

N.B. - in neretto gli articoli modificati dalla presente variante parziale n. 2

TITOLO I

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G

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

Art. 3 - Edificabilità

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Definizione degli indici urbanistici

Art. 5 - Definizione degli indici edilizi

Art. 6 - Distanze ed altezze

CAPO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione

A.rt. 9 - Strumento urbanistico esecutivo

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

Art. 11 - Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)

Art. 12 - Concessione edilizia

Art. 13 - Tempo di validità della concessione

Art. 14 - Utilizzazione degli indici

Art. 15 - Trascrizione in mappa

Art. 16 - Abitabilità ed agibilità delle costruzioni

Art. 17 - Autorizzazione comunale per interventi edilizi minori

Art. 18 - Mutamenti nelle destinazioni d'uso degli edifici

Art. 19 - Interventi comunali in caso di edifici minaccianti rovina

CAPO IV - URBANIZZAZIONI

Art. 20 - Opere di urbanizzazione

Art. 21 - Contributo per il rilascio della concessione

Art. 22 - Determinazione degli oneri di concessione

Art. 23 - Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.

TITOLO II

NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 24 - Destinazione d'uso

Art. 25 - Decoro dell'ambiente urbano

Art. 26 - Tutela e sviluppo del verde

Art. 27 - Aree di parcheggio ed autorimesse

Art. 28 - Standard urbanistici

Art. 29 - Cave, discariche

Art. 30 - Viabilità pubblica - Strade cieche

Art. 31 - Trasferimento di cubatura

TITOLO III

PREVISIONI DEL P.R.G.I.

CAPO I - DIVISIONE IN AREE

Art. 32 - Divisione in aree

Art. 33 - Divisione in aree e densità

Art. 34 - Divisione in aree a carattere urbanistico

Art. 35 - Aree di rispetto e di vincolo

CAPO II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 36 - Aree per servizi pubblici (SP)

Art. 37 - Aree destinate ad usi speciali (US)

Art. 38 - Aree destinate ad impianti sciistici (IS)

Art. 39 - Aree di rispetto ambientale e paesaggistico

CAPO III - AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 40 - Aree di valore ambientale e documentario (AS)

Art. 41 - Aree residenziali a capacità esaurita (AE)

Art. 42 - Aree residenziali di completamento (AC)

Art. 43 - Aree residenziali di nuovo impianto (AN)

CAPO IV - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 44 - Aree per impianti artigianali di nuovo insediamento (A)

Art. 45 - Aree agro-silvo-pastorali

CAPO V - AREE A CARATTERE TERZIARIO

Art. 46 - Aree per insediamenti turistico-ricettivi (AT)

TITOLO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 47 - Deroghe delle norme di P.R.G.

Art. 48 - Impianti di interesse pubblico (servizi telefonici, acquedotto e gas)

Art. 49 - Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona

Art. 50 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia

Art. 51 - Commissione edilizia: composizione

Art. 52 - Domanda di concessione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN VIGORE
APPROVATE CON D.G.R. N.140-16202 DEL 10.11.87

Art. 27 - Aree di parcheggio ed autorimesse

Sono ricavate :

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) nelle zone per la viabilità anche se non indicate espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui al comma a) e b) sono e esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato. Oltre agli spazi riservati in cartografia ad uso parcheggio (i quali già soddisfano allo standard di Legge) ed a quelli da dismettere a norma di Legge nelle aree subordinate a Piano esecutivo, dovranno essere riservati anche nelle aree private di pertinenza delle nuove costruzioni spazi per parcheggi ed autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici = $1/10$ della superficie utile (Su)
- b) edifici per lo svago e commerciali (cinema, ristoranti, etc.) = $2/3$ Su
- c) edifici per alberghi, pensioni = $1/2$ Su
- d) edifici residenziali e industriali = $1/3$ Su.

Le autorimesse private costruite in interrato, anche limitatamente ai $3/4$ del perimetro, non costituiscono cubatura.

Art. 40 - Aree di valore ambientale e documentario (AS)

Sono le parti del territorio comunale interessato da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla presenza degli attuali residenti ed alle loro attività.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza stabile e saltuaria;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;

nonchè, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G. per interventi di restauro, di risanamento o di ricostruzione:

- f) artigianato di servizio (con esclusione di lavorazioni nocive) per una superficie utile globale non superiore a mq. 500 in intero isolato e comunque non superiore a mq. 200 per ogni intervento;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) alberghi e pensioni;
- m) garages di uso pubblico e privato.

