



COMUNE DI MEZZOJUSO

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI:

Arch. F. G. Fricano, Arch. S. La Barbera



Viso: Il Commissario ad Acta
(Arch. Donatello Messina)

Allegato alla delibera
Commissariale n. 1 del 24 NOV. 2006

Il Segretario

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Martino Spadaro)



PIANO REGOLATORE GENERALE DI MEZZOJUSO

Norme tecniche di Attuazione

TITOLO PRIMO

CAPITOLO I GENERALITÀ

Art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G.	1
Art. 2 Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali	1
Art. 3 Normativa Antisismica	1

CAPITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 4 Attuazione del P.R.G.	2
Art. 5 Interventi edilizi diretti	2
Art. 6 Piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.	2
Art. 7 Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata	2
Art. 8 Programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente	2
Art. 9 Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e Piani di Zona)	3
Art. 10 Piano di lottizzazione	3
Art. 11 Piano per gli insediamenti produttivi	3
Art. 12 Strumenti attuativi in itinere	3

CAPITOLO III CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 13 Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi	4
Art. 14 Piani di settore	4
Art. 15 Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	4
Art. 16 Aree di parcheggio all'aperto o interrate	4
Art. 17 Sedi viarie e servizi stradali urbani	5
Art. 18 Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio	5
Art. 19 Aree e fasce di rispetto	6
Art. 20 Norme generali a difesa dagli inquinamenti	6

TITOLO SECONDO

ART. 21 Definizione	8
---------------------	---

PARTE PRIMA: I TESSUTI TERRITORIALI URBANI

CAPITOLO I TESSUTI URBANI DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE:

IL CENTRO STORICO	8
Art. 22 Zona A1 e Zona A2	8

CAPITOLO II IL COMPLETAMENTO DELL'AREA URBANA

Art. 23 Definizione	10
Art. 24 Zona B1 Area urbana consolidata	10
Art. 25 Zona B2 Area urbana sature	10

CAPITOLO III L'ESPANSIONE URBANA ED EDILIZIA STAGIONALE

Art. 26 Definizione	12
Art. 27 Zona C1 Espansione residenziale destinata ad edilizia pubblica, sovvenzionata, convenzionata, etc	12
Art. 28 Zona C2 Aree di espansione e completamento	12
Art. 29 Zona CS1 Area per edilizia stagionale residenziale con prescrizione esecutiva	13

CAPITOLO IV AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 30 Definizione	14
Art. 31 Zona D1 Area per le attività produttive, artigianali e commerciali	14
Art. 32 Zona D2 Area per le attività artigianali e commerciali con prescrizioni esecutive	14
Art. 33 Criteri di intervento per aree da destinare a depositi a cielo aperto, alla produzione di conglomerati e a centro di rottamazione	14

CAPITOLO V ATTREZZATURE E SERVIZI	16
Art. 34 Definizione ed interventi ammissibili	16
Art. 35 Aree per attrezzature e servizi	16
Art. 36 Aree a verde pubblico	16
Art. 37 Attrezzature e servizi di interesse generale in ambito urbano	16
PARTE SECONDA: GLI AMBITI TERRITORIALI	17
CAPITOLO I LE PARTI DEL TERRITORIO APERTO	17
Art. 38 Definizione e individuazione degli ambiti territoriali	17
Art. 39 Zona E1 Criteri di intervento per gli ambiti con prevalenza delle attività agricole	17
Art. 40 Zona E2 Criteri di intervento per gli ambiti di valore ambientale	18
Art. 41 Criteri di intervento per le case sparse esistenti nel verde agricolo	18
Art. 42 Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e per i fabbricati a servizio del fondo	19
Art. 43 Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta	21
Art. 44 Criteri di intervento per attività agrituristiche nel territorio aperto	22
Art. 45 Aree boscate ai sensi della L.R. 78/76	23

Piano Regolatore Generale di Mezzojuso

Norme tecniche di Attuazione

TITOLO I

Capitolo I

Art.1

Elaborati costitutivi il Piano

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 - Inquadramento territoriale scala 1:100.000
- 2 - Carta dei vincoli scala 1:10.000
- 3 - Carta dei vincoli scala 1:2.000
- 4 - Il PRG vigente scala 1:10.000
- 5 - Il PRG vigente scala 1:2.000
- 6 - Stato di fatto scala 1:10.000
- 7 - Stato di fatto scala 1:2.000
- 8 - Disciplina dei suoli e degli edifici scala 1:10.000
- 9 - Disciplina dei suoli e degli edifici scala 1:2.000

- a) Relazione generale
- b) Norme tecniche di Attuazione
- c) Regolamento edilizio

Fanno parte integrante del P.R.G. lo studio geologico e lo studio agricolo-forestale allegati.

Art. 2

Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali

Il P.R.G. di Mezzojuso si applica a tutto il territorio comunale.

Il territorio comunale di è suddiviso in parti che individuano gli ambiti territoriali, secondo criteri complessi di aggregazione di elementi fisici e non-fisici.

Gli ambiti territoriali individuano delle aree in cui emergono sistemi morfologici territoriali e urbani che sono caratterizzati da elementi di omogeneità morfologica integrati con i sistemi di relazioni spaziali e socioeconomici caratterizzanti la zona.

Gli ambiti e i sistemi morfologici territoriali al di là delle loro perimetrazioni hanno caratteristiche, temi ed elementi che li accomunano, soprattutto negli intenti e nelle finalità progettuali che il P.R.G. si propone. I piani di settore, interventi intermedi tra la progettazione urbanistica la progettazione esecutiva, consentono di attraversare trasversalmente diversi sistemi morfologici chiusi, perfettamente definiti con limitati rapporti con il contesto urbano.

Art. 3

Normativa Antisismica

La normativa antisismica di cui al DM 16/1/96 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni prevale sulle disposizioni contenute nelle presenti "Norme Tecniche di Attuazione".

CAPITOLO II

Attuazione del P.R.G.

Art. 4

Attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. è assicurata attraverso:

- interventi edilizi diretti;
- piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.;
- piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e piani di Zona);
- piani di lottizzazione;
- piani per interventi produttivi;
- piani di recupero ambientale;
- strumenti attuativi in itinere.

Art. 5

Interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvi i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Sindaco.

Le modalità relative agli interventi diretti sono descritte nel Regolamento Edilizio

Art. 6

Piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.

Sono i piani redatti ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78 e dell'art.3 della L.R. n. 15/91 concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di dieci anni. Le prescrizioni esecutive di cui al comma precedente costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con una prescrizione esecutiva è subordinato a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 15/91.

