido
 - 3.2. scuola materna
 - 3.3. scuola elementare
4. attrezzature per l'assistenza, la sanità e l'igiene
 - 4.1. strutture assistenziali e residenziali e per anziani
 - 4.2. cimitero
5. attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto
 - 5.1. nucleo elementare di verde
 - 5.2. verde di quartiere
 - 5.3. attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto
6. servizi tecnologici non soggetti a verifica degli standard
 - 6.1. magazzino
 - 6.2. depuratore
 - 6.3. discariche controllate Il cat. tipo A (inerti)

Procedura

Gli interventi avvengono per via diretta, previo rilascio di concessione edilizia, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate.

INDICI E PRESCRIZIONI

Il dimensionamento delle aree viene determinato secondo i criteri di cui al D.P.G.R. 20 aprile 1995, n.126. La classe di appartenenza territoriale del Comune di Magnano in Riviera è la "E" (Comuni di montagna e collina fino a 5000 abitanti).

La realizzazione di nuove attrezzature collettive con o senza interventi edificatori o la modifica di quelle esistenti deve essere operata nel rispetto delle norme del Codice Civile per quanto riguarda le relazioni con le proprietà contermini; del Codice della Strada per le distanze da strade e altri spazi pubblici.

Devono essere sempre ottemperate le particolari disposizioni e le normative tecniche specifiche, qualora esistenti, per le singole attrezzature.

In caso di interventi che prevedono la realizzazione di opere ex novo oppure di rifacimenti che investano oltre il 30 % delle opere esistenti è obbligatoria la richiesta di un parere preventivo alla Commissione Edilizia Comunale.

TITOLO IV - VIABILITA E ALTRE INFRASTRUTTURE

CAPO 1° - VIABILITA'

Art. 42 - Rete stradale

Definizione

La viabilità viene registrata secondo la seguente classificazione:

1. Viabilità primaria di interesse regionale

Strade Nazionali

- a) strada statale n.13 Pontebbana
- b) strada statale n.356 Tarcentina

2. Viabilità comprensoriale

Strade comprensoriali

- a) strada provinciale pedemontana
- b) strada provinciale per Buia

3. Viabilità urbana

- a) strade urbane di collegamento
- b) strade comunali ed altre.

4. Percorsi ciclabili

Tipologia

In particolare i tratti di strade che attraversano l'ambito del parco comprensoriale, l'ambito del Castello o le zone omogenee F2, F4 devono uniformarsi ai più rigorosi criteri di rispetto del paesaggio, sia per quanto concerne il tracciato che le opere.

Procedura

Gli interventi relativi alla rete stradale sono subordinati al rilascio di concessione edilizia.

Indici e prescrizioni

Per quanto concerne le caratteristiche funzionali di ogni singola classe, viene fatto riferimento alla Tab. n.1 ed alla Tab. n.3 del P.U.R.G. .

Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche, in via generale, viene fatto riferimento alle norme CNR vigenti e al nuovo Codice della Strada.

Art. 43 - Linea ferroviaria

Definizione

La ferrovia esistente viene in sede di P.R.G.C., registrata come:

- ferrovia a doppio binario.

Procedura

Ogni modifica all'attuale assetto della linea ferroviaria deve essere preventivamente comunicato all'Autorità Comunale e, se del caso, sottoposto a procedimento autorizzativo, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Art. 44- Infrastrutture energetiche

Definizione

Il PRGC ammette e registra le seguenti infrastrutture energetiche:

a) esistenti

1. - linea di alta tensione (50 KV);
2. - linee di media tensione (20 KV);
3. - rete di distribuzione del gas metano.

Sono ammesse anche tutte le reti ed impianti di fornitura e distribuzione dell'energia (elettrica e gas metano) già installati alla data di adozione della Variante n.20 anche se graficamente non riportati nella planimetria di Piano.

b) di nuova realizzazione

1. - linea di alta tensione (132 KV) di cui al Decreto n.067/Pres. 06.03.2001 e secondo il tracciato dell'allegata planimetria di progetto;
2. - ogni altra condotta energetica per cui sia emesso specifico decreto con parere favorevole di V.I.A. ai sensi della L.R. 7.11.1990 n.43 e successive modifiche ed integrazioni;
3. - interventi minori senza obbligo di V.I.A..