In tali zone gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti sono quelli indicati all'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- punto e) :

in ogni caso le opere sono consentite unicamente nei casi previsti al punto d) art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Per interventi di restauro e di risanamento conservativo (punto c) riguardanti edifici di particolare pregio ambientale, qualora la tipologia originale, che si vuole conservare, lo richiede, possono essere concesse deroghe rispetto ai principali indici edilizi di altezza (interna ed esterna), di volumetria, di confrontanza, etc., solo all'interno di strumenti urbanistici di esecuzione, ed in particolare nei piani di recupero.

Al fine di favorire il recupero di edifici con originaria tipologia agricola, ma di fatto attualmente utilizzati per diversa destinazione d'uso, e per i quali sia accertata dall'ufficio tecnico del Comune mancanza di connessione urbana e territoriale con zone per lavorazioni agricole, sono ammesse, nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali ed architettonici originari, opere di trasformazione per uso abitazione. In tale ottica e sempre nella salvaguardia tipologica-stilistica di cui sopra, sono ammesse chiusure di logge, fienili, porticati, etc., che oggi non possono più

essere utilizzati come tali; i volumi così ricavati non devono però fuoriuscire dal volume globale dell'edificio e le chiusure devono per lo più essere realizzate con vetrate e materiale analogo che mantenga il rapporto di pieni e vuoti originario.

Non è consentita la trasformazione a fini residenziali di bassi fabbricati, tettoie e simili, per i quali sono comunque consentiti interventi che, senza mutarne le caratteristiche d'uso, ne consentano un più razionale sfruttamento.

Qualora l'intervento sia susseguente alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato o di parte di esso, le opere dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) non sia superato il valore del rapporto di copertura preesistente riferito al netto delle superfetazioni dello edificio originario (bassi fabbricati, sopraelevazioni inorganiche, opere di colmataura e aggiunte non congruenti con l'edificio originario, etc.);
- b) non siano alterate le altezze preesistenti e l'assetto planivolumetrico dell'insieme architettonico caratterizzato;
- c) siano mantenuti sulle strade pubbliche gli allineamenti preesistenti, in assenza di specifiche determinazioni relative a nuovi allineamenti o rettifiche agli stessi appositamente previsti dal P.R.G.
- d) l'uso dei materiali e degli elementi costruttivi si inserisca con uniformità nell'ambiente architettonico preesistente;
- e) gli interventi previsti nella zona non eccedano in ogni caso i seguenti parametri edificatori:

1. Indice di densità fondiario

- nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni

If = preesistente

2. Altezza massima: preesistente.

Onde consentire un più razionale ed igienico sfruttamento degli ambienti è consentito, nell'ambito degli interventi di cui ai punti c) e d), un innalzamento massimo del piano di copertura pari a metri 1,00. Tale innalzamento:

- è consentito "una tantum";
- non può comunque portare ad altezze che superino di metri 1,00 gli edifici adiacenti, mantenendo la stessa inclinazione delle falde del tetto;
- deve essere compreso in un progetto che modifichi chiaramente il raccordo tra il nuovo piano di copertura e quelli adiacenti;

3. Tipologia edilizia preesistente.

4. Rapporto di copertura preesistente

5. Edificazione tramite concessione singola o piano di recupero.

Nelle porzioni di zona da sottoporre a "Piano di Recupero", fino all'efficacia della relativa deliberazione di adozione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; tali interventi non possono però fare riferimento a quanto consentito a proposito di innalzamento del piano di copertura di mt. 1,00.

Ad intervenuta efficacia del "Piani di Recupero" risulteranno attuabili, nelle forme e nei tempi previsti, nonché nei limiti generali del presente P.R.G. , gli interventi ivi previsti.

Art. 41 - Aree residenziali a capacità esaurita (AE)

Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare nè la esigenza di una consistente trasformazione edilizia od urbanistica.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza stabile e saltuaria;
- b) servizi pubblici;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) commercio al dettaglio;
- f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore a mq. 200 in un intero isolato;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) alberghi o pensioni;
- i) garages di uso pubblico.

Art. 45 - Aree agro-silvo-pastorali

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In dette zone sono consentite esclusivamente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole, secondo quanto specificato dall'art. 25, comma 4^o della L.R. numero 56/77, e precisamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole;
- b) stalle, porcili ed edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essicatoi, serre;

In queste zone il P.R.G.I. si attua per intervento diretto.