Art. 7

Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata

Il P.R.G. indica attraverso le presenti norme di attuazione le aree soggette alla formazione di Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge del 5 agosto 1978 n. 457. All'interno delle aree così perimetrate sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali così come definite nelle presenti norme.

In assenza di piano nelle aree indicate sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatte salve e indicazioni specifiche delle leggi nazionali e regionali.

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, fuori dal Centro Storico, vanno redatti con le modalità prescritte dalla legge del 5 agosto 1978, n. 457 e dall'art. 13 della legge del 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modifiche ed integrazioni

Per le aree oggetto di piani di recupero è possibile attuare interventi di recupero con i Programmi integrati di intervento.

Art. 8

Programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, l'Amministrazione comunale può promuovere la formazione di programmi integrati di intervento.

Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

I programmi di cui al presente articolo sono approvati dalla Giunta Comunale e costituiscono a tutti gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Nel programma integrato di intervento la densità fondiaria può essere diversa da quella preesistente, purché non superi la densità complessiva preesistente dell'intera area oggetto del programma, e nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'area.

Non sono computabili i volumi eseguiti senza concessione edilizia. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85, il comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima.

I volumi così sanati sono computabili ai fini dei programmi di cui al presente articolo.

Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni del P.R.G. ne costituisce variante ed è sottoposto all'esame del Consiglio.

Art. 9

Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e Piani di Zona)

I piani PEEP di cui alle LL. 18 aprile 1962 n. 167 e 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, si attuano nelle aree a ciò espressamente previste e perimetrate nel P.R.G.

Il Consiglio Comunale può indicare e perimetrare per i PEEP altre aree, tra quelle previste per la edificazione di nuovi insediamenti, senza che ciò implichi Variante al P.R.G., sempre che tali previsioni non contrastino con le prescrizioni del P.R.G. stesso.

Nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione, le procedure sono quelle prescritte dalla legislazione nazionale e regionale.

Art. 10

Piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

Le modalità relative ai piani di lottizzazione sono descritte nel Regolamento Edilizio.

Art. 11

Piano per gli insediamenti produttivi

Piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, e della L.R. 71/78 si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi. In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non può essere inferiore negli insediamenti a carattere artigianale e industriale al 10% dell'intera superficie.

Il PIP deve essere conforme allo strumento urbanistico generale. Con propria iniziativa, l'Amministrazione comunale può formare PIP per la attuazione di aree previste dal P.R.G. previo nulla osta dell'A.R.T.A.

Art. 12

Strumenti attuativi in itinere

Sono confermati dal P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in "itinere", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

CAPITOLO III

Criteri generali per l'applicazione delle norme

Art. 13

Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi

I Piani attuativi pubblici e/o privati sono obbligatori quando il P.R.G. li prescrive. L'Amministrazione comunale può, anche successivamente alla approvazione del P.R.G., individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi sempre nel rispetto delle previsioni di P.R.G. senza che ciò costituisca Variante di P.R.G..

Criteri, elaborati e procedure dei Piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Possono essere stralciati dal perimetro del Piano attuativo, gli edifici esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che questo costituisca variante del P.R.G..

Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.

In assenza di Piano attuativo, negli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento statico e ristrutturazione limitatamente a quanto appresso descritto.

Art. 14

Piani di settore

Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per esempio: piano per l'arredo urbano, piano delle piantumazioni arboree, piano dei percorsi pedonali, piano per il recupero delle aree marginali, ecc.).

La loro approvazione per il carattere urbanistico che rivestono è di competenza della Giunta quando le loro previsioni non contrastano con le norme e le leggi vigenti.

Se il piano di settore non è conforme allo strumento urbanistico generale ne costituisce variante.

Il piano di Settore una volta approvato ha valore prescrittivo nei confronti sia dei privati che degli Enti pubblici.

Art. 15

Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle classificate all'art.4 della L. 867/64. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle classificate all'art. 44 della L. 865/71.

Le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria sono determinate nel P.R.G. rispettano gli standard urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

I parametri edilizi da osservare nell'esecuzione delle opere pubbliche sono quelli discendenti dalle leggi speciali che la disciplinano.

In ogni caso la densità edilizia fondiaria non potrà superare i 3,00 mc/mq.

L'intervento nella zona si attua a mezzo di singoli progetti a prescindere dall'esistenza di piani particolareggiati.

L'accertamento di conformità di cui all'art.9 della legge regionale 31 marzo 1972, n°19, da rilasciarsi entro 90 giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'ufficio tecnico comunale dell'ufficio sanitario, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

Art. 16

Aree di parcheggio all'aperto o interrato

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a meno di elementi di arredo urbano.

I posteggi pubblici previsti dalle lottizzazioni o dai piani particolareggiati devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.

Se in superficie e su terreno naturale, dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino a 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in

modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

La realizzazione dei parcheggi interrati, se fatte da soggetto diverso dall'Amministrazione comunale, deve essere convenzionata.

La convenzione deve disciplinare: le modalità di esecuzione delle opere; i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione; la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune; i limiti e/o limitazioni per l'uso oltre allo schema di bando pubblico di aggiornamento dei prezzi e dei canoni; oltre allo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina ove previsto.

Le autorimesse interrate a uso privato, o comunque al servizio di edifici, saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina nel rispetto di quanto previsto all'art.18. È ammessa la costruzione, completamente sotto il pino campagna, fino a mt. 1.00 dai confini di altre proprietà.

È ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area sottostante gli edifici con locali interrati e/o seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato con specifico atto alla stipula della concessione edilizia.

Art. 17

Sedi viarie e servizi stradali urbani

Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie.

Il sedime esatto del tracciato, nel caso di nuove strade di P.R.G., è definito dal progetto esecutivo.

Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.

Nelle fasce di rispetto, di cui al relativo articolo delle presenti norme, sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio; a meno di specifica controindicazione.

Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno piantumate essenze arboree scelte fra le specie più adatte, così come indicato nelle planimetrie e nelle tavole sulle sezioni tipo e secondo le indicazioni contenute nel P.R.G..

Le tipologie stradali e le essenze vegetali compatibili sono definite negli elaborati grafici del P.R.G. e sono parte integrante delle presenti norme.

Per quanto non specificatamente espresso dalle presenti norme e per ciò riguarda la costruzione e la tutela delle strade e delle aree pubbliche si rimanda al Nuovo codice della strada.