Procedura

La pronuncia di compatibilità ambientale, corredata dal progetto dell'opera, costituisce, ove richiesto, documentazione sostitutiva di Piano Attuativo (Piano Regolatore Particolareggiato Comunale).

Per gli interventi da eseguirsi in aree appartenenti alle zone omogenee F2 ed F4, la loro esecutività è subordinata al relativo recepimento come Variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

La realizzazione dell'intervento è successivamente ammessa mediante presentazione di regolare progetto e rilascio di concessione edilizia.

Per le infrastrutture di nuova realizzazione di cui al punto b2, successivamente all'esito favorevole della procedura di V.I.A., chi è interessato alla realizzazione dell'opera deve dimostrare l'adempimento di ogni prescrizione e cautela disposte dal decreto che ne attua la sua compatibilità ambientale.

Per gli interventi esentati dall'obbligo di V.I.A. (punto b3) vale la normale procedura di domanda e rilascio di concessione edilizia.

La verifica d'impatto ambientale è sempre dovuta nella forma di legge per ogni intervento nelle seguenti zone omogenee:

- E2, agricole forestali ricadenti negli ambiti boschivi;
- E4, agricole forestali ricadenti negli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico;
- F2, ambiti di tutela ambientale;
- F4, ambiti agricolo - paesaggistici;
- tutte le zone a destinazione residenziale (A - B - C);
- la zona a verde privato di cui all'art.23.

Aree asservite agli elettrodotti

Le aree comprese nella fascia assoggettata a servitù di elettrodotto possono venire utilizzate dai proprietari anche per piantumazioni e coltivazioni di specie arboree, secondo modalità compatibili con le presenze e le caratteristiche specifiche dell'elettrodotto.

TITOLO V - LIMITI ED AREE DI RISPETTO

CAPO 1° - LIMITI DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE

Art. 45 - Distanza dalle strade

Definizione

Il limite di rispetto delle strade, esistenti e di progetto, vengono in sede di P.R.G.C., articolati corrispondentemente alla classificazione di cui all'art.41 come di seguito riportate:

1. Strade statali

- strade statali n.13 e n.356 ml. 40,00

2. Strade comprensoriali

- interne al centro abitato ml. 5,00
- esterne al centro abitato ml. 20,00

3. Strade urbane di collegamento

- interne al centro abitato ml. 5,00
- esterne al centro abitato ml. 15,00

Le distanze sopra riportate possono essere modificate dalle distanze previste nelle norme specifiche di ogni singola zona omogenea.

Prevale la rappresentazione grafica dei limiti contenuti nella tavola di progetto, qualora differisca dalle indicazioni di zona e/o dalle distanze riportate nel presente articolo.

Destinazione

Le aree comprese nei limiti di rispetto stradale sono inedificabili.

A carico di tali aree possono essere realizzate stazioni di servizio automobilistico. Inoltre possono essere ricavate zone verdi, parcheggi di uso pubblico e per i servizi del gas e della elettricità .

Sono ammessi ampliamenti finalizzati esclusivamente alla creazione e all'ammodernamento degli impianti igienico-sanitari, secondo quanto previsto dall'art.15 della L.R. 39/1973.

Procedura

Gli interventi avvengono per via diretta, previo rilascio di concessione edilizia, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate.

INDICI E PRESCRIZIONI

HF = altezza dei fronti di fabbricati

(per gli interventi ammessi) ml. 4,50

I limiti di rispetto stradale si misurano orizzontalmente a partire dal ciglio della strada come definito all'art.2 del D.M. n.1404/68.