La concessione edilizia relativa a queste zone viene rilasciata unicamente a coltivatori diretti a titolo principale.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

Le zone agricole sono suddivise secondo quanto richiesto dall'art. 26, 8^o comma, delle L.R. n. 56/77, in:

- a) zone a colture orticole o floricole specializzate;
- b) zone a colture legnose specializzate;
- c) zone a seminativo ed a prato permanente;
- d) zone a bosco ed a coltivazione industriale del legno, annesse ad aziende agricole;
- e) zone a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti seguenti:

per le aree di tipo a) mc. 0,05/mq.

b) mc. 0,03/mq.

c) mc. 0,02/mq.

d) mc. 0,01/mq.

e) mc. 0,001/mq.

per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Sono inoltre previste dal P.R.G. aree agricole di salvaguardia ambientale e idrogeologica. Esse riguardano le zone agricole suscettibili di vincolo idrogeologico dove è vietata ogni modificazione della morfologia agraria esistente; qualsiasi modificazione allo stato dei luoghi è subordinata a preventiva autorizzazione favorevole da parte dell'Ispettorato Compartimentale delle Foreste competente.

Nel volume dei nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture ricordate al punto c) del precedente articolo.

I nuovi volumi destinati ad attrezzature e infrastrutture, ed in particolare le stalle ed i ricoveri per animali, devono sorgere ad almeno 10,00 metri dagli edifici residenziali esistenti; eventuali deroghe possono essere eccezionalmente concesse sentita la competente autorità sanitaria.

Con riferimento agli edifici già esistenti è consentito l'integrale sfruttamento a fini residenziali delle cubature esistenti, anche se in origine destinati ad altro scopo ed eventuali modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione di ampliamenti che si renderanno indispensabili per

le esigenze delle abitazioni stesse; in ogni caso tali ampliamenti non dovranno essere superiori alla misura del 20% della superficie utile computata ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme.

I locali abitabili risultanti da detti interventi devono comunque rispondere a requisiti di altezza minima di cui all'art. 6 delle presenti norme, nonchè corrispondere alle caratteristiche igieniche e dimensionali richieste dalle vigenti norme in materia.

Non è consentita la trasformazione ad usi residenziali di bassi fabbricati, ricoveri per animali, o di edifici parzialmente interrati.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE
CON LA VARIANTE PARZIALE N. 2

Art. 17 - comma 7

L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 27 - Aree di parcheggio ed autorimesse

Sono ricavate :

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) nelle zone per la viabilità anche se non indicate espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai comma a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

Oltre agli spazi riservati in cartografia ad uso parcheggio (i quali già soddisfano allo standard di Legge) ed a quelli da dismettere a norma di Legge nelle aree subordinate a Piano esecutivo, dovranno essere riservati anche nelle aree private di pertinenza delle nuove costruzioni spazi per parcheggi ed autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici = $1/10$ della superficie utile (Su)
- b) edifici per lo svago e commerciali (cinema, ristoranti, etc.) = $2/3$ Su
- c) edifici per alberghi, pensioni = $1/2$ Su
- d) edifici residenziali e industriali = $1/3$ Su.

Le autorimesse private costruite in interrato, anche limitatamente ai $3/4$ del perimetro, non costituiscono cubatura.

In tutto il territorio comunale nelle aree a destinazione residenziale e nelle aree limitrofe nel raggio di 100 mt. è consentita la formazione di autorimesse private fuori terra, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è altresì ammessa la formazione di autorimesse interrato, l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 50 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde cespugliato su idoneo riporto di humus.

La superficie utile delle autorimesse non dovrà superare il rapporto di $\frac{10}{1}$ mq./mc dell'unità di alloggio servita, con un minimo consentito di 15 mq. per unità abitativa.

Le autorimesse fuori terra dovranno essere realizzate con tetto a due falde e copertura in tegole di cemento colore grigio/nero, non sono ammesse strutture in lamiera.

Gli accessi veicolari dovranno essere arretrati dai cigli stradali di almeno 3 mt.; per particolari e documentate situazioni orografiche tale distacco può essere ridotto ad un minimo di mt. 1,50 o allineato a fabbricati confinanti, dotando il portone di apertura elettromeccanica.