Le fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento di attuazione del Nuovo codice in relazione alla tipologia delle strade (ex art. 17/18/19 del D.L. 30 aprile 92 n.285; ex art. 28 del Regolamento del codice della strada)

Art. 18

Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio

Quando non specificato diversamente, le strade comunali e locali saranno asfaltate, in lastricato in pietra nel centro storico o ove possibile in terra battuta con caratteristiche simili alle pavimentazioni tradizionali.

Lungo il tracciato si possono prevedere opere di arredo che valorizzano il rapporto con il paesaggio con vedute sul territorio aperto. A tal fine può essere prevista la formazione di piccoli slarghi di sosta in corrispondenza di punti panoramici lungo tutto il percorso, piantumazione di alberi, collocazione e sistemazione di elementi di arredo per la sosta.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 3 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m.1 sul terreno, non può essere inferiore a mt.1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 2 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

L'apertura di nuove strade anche di livello comunale o locale deve prevedere opere di mitigazione che consentano di inserire le nuove opere nel paesaggio e si armonizzino nel contesto naturale. Le scarpate, i rilevati, gli sbancamenti devono essere modellati, piantumati e sistemati con elementi vegetali autoctoni e idonei a garantire il consolidamento del pendio e il ricoprimento, in tempi brevi, dello stesso con un manto vegetale.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradali e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; le costruzioni ove necessario, delle strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

Uno o più piani di settore con queste finalità possono essere predisposti dall'Amministrazione. Il piano di settore deve prevedere anche dei percorsi che collegano gli elementi naturali e di pregio architettonico individuati dal P.R.G., prevedendo altresì dei percorsi riservati o selezionati non necessariamente rivolti ai mezzi di locomozione gommati.

Art. 19

Aree e fasce di rispetto

La fascia di rispetto cimiteriale è di ml 100, come autorizzato dalle autorità competenti.

La fascia di rispetto delle strade extra urbane è determinata e regolata dalle norme del Codice della Strada secondo la catalogazione delle diverse strade che attraversano il territorio comunale.

1- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 2 m.

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a mt.250 si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a mt.250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Le distanze dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

a) mt.10 per le strade di tipo D (strade urbane di scorrimento);

b) mt.3 per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e strade locali).

Nelle aree destinate alla protezione delle strade e dei cimiteri sono ammesse soltanto recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete. Sono ammessi interventi a verde pubblico.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Nelle aree urbane la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è normata dal P.R.G. secondo le indicazioni della L.R. n. 97/82.

Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro.

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è determinata ai sensi dell'art.46 della L.R. n°27/86.

Art. 20

Norme generali a difesa dagli inquinamenti

Il P.R.G. persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e danno all'igiene pubblica, il risanamento delle componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati, e la tutela di beni e valori paesistico culturali.

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi aeriformi nell'atmosfera, derivanti da attività produttiva, deve rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da insediamenti o complessi produttivi con recapiti in acque superficiali, fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico sono considerati insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni.

TITOLO SECONDO

I TESSUTI TERRITORIALI E I SISTEMI MORFOLOGICI

Art. 21

Definizione

Il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti urbani e territoriali.

Gli ambiti urbani interessano le aree con destinazione d'uso residenziale. I sistemi morfologici urbani sono costituiti: dal Centro Storico, dai sistemi morfologici formati dalla Città consolidata; dai sistemi morfologici relativi alla trasformazione ed espansione urbana.

Gli ambiti territoriali individuati sono: Ambiti con prevalenza delle attività agricole; Ambiti di valore storico-ambientale prevalenti.

PARTE PRIMA: I TESSUTI TERRITORIALI URBANI

CAPITOLO I

Tessuti urbani di interesse culturale e ambientale: il centro storico

Art. 22

Zona A1

Comprende le parti del territorio interessate da tessuti urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Tale area è disciplinata dal Piano Particolareggiato di Recupero, ai sensi dell'art.28 della L.5 agosto 1978 n.457, che si ripropone quale strumento attuativo.

Zona A2

Comprende le parti del centro storico di scarso pregio, caratterizzate da consistenti fenomeni di sostituzione o rimaneggiamento tipologico e morfologico.

Nella zona A2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento strutturale e restauro conservativo, gli interventi di ristrutturazione, così come definite dall'art.20 lettera a) b) c) d) e) L.R. 71/78, previa autorizzazione o concessione edilizia con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme.

Va salvaguardata la struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati.

In generale non sono ammesse la demolizione e la ricostruzione di edifici tranne le eccezioni appresso specificate.

Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di restauro architettonico in particolare per la cura degli esterni degli edifici.

Vanno incrementate le attività inerenti il commercio e la localizzazione dei principali servizi pubblici.

È necessario il rispetto delle originarie coloriture negli intonaci e nelle opere di finitura degli edifici.

Sono consentiti tutti quegli interventi di sistemazione ad arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali ed architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

Sono permessi interventi volti ad una migliore abitabilità degli immobili ricomponendo anche più unità edilizie contermini, anche prevedendo l'allineamento dei solai purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.

In tutti gli immobili in cui siano presenti nelle relative facciate elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc...) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere rigorosamente conservati e salvaguardati.

È fatto espresso divieto di produrre aumento delle altezze esistenti oltre il profilo medio stradale al fine di salvaguardare le visuali del paesaggio esistenti; non è consentito effettuare modifiche rilevanti della sagoma, della tipologia, delle coperture e della partitura dei prospetti.

I cortili interni, le corti dei fabbricati e gli ingressi interni non possono essere edificati né modificati nel loro impianto né nella loro tipologia.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione che vanno oltre i limiti sopra descritti che presentino un discreto stato di conservazione e caratteristiche stilistiche riconoscibili, prevalenti anteriori alla 2° guerra mondiale, è possibile precedere con piani di recupero interessanti singoli edifici, complessi edilizi, ambiti comprendenti uno o più isolati e la sistemazione di spazi urbani esterni di uso pubblico (strade e piazze).

Gli stessi interventi a carico di edilizia minore in stato di abbandono, possono anche riguardare la sopraelevazione sino al livello medio delle altezze del profilo stradale e comunque non superiore a tre

livelli fuori terra, ridotti a due nei casi in cui la sezione stradale è inferiore ai m. 10.

La dove la paratia muraria presenti elementi costruttivi tradizionali (pietra a faccia vista, archi, ...) questa dovrà essere mantenuta e l'eventuale sopraelevazione dovrà differenziarsi in quanto a rivestimento ed armonizzarsi in quanto ad allineamento delle bucatore ed agli ulteriori elementi stilistici del contesto (balcone con mensola in acciaio e lastra marmorea, etc.)