La superficie dell'area di rispetto è computabile ai fini della determinazione della edificazione ammissibile in relazione agli indici vigenti nella zona omogenea

Documentazione

Gli elaborati in base ai quali viene rilasciata la concessione edilizia, devono essere corredati di tutte le indicazioni necessarie per una descrizione univoca dell'intervento.

Art. 46 - Distanza dalle ferrovie

Definizione

I limiti di rispetto a carico delle linee ferroviarie esistenti e di progetto vengono, in sede di P.R.G.C., stabiliti come di seguito riportato:

1. ferrovia a semplice binario	ml. 30,00
2. ferrovia a doppio binario	ml. 30,00

Destinazione

Le aree comprese entro tali limiti sono in edificabili.

Entro tali aree possono essere realizzate infrastrutture tecnologiche collegate al servizio. Inoltre possono essere ricavate zone per il verde e parcheggi di uso pubblico.

INDICI E PRESCRIZIONI

Ai sensi dell'art.49 del DPR n.753/1980, le distanze che dimensionano i limiti di rispetto ferroviario, vengono computate orizzontalmente a partire dalla rotaia più esterna.

La superficie dell'area di rispetto è computabile ai fini della determinazione della edificazione ammissibile, in relazione agli indici vigenti nelle zona omogenea.

Art. 47- Distanze da corsi e specchi d'acqua

Definizione

I limiti di rispetto del sistema delle acque arginate, non arginate, irrigue [eventuali], vengono, in sede di P.R.G.C., stabilite per la profondità di ml.10,00 su ambo le rive.

Destinazione

Entro tali limiti le aree sono inedificabili.

E' fatto divieto di depositare rifiuti in prossimità delle stesse o di immettervi acque biologiche, od altre acque, non depurate.

INDICI E PRESCRIZIONI

La misurazione delle fasce di rispetto di cui all'oggetto avviene come di seguito riportato:

1. Acque non arginate: la distanza è computata orizzontalmente a partire dal ciglio a campagna della scarpata.
2. Acque arginate : la distanza è computata orizzontalmente a partire dal piede esterno dell'argine.
3. Canali irrigui [eventuali]: idem c.s., oppure sempre orizzontalmente a partire dalla proiezione esterna dell'eventuale manufatto.

Entro i limiti individuati dalla cartografia di progetto, si applica la disciplina di cui all'art.131 della L.R. 52/91 concernente l'autorizzazione paesaggistica.

Entro i limiti di cui al D.lgs 42/2004 (limite da corso d'acqua) l'estensione entro cui si applicano le disposizioni del presente articolo è di m.20,00 in luogo di m.10,00.

L'edificazione di fabbricati e/o la realizzazione di manufatti all'interno delle fasce di rispetto (m.150,00 dalle sponde) non potranno superare l'altezza di m.10,00.

Per gli spazi antistanti le sponde in concomitanza ad ogni intervento edilizio ed urbanistico dovranno prevedersi anche opere di sistemazione a verde per una profondità di almeno m.10,00 e per tutta l'estensione della parte prospiciente il corso d'acqua. Detta sistemazione dovrà contemplare la messa a dimora di almeno 2 esemplari di alberi d'alto fusto ogni 10 ml. di fronte e di un numero doppio di arbusti. Alberi ed arbusti dovranno essere di specie indigene.

E' fatto divieto di operare interventi che alterino l'aspetto naturale delle sponde.

Art. 48- Aree di rispetto cimiteriale

Definizione

Le aree di rispetto cimiteriale vengono, in sede di P.R.G.C., riferite ad una fascia circostante i servizi, ridotte eventualmente in ottemperanza a decreti emanati dall'Autorità Sanitaria competente.

Destinazione

Tale rispetto costituisce a tutti gli effetti un'area inedificabile, fatta eccezione per eventuali servizi e attrezzature di uso pubblico e relativi alla funzione cimiteriale. Possono inoltre essere inserite tutte quelle attrezzature che non prevedono edificazioni né stazionamento delle persone.

Procedura

Gli interventi ammessi avvengono per via diretta, previo rilascio della concessione edilizia, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati.