Art. 40 - Aree di valore ambientale e documentario (AS)

Sono le parti del territorio comunale interessato da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla presenza degli attuali residenti ed alle loro attività.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza stabile e saltuaria;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;

nonché, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G. per interventi di restauro, di risanamento o di ricostruzione:

- f) artigianato di servizio (con esclusione di lavorazioni nocive) per una superficie utile globale non superiore a mq. 500 in intero isolato e comunque non superiore a mq 200 per ogni intervento
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi ;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) alberghi e pensioni;
- m) garages di uso pubblico e privato.

In tali zone gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli indicati all'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- punto e) :

in ogni caso le opere sono consentite unicamente nei casi previsti al punto d) art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Per interventi di restauro e di risanamento conservativo (punto c) riguardanti edifici di particolare pregio ambientale, qualora la tipologia originale, che si vuole conservare, lo richiede, possono essere concesse deroghe rispetto ai principali indici edilizi di altezza (interna ed esterna), di volumetria, di confrontanza, etc., solo all'interno di strumenti urbanistici di esecuzione, ed in particolare nei piani di recupero.

Al fine di favorire il recupero di edifici con originaria tipologia agricola, ma di fatto attualmente utilizzati per diversa destinazione d'uso, e per i quali sia accertata dall'ufficio tecnico del Comune mancanza di connessione urbana e territoriale con zone per lavorazioni agricole, sono ammesse, nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali ed architettonici originari, opere di trasformazione per uso abitazione. In tale ottica e sempre nella salvaguardia tipologica-stilistica di cui sopra, sono ammesse chiusure di logge, fienili, porticati, etc., che oggi non possono più essere utilizzati come tali; i volumi così ricavati non devono però fuoriuscire dal volume globale dell'edificio e le chiusure devono per lo più essere realizzate con vetrate e materiale analogo che mantenga il rapporto di pieni e vuoti originario.

Non è consentita la trasformazione a fini residenziali di bassi fabbricati, tettoie e simili, per i quali sono comunque consentiti interventi che, senza mutarne le caratteristiche d'uso, ne consentano un più razionale sfruttamento.

Qualora l'intervento sia susseguente alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato o di parte di esso, le opere dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) non sia superato il valore del rapporto di copertura preesistente riferito al netto delle superfetazioni dello edificio originario (bassi fabbricati, sopraelevazioni inorganiche, opere di colmataura e aggiunte non congruenti con l'edificio originario, etc.);
- b) non siano alterate le altezze preesistenti e l'assetto planivolumetrico dell'insieme architettonico caratterizzato ;
- c) siano mantenuti sulle strade pubbliche gli allineamenti preesistenti, in assenza di specifiche determinazioni relative a nuovi allineamenti o rettifiche agli stessi appositamente previsti dal P.R.G.
- d) l'uso dei materiali e degli elementi costruttivi si inserisca con uniformità nell'ambiente architettonico preesistente ;
- e) gli interventi previsti nella zona non eccedano in ogni caso i seguenti parametri edificatori:

1. Indice di densità fondiario

- nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni

If = preesistente

2. Altezza massima: preesistente.

Onde consentire un più razionale ed igienico sfruttamento degli ambienti è consentito, nell'ambito degli interventi di cui ai punti c) e d), un innalzamento massimo del piano di copertura pari a metri 1,00.

Tale innalzamento:

- è consentito "una tantum" ;
- non può comunque portare ad altezze che superino di metri 1,00 gli edifici adiacenti, mantenendo la stessa inclinazione delle falde del tetto;
- deve essere compreso in un progetto che modifichi chiaramente il raccordo tra il nuovo piano di copertura e quelli adiacenti;

3. Tipologia edilizia preesistente.

4. Rapporto di copertura preesistente

5. Edificazione tramite concessione singola o piano di recupero.

Nelle aree A5 sono inoltre ammessi bassi fabbricati ad uso depositi-ripostigli realizzati in materiali tradizionali con tetto ad una o due falde ricoperto in tegole nere (con l'esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera o cemento) nella misura strettamente necessaria per il ricovero degli attrezzi e materiali, non eccedenti in ogni caso una superficie coperta di mq. 20 ed un'altezza al colmo del tetto di mt. 4. La loro realizzazione dovrà essere armonizzata con i fabbricati limitrofi.

Nelle porzioni di zona da sottoporre a "Piano di Recupero", fino all'efficacia della relativa deliberazione di adozione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; tali interventi non possono però fare riferimento a quanto consentito a proposito di innalzamento del piano di copertura di mt. 1,00.