Per gli interventi questa fattispecie si potrà procedere con concessione da sottoporre al parere preventivo della Soprintendenza.

CAPITOLO II--

Il completamento dell'area urbana

Art. 23

Definizione

I sistemi morfologici relativi alla città consolidata (zona omogenea B) individuano quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate. Il carattere di centralità nella struttura urbana, il ruolo che assumono nella organizzazione sociale ed economica della città, definiscono un carattere storicizzato di questa parte dell'abitato.

Art. 24

Zona B1

Area urbana consolidata

Comprende la parte del centro urbano che non può essere identificata come zona A ma i cui caratteri sono comunque storicizzati

Sono consentiti fabbricati a carattere residenziale e relativi servizi.

Poiché in essa la quasi totalità delle aree sono edificate, potranno eseguirsi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazioni, risanamenti..

Sono consentite demolizioni e ricostruzioni delle singole unità immobiliari sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi e con le ulteriori prescrizioni del presente regolamento.

Le nuove costruzioni possono essere realizzate sulla fascia esterna di ciascun isolato, in ogni caso i nuovi corpi di fabbrica non possono avere una profondità interna all'isolato maggiore di 20 mt.. L'interno degli isolati (fascia maggiore ai 20 mt.) pur contribuendo alla determinazione della cubatura realizzabile non può essere edificato e deve essere destinato a giardino.

Per le nuove costruzioni si devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- è consentita la costruzione in aderenza o con muri in comune;
- le coperture saranno a tetto con tegole in coppi tipo siciliano;
- i prospetti saranno con parametro a vista o coperti di intonaco colore a tinta naturale;
- non sono ammesse industrie rumorose e nocive;
- non sono ammesse maggiori altezze per arretramenti, oltre a quelle massime consentite;
- è consentito il cortile chiuso;
- l'altezza massima consentita è di m.11,00;
- la densità fondiaria ammissibile è di mc/mq .5,00;
- è consentita la realizzazione di 3 piani;
- superficie coperta massima per lotti superiori a mq. 200, pari al 60% del lotto edificabile;
- tipologia edilizia: case in linea, a schiera, a torre.
- è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri degli isolati, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area dei locali seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari edificate.

È consentito per i lotti interclusi e nei casi di demolizione e ricostruzione l'indice di fabbricabilità appresso specificato: per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq.120 l'indice di fabbricabilità è di 9,00 mc/mq; per i lotti interclusi aventi una superficie compresa tra mq.120 e mq.200 è ammesso un volume massimo realizzabile di mc.1000; per i lotti interclusi con superficie compresa tra mq.120 e mq.400 l'indice di fabbricabilità è di 5,00 mc/mq. L'intervento diretto a mezzo di singole concessioni è ammesso solo per i lotti interclusi e/o per le demolizioni e ricostruzioni di aree con superficie fondiaria inferiore a mq.400,00, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 25

Zone B2

Area urbana sature da riqualificare

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione, lettera a) b) c) d) art.20 L.R. 71/78.

Per le nuove costruzioni si devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- è consentita la costruzione in aderenza.
- è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali, le cubature medie e i profili esistenti.
- la copertura deve essere con tegole in coppi tipo siciliano;
- prospetti saranno intonacati con tinte neutre;
- è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei

perimetri degli isolati, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area dei locali seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato;

I lotti interclusi, le demolizioni e ricostruzioni sono regolate dalle seguenti norme.

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120:

- posteggi privati 1/10 della cubatura;
- altezza massima pari a quella degli edifici circostanti;

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie superiore compresa tra mq. 120 e mq 200:

- volume massimo realizzabile mc 1000;
- posteggi privati 1/10 della cubatura;
- altezza massima ml 11,00;

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie superiore compresa tra mq. 200 e mq 400:

- indice di fabbricabilità fondiaria 5,00 mc/mq;
- posteggi privati 1/10 della cubatura;
- altezza massima ml 11,00;

L'intervento diretto a mezzo di singole concessioni, è ammesso solo per i lotti interclusi e/o per le demolizioni e ricostruzioni di aree con superficie fondiaria inferiore a 400 mq, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria.

Nelle rimanenti aree e per i lotti con superficie superiore a 400 mq. l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Le attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel P.R.G., per cui solo nel caso di interventi urbanistici attuativi dovranno prevedersi parcheggi pubblici e verde attrezzato, nella misura stabilita dalle presenti norme (parcheggi pubblici 1,70 mq/abitante il verde attrezzato 3,00 mq/abitante) e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art.4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori delle aree di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/1978.

CAPITOLO III.

L'espansione urbana ed edilizia stagionale

Art. 26

Definizione

Comprende le parti del territorio urbano (le zone omogenee C) interessate da complessi edilizi di recente formazione, l'espansione e la trasformazione, e i nuovi insediamenti residenziali o porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

Art. 27

Zone C1

Espansione residenziale destinata anche ad edilizia pubblica, sovvenzionata, convenzionata e a programmi costruttivi in corso di realizzazione.

Area di espansione residenziale destinata anche ad edilizia pubblica, sovvenzionata, convenzionata e a piani attuativi in itinere.

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

Parametri ed indici:

- il rilascio della concessione subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano.
- gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista.
- l'edilizia sarà libera con un massimo di 3 elevazioni;
- un'altezza massima ammissibile di m.11,00;
- la densità fondiaria non potrà superare mc/mq. 2,00.
- superficie coperta massimo il 60% del lotto.
- superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- distanza da strada mt. 5,00;
- la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m.10,00
- distanza dai confini mt. 5,00.

Art. 28

Zone C2

Aree di espansione e completamento

Nuova edificazione con Prescrizioni esecutive

Comprende aree destinate prevalentemente ad attività residenziale oggetto anche di prescrizione esecutiva allegata al PRG.

Sono le aree residenziali destinate alla nuova espansione.

Gli interventi diretti ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

La nuova edificazione, anche a seguito della demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione, con i seguenti indici:

Non sono ammessi i lotti interclusi, non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

Parametri ed indici:

- il rilascio della concessione subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano.
- gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista.
- l'edilizia sarà libera con un massimo di 3 elevazioni;
- un'altezza massima ammissibile di m.11,00;
- la densità fondiaria non potrà superare mc/mq. 1,50.
- superficie coperta massimo il 40% del lotto.
- la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m.10,00
- superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- distanza da strada mt.5,00;
- distanza dai confini mt.5,00.

- obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel P.R.G., per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 1,7 mq/abitante e il verde attrezzato nella misura di almeno 3,00 mq/abitante e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art.4 della Legge 29.9.1964 n.867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori dell'area di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/1978.

Art. 29

Zone CS e turistico ricettiva

Area per edilizia stagionale residenziale

Sono le aree residenziali destinate ad attività residenziale stagionale

Gli interventi diretti ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

Non sono ammessi i lotti interclusi, non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

Parametri ed indici:

- il rilascio della concessione subordinato alla esistenza o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano.
- gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista.
- l'edilizia sarà libera con un massimo di 2 elevazioni;
- un'altezza massima ammissibile di m.7,50;
- la densità fondiaria non potrà superare mc/mq. 0,30.
- superficie coperta massimo il 35% del lotto.
- la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m.10,00
- superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- distanza da strada mt.5,00;
- distanza dai confini mt. 5,00.
- obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori dell'area di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/1978.

CAPITOLO IV
Aree per le attività produttive artigianali e commerciali

Art. 30

Definizione

Comprende le parti del territorio (le zone omogenee D) interessate complessi edilizi produttivi a carattere artigianale e/o commerciale di recente formazione e i nuovi insediamenti artigianali, commerciali e le zone in cui si prevedono, per imprese, aree per depositi a cielo aperto.

Art. 31

Zona D1-res.

Area per le attività produttive, artigianali e commerciali

Per tutte le aree si prescrive la seguente normativa:

- a) si prevedono solo officine artigianali a carattere produttivo e piccole industrie;
- b) è consentita solo la costruzione di capannoni per la produzione e per l'esposizione e la vendita;
- c) le aree se di superficie superiore a mq. 600 sono utilizzabili solo in seguito alla formazione di piani di lottizzazione o di piani particolareggiati o piani P.I.P.;
- d) le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, attività collettive saranno il 10% della superficie; e nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.I. 2/4/68 n°1444 per le attività di carattere commerciale e direzionale.
- e) l'uso residenziale è ammesso fino ad 1/3 della cubatura ammessa e in ogni caso per un volume non superiore ai mc. 500.
- f) i capannoni saranno esclusivamente a piano terreno e saranno coperti o a volta o con copertura a falde e tegole in cotto tipo siciliano, nel rispetto dell'altezza massima consentita è ammessa una sola elevazione oltre al piano terra che potrà essere adibita ad attività connesse alla vendita, all'esposizione, ad uffici amministrativi
- g) tutte le costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio della strada mt.10,00.
- h) l'arretramento dalle strade interne sarà di m. 5.
- i) densità edilizia non superiore a 1,50 mc/mq e con un lotto minimo edificabile, per l'edificazione indiretta, di mq.600. Le lottizzazioni di aree, comunque, non possono avere una dimensione minore a mq.4000. Distanza dal confine mt.5,00. Superficie coperta massima pari al 40% del lotto. I piani interrati non possono superare la superficie utile del piano terra più il 50% dello stesso. Le destinazioni d'uso dei piani interrati sono consentite nel rispetto delle norme vigenti. È ammesso il cambio di destinazione d'uso o l'adeguamento alle presenti norme degli edifici non residenziali esistenti;
- l) altezza massima m.8,5.
- m) distanza minima assoluta di m.10 tra pareti di edifici.

Art. 32

Zona D2-ind.

Area per le attività industriali, artigianali e commerciali con prescrizioni esecutive

Comprende aree destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali normate secondo quanto previsto al precedente art. 36 ovvero oggetto di prescrizione esecutiva allegata al PRG.

Per le norme relative si rimanda alle previsioni di piano.

Art. 33

Criteri di intervento per aree da destinare a depositi a cielo aperto, alla produzione di conglomerati e a centro di rottamazione

Nelle aree per attività artigianali e commerciali è possibile programmare zone in cui si prevedono aree da destinare a depositi a cielo aperto di materiali edilizi o per la produzione artigianale e la produzione e la commercializzazione di calcestruzzi e asfalti e aree per centro di rottamazione.

Dette aree saranno sottoposte a preventivo piano di lottizzazione convenzionata o piano particolareggiato.

Dovranno essere lasciati il 10% di aree per parcheggi e attrezzature collettive; e nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.I. 2/4/68 n°1444 per le attività di carattere commerciale e direzionale.

Il rapporto di copertura per la superficie coperta deve essere inferiore al 60% dell'intera superficie. Sono ammessi costruzioni da destinare esclusivamente ad uffici e magazzini. Gli eventuali locali per il custode non possono avere una superficie utile superiore a mq. 60.

Tutte le costruzioni dovranno distaccarsi dal confine di strade di interesse locale non meno di m. 10.

Non è ammessa alcuna destinazione ad uso residenziale.

Per ciò che riguarda l'altezza massima degli edifici, la distanza dai confini e tra i fabbricati, si rimanda alle norme relative alle zone D1.

CAPITOLO V

Attrezzature e servizi

Art. 34

Definizione ed interventi ammissibili

Comprende le parti del territorio destinate a spazi pubblici, ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo e generale (zone omogenee F) ai sensi della L. 765/67 e del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 35

Aree per attrezzature e servizi

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Se di livello urbano sono suddivise secondo le indicazioni del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444:

- a) aree per l'istruzione dell'obbligo
- b) aree per attrezzature di interesse comune
- c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport
- d) aree parcheggi.

Se non specificato nelle presenti norme, nelle tavole di P.R.G. i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate ad attrezzature e servizi sono definiti per le categorie di cui al primo comma

- a) 4,0 mq. per abitante
- b) 2,0 mq. per abitante
- c) 3,5 mq. per abitante
- d) 2,5 mq. per abitante.

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune o soggette a concessione-convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le eventuali tariffe, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, o per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

Le aree per attrezzature e servizi di livello territoriale o sovracomunale sono state previste in relazione a quanto prescrive nel D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e, in funzione del loro ruolo nella struttura urbana e dei rapporti intercomunali, sono volte anche alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

È ammessa la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti per ciascuna materia. In mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione comunale determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Art. 36

Aree a verde pubblico

Comprendono aree destinate a verde pubblico attrezzate in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo su esplicita indicazione dell'Amministrazione comunale di padiglioni per la musica, per lo spettacolo, portici, pensiline, percorsi coperti, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, depositi e ripostigli al servizio dell'area, attrezzature e servizi per il riposo, il giuoco, lo svago.