INDICI E PRESCRIZIONI

HF = altezza dei fronti dei fabbricati ml. 4,50

Art. 49 - Aree di rispetto da depuratori fognari

Definizione

Le fasce di rispetto sono aree inedificabili, avranno una dimensione minima di ml.100,00 a partire dai limiti dell'impianto oggetto della cautela.

Destinazione

Tali fasce avranno di preferenza destinazione a verde.

A carico di tali fasce possono essere realizzate infrastrutture tecnologiche collegate e funzionali al servizio.

TITOLO VI - NORME VARIE

Art. 50 - Annessi su suoli in forte pendio

Qualora la quota più elevata dell'edificio costituente l'annesso risulti inferiore a quella dei davanzali delle finestre prospicienti nell'edificio principale, lo stacco tra i due fabbricati può essere ridotto ad una distanza minima di ml.5,00.

Ciò vale anche per edifici posti su distinte proprietà.

Art. 51 - Riuso di edifici abbandonati

Limitatamente alla Zona Produttiva dell'area n.3, per gli edifici in situazione di abbandono alla data di adozione della presente Variante, causata da cessazione o trasferimento della attività originariamente insediata, è ammesso il loro riutilizzo anche con mutamento della destinazione d'uso da produttivo a commerciale e viceversa, compatibilmente al rispetto di ogni altra norma del P.R.G.C. relativa alla nuova destinazione.

Con apposita variante al Piano attuativo specifico, si dovrà verificare che il riuso con cambio di funzione non arrechi alle proprietà contermini, pubbliche o private, un aggravio alle limitazioni del loro godimento rispetto alla situazione in essere.

Art. 52 - Ricostruzione edifici distrutti dal sisma

Limitatamente ai casi indicati nella tavola di zonizzazione, è consentita la ricostruzione degli edifici distrutti dal sisma del 1976 sui medesimi sedimi e con la medesima volumetria nonché nel rispetto dell'art.9 delle presenti norme.

Art. 53 - Impianti fissi di telefonia mobile

Sul territorio comunale possono essere installati e modificati impianti fissi di telefonia mobile alle condizioni di cui al presente articolo.

I nuovi impianti dovranno essere prioritariamente collocati in aree di proprietà pubblica.

L'installazione e la modifica degli impianti fissi di telefonia mobile sono soggette a concessione edilizia rilasciata dal Comune. Il Comune, tenuto conto delle esigenze di copertura del servizio sul territorio e delle misure adottate al fine di ridurre l'impatto ambientale degli impianti nonché il rispetto di ogni altra prescrizione di cui alle presenti norme, rilascia la concessione previa:

- a) verifica della eventuale localizzazione nelle aree interessate da infrastrutture e servizi influenzabili negativamente dalla presenza di impianti;
- b) acquisizione del parere positivo dell'A.R.P.A. e dell'Azienda per i Servizi Sanitari;
- c) verifica del rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici e di ogni altra forma di controllo previsto dalle presenti o da altre diverse norme.

Ogni onere progettuale nonché quelli relativi all'acquisizione dei richiesti pareri sono a carico del richiedente.