Ad intervenuta efficacia del "Piani di Recupero" risulteranno attuabili, nelle forme e nei tempi previsti, nonché nei limiti generali del presente P.R.G. , gli interventi ivi previsti.

Art. 41 - Aree residenziali a capacità esaurita (AE)

Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare nè l'esigenza di una consistente trasformazione edilizia od urbanistica.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza stabile e saltuaria;
- b) servizi pubblici;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) commercio al dettaglio;
- f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore a mq. 200 in un intero isolato;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) alberghi o pensioni;
- i) garages di uso pubblico.

Nelle aree AE sono inoltre ammessi bassi fabbricati ad uso depositi-ripostigli realizzati in materiali tradizionali con tetto ad una o due falde ricoperto in tegole nere (con esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera o cemento) nella misura strettamente necessaria per il ricovero degli attrezzi e materiali, non eccedenti in ogni caso una superficie coperta di 20 mq. ed un'altezza al colmo del tetto di mt. 4 La loro realizzazione dovrà essere armonizzata con i fabbricati limitrofi.

Art. 45 - Aree agro-silvo-pastorali

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In dette zone sono consentite esclusivamente abitazioni ed attrezzature necessario alle attività agricole, secondo quanto specificato dall'art. 25, comma 4 della L.R. numero 56/77, e precisamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole;
- b) stalle, porcili ed edifici per allevamenti;
- e) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essicatori, serre;

In queste zone il P.R.G.I. si attua per intervento diretto.

La concessione edilizia relativa a queste zone viene rilasciata unicamente a coltivatori diretti a titolo principale.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

Le zone agricole sono suddivise secondo quanto richiesto dall'art. 26, 8 comma, delle L.R. n. 56/77, in:

- a) zone a colture orticole o floricole specializzate;
- b) zone a colture legnose specializzate ;
- e) zone a seminativo ed a prato permanente;
- d) zone a bosco ed a coltivazione industriale del legno, annesso ad aziende

agricole;

e) zone a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti, seguenti:

per le aree di tipo a) me. 0,05/mq.

b) me. 0,03/mq.

c) me. 0,02/mq.

d) me. 0,01/mq.

e) me. 0,001/mq.

per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Sono inoltre previste dal P.R.G. aree agricole di salvaguardia ambientale e idrogeologica. Esse riguardano le zone agricole suscettibili di vincolo idrogeologico dove è vietata ogni modificazione della morfologia agraria esistente; qualsiasi modificazione allo stato dei luoghi è subordinata a preventiva autorizzazione favorevole da parte dell'Ispettorato Compartimentale delle Foreste competente.

Nei volumi dei nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture ricordate al punto c) del precedente articolo.

I nuovi volumi destinati ad attrezzature e infrastrutture, ed in particolare le stalle ed i ricoveri per animali, devono sorgere ad almeno 10,00 metri dagli edifici residenziali esistenti; eventuali deroghe possono essere eccezionalmente concesse sentita la competente autorità sanitaria.

Con riferimento agli edifici già esistenti è consentito l'integrale sfruttamento a fini residenziali delle cubature esistenti, anche se in origine destinati ad altro scopo ed eventuali modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione di ampliamenti che si renderanno indispensabili per le esigenze delle abitazioni stesse; in ogni caso tali ampliamenti non dovranno essere superiori alla misura del 20% della superficie utile computata ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme.

I locali abitabili risultanti da detti interventi devono comunque rispondere a requisiti di altezza minima di cui all'art. 6 delle presenti norme, nonché corrispondere alle caratteristiche igieniche e dimensionali richieste dalle vigenti norme in materia.

Non è consentita la trasformazione ad usi residenziali di bassi fabbricati, ricoveri per animali, o di edifici parzialmente interrati.

Nelle aree per usi agricoli, compresi gli orti e le coltivazioni urbane, ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo è consentita la costruzione di bassi fabbricati ad uso depositi-ripostigli realizzati in materiali tradizionali legno e pietra, con tetto a una o due falde ricoperto in tegole nere (con esclusione dell'impiego di materiali prefabbricati in lamiera o cemento armato), nella misura strettamente indispensabile per il ricovero degli attrezzi e dei macchinari necessari nelle operazioni silvocolturali, non eccedente in ogni caso una superficie coperta di mq. 30 ed un'altezza al colmo del tetto di mt. 4. La loro realizzazione non deve comportare comunque il taglio di alberi.