Le superfici devono essere prevalentemente occupate da elementi vegetali; l'area deve essere fruita prevalentemente da pedoni o mezzi non inquinanti; i percorsi non devono essere asfaltati.

Le aree a verde pubblico comprendono sia le aree attrezzate sia i parchi urbani, suburbani e territoriali.

Art. 37

Attrezzature e servizi di interesse generale in ambito urbano

Sono le aree (zone omogenee F) con destinazione d'uso per attrezzature e servizi di interesse generale previsti, ai sensi del punto 5, art. 4 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Riguardano le scuole superiori non dell'obbligo, i parchi territoriali e le attrezzature sanitarie; e le attrezzature e i servizi di interesse territoriale di tipo assistenziale, culturale, lo sport, la protezione civile, acquedotto comunale e serbatoi idrici, etc.

**PARTE SECONDA:
GLI AMBITI TERRITORIALI**

**CAPITOLO I
LE PARTI DEL TERRITORIO APERTO**

Art. 38

Definizione e individuazione degli ambiti territoriali

Il territorio comunale, con esclusione della zona urbana, è stato suddiviso in ambiti territoriali (zone omogenee E).

Gli ambiti territoriali individuano parti del territorio con caratteristiche e suscettività omogenea. La suddivisione del territorio in ambiti è finalizzata al riconoscimento, alla tutela e salvaguardia e alla valorizzazione di alcuni caratteri esistenti, di potenzialità in atto e degli indirizzi di piano. I parametri e gli indici urbanistici che si applicano in funzione delle destinazioni d'uso e delle attività esistenti e previste. Le singole e specifiche attività e destinazione d'uso sono disciplinate secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme. Ciascun ambito territoriale prescrive i criteri di intervento progettuale relativi a ogni ambito e quali sono i caratteri prevalenti verso cui devono indirizzarsi gli interventi e le attività produttive e la valorizzazione e tutela del territorio aperto.

Gli ambiti territoriali individuati sono: Ambiti con prevalenza delle attività agricole (zona E1), Ambiti di valore storico-ambientale prevalenti (zona E2).

Art. 39

Zona E1-E3

Criteri di intervento per gli ambiti con prevalenza delle attività agricole

Tutto il territorio del Comune, con esclusione delle aree urbanizzate, è destinato ad attività produttive agricole.

Alle attività agricole, con carattere prettamente estensivo, vanno affiancate quelle zootecniche silvo-pastorale.

Nella zona E1 (territorio aperto) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive.

Sono ammessi gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.

È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa richiesta di autorizzazione e il rispetto delle indicazioni relative delle presenti norme.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme.

Il P.R.G. nel territorio aperto si attua con interventi diretti (concessione edilizia) nel rispetto degli indici determinati per ciascuna destinazione d'uso descritta in seguito.

In tutto il territorio aperto la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti nei casi in cui è ammessa può avvenire a condizione che il volume ricostruito deve mantenere prevalentemente la destinazione d'uso originaria; la eventuale modifica di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con gli usi agricoli previsti per ciascuna zona del territorio aperto, nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G..

Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto dal limite dei boschi, e delle fasce forestali, la demolizione degli edifici preesistenti può essere consentita, la ricostruzione deve realizzarsi oltre la fascia di rispetto, e in funzione del volume determinato dall'indice fondiario relativo alla proprietà.

I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, culturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso.

Il Sindaco, di propria iniziativa o a seguito delle risultanze di piani di settore, può ordinare il mantenimento e il rispetto di elementi caratteristici e significativi della natura dei luoghi, (vegetazione

lungo i bordi, percorsi, alberature, ecc.) ai quali possono recare pregiudizio particolari tipi di conduzione agricola o interventi edificatori.

Zone omogenee E1, destinate alla residenza possono essere a due piani con una altezza massima alla gronda di m. 7,00, con copertura piana o se a falde con tegole e coppi tipo siciliano; è ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna.

La tipologia dovrà essere con case unifamiliari.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è determinato ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78, in 0,03 mc/mq, maggiorato del 50% in caso di strutture per l'agriturismo o il turismo rurale.

Distanza dai confini m.7,50.

Distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15.

Distanza fra fabbricati della stessa azienda m.6,00.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo codice della strada.

Zone E3 sono quelle parti di territorio agricolo particolarmente infrastrutturate ed interessate da case sparse e servizi turistici, in queste aree l'indice di edificabilità è elevato a 0,10 mc./mq.

Art. 40

Zona E2

vincolo idrogeologico, fasce di rispetto. Criteri di intervento per gli ambiti di valore ambientale

L'ambito individuato (zona E2) comprende la vasta area in cui ancora si trova in modo prevalente la presenza di alberatura tipica del luogo.

I criteri di intervento devono tenere presente la salvaguardia del bosco ceduo e altre forme arboree che va quindi considerato di valore sia storico che naturalistico.

I nuovi insediamenti o le trasformazioni ammesse non devono modificare indiscriminatamente l'equilibrio dell'area attraverso l'inserimento di nuove strutture edilizie decontestualizzate o di infrastrutture che tendano ad annullare l'attuale assetto morfologico e percettivo dell'area..

Gli interventi agroturistici saranno consentiti solo negli edifici esistenti, con le modalità e secondo i criteri che verranno specificati in seguito, a secondo della loro appartenenza alle diverse categorie di insediamenti.

I nuovi interventi saranno sottoposti a progetti che integrino la loro presenza con il contesto e saranno sottoposti a vincoli tipologici e morfologici tenendo conto sia dei materiali utilizzati sia della sistemazione esterna.

Si devono prediligere, soprattutto, interventi che incentivano le relazioni con le finalità produttive delle aziende agricole in cui sorgono.

Gli edifici residenziali devono essere realizzati con tipologie unifamiliari. Nel caso in cui si volessero aggregare più edifici nuovi la tipologia di riferimento è la casa a corte con patio o un sistema che organizza uno spazio centrale a baglio.

Per gli impianti produttivi legati alla attività agricola la tipologia di riferimento, a meno di proposte impossibilità tecniche e funzionali, è il sistema spaziale del baglio o della masseria.

I materiali per la recinzione devono essere non riflettenti, sono da privilegiare le recinzioni in legno, non sono ammessi elementi in calcestruzzo. I muri di contenimento vanno costruiti come indicato nelle presenti norme.

Parametri ed indici:

- intervento diretto;

- densità fondiaria 0,01 mc/mq;

- altezza massima 4,50 mt.;

distanza tra fabbricati 4,50 mt.;

- distanza dai confini 10,00 mt.;

- superficie minima del fondo per potere edificare mq.10.000.

- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo codice della strada.

Art. 41

Criteri di intervento per le case sparse esistenti nel verde agricolo

Con esclusione degli edifici e dei manufatti elencati a parte e tutelati dal P.R.G., per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto costruite prima dell'adozione del precedente PRG, con tecnologie e materiali tradizionali, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamenti.

Nei casi acclarati di fatiscenza di tali edifici, con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro

possibile recupero e tecnicamente impossibili altri tipi di intervento conservativi, è ammessa la demolizione e ricostruzione. Nel caso in cui siano presenti elementi stilistici ed architettonici questi dovranno essere riproposti nella nuova costruzione.

La ristrutturazione edilizia non può prevedere la modifica totale degli elementi strutturali degli edifici fino a configurarsi come una demolizione e ricostruzione di fatto del manufatto. La ristrutturazione edilizia va riferita alla riorganizzazione funzionale interna dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente.

Gli ampliamenti dovranno tendere a conservare i caratteri del fabbricato preesistente.

Gli indici e i parametri urbanistici sono quelli relativi a interventi per nuove costruzioni.

Per determinare il volume nuovo per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti, l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq, e include il volume esistente sul quale insiste il nuovo fabbricato.

Distanza dai confini m.7,50.

Distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15.

Distanza fra fabbricati della stessa azienda m.4,50.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo codice della strada.

Fermi restano i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 1°giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici, è ammessa, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, la demolizione dei fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Art. 42

Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e per i fabbricati a servizio del fondo

Nel territorio aperto sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali e fabbricati a servizio del fondo.

I criteri di intervento previsti nel presente articolo fanno salvi gli interventi residenziali in verde agricolo. Le attività residenziali nel territorio aperto sono determinate in funzione di quanto previsto dalle presenti norme, in ogni caso la attività edilizia residenziale in verde agricolo è fissata con un indice fondiario di 0,03 mc/mq.

Qualora si proceda a interventi edilizi (sia residenziali che relativi a fabbricati a servizio di aziende agricole o zootecniche) è fatto obbligo la trascrizione delle cubature e in genere degli atti di vincoli previsti dal presente articolo, per i terreni interessati, nella concessione edilizia; le nuove concessioni edilizie devono altresì rispettare quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 17/94.

Per gli interventi connessi all'attività agricola e zootecnica è consentito realizzare i manufatti con le seguenti prescrizioni.

Fabbricati a servizio di aziende agricole o zootecniche

È consentita la costruzione dei fabbricati al servizio dell'azienda agricola o zootecnica (stalle, fienile, depositi cereali e macchine agricole) purché asserviti alla azienda, intendendo per azienda agricola l'insieme di più lotti anche non confinanti tra loro ma tali da presupporre l'esistenza e la possibilità della conduzione reale e razionale, purché la costruzione venga giustificata da apposita relazione tecnica-agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture e alle attività effettivamente praticate ed alle reali esigenze dell'azienda stessa.

Per la costruzione di detti fabbricati occorre vincolare tutta la superficie dell'azienda che ha concorso alla realizzazione del fabbricato al servizio della stessa. Diverse situazioni di conduzione dell'azienda possono essere valutate nel caso di nuova richiesta di concessione edilizia per costruzione al servizio dell'attività agricola da svolgere.

Devono essere in oltre rispettate le seguenti condizioni:

- a) Distanza fra fabbricati di aziende diverse m.20,00. Distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00.;
- b) distacchi tra fabbricati superiori a m. 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404, e dal Nuovo codice della strada;
- d) arretramento dalle zone residenziali urbane (zone omogenee A, B, C) per una fascia non inferiore a 500 m.

- e) altezza massima m. 6,00, con eccezione dei casi e con le modalità previste di seguito;
f) la distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in mt.10

Fabbricati ex art.22 L.R. 71/78

Nel caso in cui si tratta di azienda agricola in cui è consentita la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici e lo sfruttamento, a carattere artigianale, delle risorse naturali, gli interventi costruttivi possono avvenire solo per singoli lotti e non sono consentiti cumuli di lotti.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso e tutte le altre norme, per gli immobili costruiti ai sensi dell'art.22 della L.R.71/78, si recepisce l'art.6 della L.R.17/94.

I nuovi progetti devono attenersi a quanto disposto dall'art.6 della LR 17/94.

I fabbricati di cui all'art.22 della L.R. 71/78, così come modificato dall'art.6 della L.R.17/94, dovranno arretrarsi dalle zone residenziali urbane (zone omogenee A, B, C) per una fascia non inferiore a m.500, fatti salvi i progetti già approvati alla data di adozione del P.R.G..

In ogni caso e per tutti i tipi di intervento devono essere seguite le seguenti norme:

Gli insediamenti devono rispettare le limitazioni dell'art.15 della L.R. n. 78/76, e non devono avere un numero di addetti superiore a venti unità.

Restano esclusi in ogni caso gli edifici e i manufatti a destinazione turistico-alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Gli edifici e i fabbricati destinati alle attività produttive devono avere i caratteri tipologici e distributivi propri della attività per cui sono stati progettati. Non è ammessa la costruzione di edifici in cui la distribuzione delle attività e funzioni non corrisponde a precise esigenze economiche e non sia proporzionata al funzionamento della intera azienda.

La eventuale ridistribuzione interna, quando prevede lavori di adeguamento e/o cambi di destinazione d'uso a fini produttivi, è sempre soggetta a comunicazione al Sindaco.

Volumetrie, altezze e numero dei piani degli impianti o manufatti edilizi possono e debbono essere verificati alla luce del tipo di attività produttiva da realizzare, escludendo limitazioni di altezza, a condizione che gli elaborati progettuali descrivano dettagliatamente il processo produttivo mettendo l'Amministrazione nella condizione di valutare se il manufatto proposto corrisponde in ogni sua parte sia al processo di lavorazione sia agli impianti tecnologici ad esso necessari. Le precisazioni richieste in merito al processo di trasformazione, agli impianti, al livello tecnologico sono imprescindibili.

In relazione al processo di lavorazione va dimostrato, poi, che l'altezza del fabbricato e/o il numero delle elevazioni non può essere ridotto senza pregiudicare la qualità del prodotto o rendere inutilmente più costoso o complicato il processo di trasformazione del prodotto o soffrire sproporzionatamente danni di altra natura.

La norma (ex-art.22 L.R. n. 71/78) non considera ammissibili volumi edilizi che si articolino in più di una elevazione, ciò in quanto di fatto si verrebbe a vanificare il parametro relativo al rapporto di copertura fissato dalla norma stessa.