Prescrizioni particolari

1. I servizi ed infrastrutture influenzabili negativamente dalla presenza di impianti fissi di telefonia mobile ai sensi dell'art.6, comma 23, punto a) della L.R. n.13/2000, vengono individuati nelle attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado, nelle zone per attrezzature sanitarie, nelle zone a verde attrezzato, sport e spettacoli all'aperto. Dai servizi, infrastrutture e nuclei così individuati viene istituita una zona di rispetto della profondità di 300 metri all'interno della quale non è consentita l'installazione di impianti fissi e mobili di telefonia mobile. Non è consentita l'installazione degli impianti suddetti a distanza inferiore a 300 metri lineari dalle zone residenziali e a 150 metri lineari da abitazioni sparse comunque situate.
2. Non è consentita l'installazione degli impianti in argomento all'interno degli ambiti territoriali di tutela ambientale e in tutte le aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 (limite da corso d'acqua).
3. E' consentita l'installazione degli impianti in argomento all'interno delle zone per i servizi e le attrezzature collettive di interesse comprensoriale e comunale e/o nelle aree di rispetto le cui norme lo consentano e/o non siano in contrasto con i criteri di cui ai punti 1., 2. e 5.; in particolare è consentito alle medesime condizioni l'installazione degli impianti suddetti nelle aree di rispetto dei depuratori fognari.
4. Si comprendono nelle modifiche soggette a concessione anche quelle relative alle esistenti apparecchiature di trasmissione.
5. In ciascuna delle zone e/o aree di rispetto di cui al punto 3 è consentita l'installazione di un solo impianto.
6. Il contenitore delle apparecchiature meccanico-elettriche dovrà avere caratteristiche di forma - dimensioni - collocamento tali da rendere minimo l'impatto visivo.
7. L'elemento porta antenne (palo, traliccio) dovrà parimenti avere caratteristiche di forma - dimensioni - collocamento da rendere minimo l'impatto visivo.
8. Potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale opportune forme di mascheramento a mezzo di piantumazioni di alberatura d'alto fusto a rapido accrescimento aventi dimensioni all'impianto non inferiori a ml.10 e comunque pari ad almeno la metà dell'altezza massima dell'impianto.
In alternativa potrà essere richiesta una soluzione formale dell'insieme "contenitore - palo (o traliccio) - antenna" consona al luogo. L'attrezzatura tecnologica dovrà assumere in questo caso caratteristiche di pregio estetico autonomo e coerente con il sito.

Art. 54 – Aree di interesse archeologico

Le aree di interesse archeologico presenti nel territorio comunale sono definite mediante perimetro nelle tavole di Piano e sono distinte in AR.1 AR.2. Ad esse si applicano le norme sottoriportate.

AR.1 - aree di possibile interesse archeologico

Nelle aree perimetrate come AR.1 coloro che devono eseguire interventi sul suolo quali: escavazioni di canali, escavazione o trivellazione di pozzi, scassi profondi, impianto di alberature e altri interventi simili che possono alterare lo stato del terreno al di sotto della profondità delle normali lavorazioni agricole, devono comunicare l'inizio dei lavori con otto giorni di anticipo all'Ufficio Tecnico Comunale che, a sua volta ne darà notizia alla competente Soprintendenza.

AR.2 - aree ad alta potenzialità archeologica

Nelle aree perimetrate come AR.2 qualsiasi intervento diverso dalle attività agricole già praticate deve essere preventivamente autorizzato a seguito di regolare richiesta dell'interessato al Comune che subordinerà il rilascio dell'autorizzazione al parere favorevole della Soprintendenza competente.

I N D I C E

TITOLO I - CONTENUTI E DOCUMENTAZIONE	1
<i>Art. 01 - Contenuti</i>	<i>1</i>
<i>Art. 02 - Elaborati di Piano</i>	<i>1</i>
TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' URBANISTICA ED	2
EDILIZIA	2
<i>Art. 03 - Interventi aventi rilevanza urbanistica</i>	<i>2</i>
<i>Art. 04 - Interventi aventi rilevanza edilizia</i>	<i>3</i>
<i>Art. 05 - Disciplina delle destinazioni d'uso</i>	<i>6</i>
<i>Art. 06 - Determinazione della destinazione d'uso degli immobili</i>	<i>6</i>
<i>Art. 07 - Mutamento di destinazione d'uso degli immobili</i>	<i>7</i>
<i>Art. 08 - Utilizzazione degli indici</i>	<i>8</i>
<i>Art. 09 - Rispetto dei caratteri ambientali nelle costruzioni</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10 - Sicurezza geologica</i>	<i>10</i>
<i>Art. 11 - Concessione edilizia</i>	<i>10</i>
<i>Art. 12 - Autorizzazione edilizia</i>	<i>11</i>
<i>Art. 13 - Denuncia</i>	<i>11</i>
<i>Art. 14 - Definizioni degli indici urbanistico-edilizi</i>	<i>12</i>
TITOLO III - ZONIZZAZIONE	15
<i>Art. 15 - Caratteri generali</i>	<i>15</i>
<i>Art. 16 - Sottozona A1</i>	<i>15</i>
<i>Art. 17 - Sottozona A7</i>	<i>16</i>
<i>Art. 18 - Zona Omogenea B</i>	<i>17</i>
<i>Art. 19- Sottozona B1</i>	<i>18</i>
<i>Art. 20 - Sottozona B2</i>	<i>21</i>
<i>Art. 21 - Sottozona B3</i>	<i>22</i>
<i>Art. 22 - Zona omogenea C</i>	<i>24</i>
<i>Art. 23 - Zona a verde privato</i>	<i>25</i>
CAPO 2° - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE NON AGRICOLA	26
<i>Art. 24 - Caratteri generali</i>	<i>26</i>
<i>Art. 25 - Zona omogenea D2</i>	<i>28</i>
<i>Art. 26- Zona omogenea D3</i>	<i>31</i>
<i>Art. 27 - Zona omogenea H3</i>	<i>33</i>
<i>Art. 28 - Zona DH2</i>	<i>34</i>
CAPO 3° - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA	38
<i>Art. 29 - Caratteri generali</i>	<i>38</i>
<i>Art. 30 - Zona Omogenea E2</i>	<i>38</i>
<i>Art. 31 - Zona Omogenea E4</i>	<i>40</i>
<i>Art. 32 - Sottozona E4.a</i>	<i>41</i>
<i>Art. 33- Sottozona E4.b</i>	<i>47</i>
<i>Art. 34 - Sottozona E4.c</i>	<i>51</i>
<i>Art. 35 - Sottozona E4.d - Agricola / paesaggistico-ricreativa</i>	<i>53</i>
<i>Art. 36 - Sottozona E4.e – Agricola / paesaggistico-ambientale</i>	<i>54</i>
CAPO 4° - ZONE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	55
<i>Art. 37 - Zona omogenea F2</i>	<i>55</i>
<i>Art. 38 - Zona omogenea F4</i>	<i>56</i>
CAPO 5° - ZONA PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE DI	57
INTERESSE COMPRESORIALE E COMUNALE	57
<i>Art. 39 - Zona omogenea S</i>	<i>57</i>
<i>Art. 40 - Sottozona S/a</i>	<i>57</i>
<i>Art. 41 - Sottozona S/b</i>	<i>58</i>

TITOLO IV - VIABILITA E ALTRE INFRASTRUTTURE.....	60
CAPO 1° - VIABILITA'	60
<i>Art. 42 - Rete stradale</i>	<i>60</i>
<i>Art. 43 - Linea ferroviaria.....</i>	<i>61</i>
CAPO 2° - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA	62
<i>Art. 44- Infrastrutture energetiche.....</i>	<i>62</i>
TITOLO V - LIMITI ED AREE DI RISPETTO.....	64
CAPO 1° - LIMITI DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE	64
<i>Art. 45 - Distanza dalle strade.....</i>	<i>64</i>
<i>Art. 46 - Distanza dalle ferrovie.....</i>	<i>65</i>
<i>Art. 47- Distanze da corsi e specchi d'acqua.....</i>	<i>66</i>
CAPO 2° - AREE DI RISPETTO SANITARIO	67
<i>Art. 48- Aree di rispetto cimiteriale.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 49 - Aree di rispetto da depuratori fognari.....</i>	<i>67</i>
TITOLO VI - NORME VARIE.....	68
<i>Art. 50 - Annessi su suoli in forte pendio</i>	<i>68</i>
<i>Art. 51 - Riuso di edifici abbandonati.....</i>	<i>68</i>
<i>Art. 52 - Ricostruzione edifici distrutti dal sisma.....</i>	<i>68</i>
<i>Art. 53 – Impianti fissi di telefonia mobile.....</i>	<i>68</i>
<i>Art. 54 – Aree di interesse archeologico.....</i>	<i>70</i>