Dal punto di vista della sincerità strutturale il progetto dei manufatti produttivi, per quanto possibile può non occultare le parti tecnologiche.

Se è vero poi che l'altezza dell'edificio deve necessariamente svilupparsi in verticale ed è impossibile fare rimanere i processi di produzione e di lavorazione in un manufatto, normalmente posato a quota terreno (cosa assai auspicabile), con sviluppo prevalente orizzontale, allora l'edificio deve dichiarare la sua funzione e farne il tema principale della composizione architettonica.

Bisogna in ogni caso che sia verificata la compatibilità formale del manufatto previsto con le regole di compatibilità formale per un corretto inserimento nel paesaggio. La possibilità di costruire manufatti ed impianti nel territorio aperto non prescinde dal considerare tale attività un momento che si deve confrontare con la confluenza e il temperamento di tutti gli interessi che investono l'utilizzazione del territorio. La tutela del territorio aperto prescinde dalla presenza di speciali vincoli, come quelli discendenti dalla L. n. 1497/39, o dalla L. n. 431/85.

Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente del territorio aperto i manufatti e gli impianti devono essere previsti tenendo conto dei seguenti criteri di intervento:

- a) la localizzazione non deve avvenire sui crinali dei poggi, bensì in valle o in costa ;
- b) le costruzioni devono formare un nucleo autonomo e distinto dalle costruzioni esistenti riportate

- nelle carte IGM così come riportato precedentemente;
- d) non possono essere effettuati movimenti di terre che alterino sostanzialmente la morfologia del sito o siano in contrasto con il vincolo idrogeologico dell'area;
 - e) gli spazi esterni devono essere sistemati adeguatamente e devono essere alberati con piante ad alto fusto in modo che i nuovi fabbricati abbiano un impatto visivo e cromatico mediato con il territorio circostante;
 - f) i materiali, i colori e le finiture degli elementi architettonici dei manufatti devono essere curati e devono tenere conto dei valori cromatici della zona; di norma gli edifici devono essere in pietra, in mattoni o con intonaco tipo terranova o Li Vigni; rivestimenti plastici o metallici e similari non sono ammessi a meno di comprovate e documentate necessità tecniche legate ai processi di produzione e trasformazione dei prodotti; i capannoni non possono avere coperture o parti estese costituite da superfici riflettenti non schermate.
 - g) dal punto di vista ambientale ed igienico-sanitario gli impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici dovranno rispondere agli analoghi obblighi di tutela degli insediamenti industriali.

Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici ed impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono ammessi a condizione che rispettino i criteri relativi ai nuovi insediamenti.

Non è ammessa destinazione d'uso diversa se non con le limitazioni previste per l'attività agrituristica e limitatamente agli edifici esistenti alla presentazione del presente P.R.G..

Fabbricati a servizio dei fondi agricoli

Sono ammessi fabbricati a servizio del fondo agricolo purché nel complesso tutti gli edifici del lotto non superino il rapporto di copertura pari ad 1/30 della superficie del lotto e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati a servizio del fondo di mq.100. Con l'utilizzo del parametro di 1/30 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinare la cubatura per i manufatti edilizi. Per i lotti per i quali non viene utilizzato il parametro di 1/30, è ammessa la costruzione di edifici abitativi. La tipologia consentita per i fabbricati a servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale.

Art. 43

Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta

I complessi ricettivi all'aria aperta possono essere allocati in tutto il territorio aperto con esclusione delle fasce in cui vige la inedificabilità.

Le aziende ricettive all'aria aperta sono i parchi di campeggio e gli esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.

I parchi di campeggio possono disporre di ristorante, bar, spaccio alimentare e generi vari, tabacchi e altri servizi accessori.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulettes installate a cura della gestione, nonché di manufatti allestiti per il pernottamento, purché non occupino una superficie complessiva superiore al 20% di quella totale delle piazzole.

I manufatti non potranno avere superficie coperta superiore a mq.7 per persona.

La superficie minima del lotto non può essere inferiore a 5.000 mq.

I parchi di campeggio devono possedere i requisiti indicati dalle tabelle allegate alla L.R. n.14 del 13/03/82.

Non è consentita la promiscuità delle attività previste con esercizi alberghieri.

La domanda per l'insediamento dei complessi ricettivi all'aria aperta deve essere corredata da progetto.

I campeggi costituiscono lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo ai sensi dell'art.15 della L.R. 71/78.

L'approvazione dei piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo è regolata dall'art.14 della L.R. 71/78.

I campeggi non possono essere realizzati nelle fasce di rispetto indicate nell'art.15 della L.R. n.78 del 12/6/76.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento sono a totale carico del lottizzante non sussistendo l'obbligo della cessione degli

stessi al comune ai sensi dell'art.15 della L.R. 71/78.

Il lottizzante è tenuto a corrispondere al comune il contributo sul costo di costruzione determinato dal D.A. n. 67 del 10/03/80.

La localizzazione dei complessi ricettivi all'aria aperta, non espressamente indicati nel PRG, è approvata, nei modi e forme di legge, a mezzo di variante urbanistica.

Art. 44

Criteri di intervento per attività agrituristiche nel territorio aperto

L'attività agriturbistica può essere esercitata ove ne sussistono le condizioni, in tutto il territorio aperto. L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo agricolo e forestale ed il riequilibrio del territorio agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento della qualità della vita, a valorizzare e recuperare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a concorrere alla conservazione e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, a valorizzare i prodotti tipici con la conoscenza e l'offerta, a tutelare, promuovere e recuperare le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività agrituristiche.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, e in presenza di impresa familiare, da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, e alle cooperative così come definite alle lettere b) e c) dell'art.3 della L.R. 25/94 e successive modifiche ed integrazioni, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvi-coltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme elencate, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- a) offerta di ospitalità per soggiorni in appositi locali aziendali;
- b) dare ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- c) somministrare per la consumazione sul posto e/o la vendita di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere analcolico, alcolico e superalcolico; sono considerate di produzione aziendale anche le bevande e i cibi ricavati da materie prime dell'azienda e sottoposti a prima lavorazione all'esterno.
- d) la somministrazione di pasti sul posto esercitata congiuntamente all'offerta di ospitalità i cui alle lettere a) e b);
- e) la vendita diretta i prodotti agricoli e artigianali provenienti dall'azienda, anche lavorati al di fuori di essa;
- f) l'organizzazione i attività ricreative, culturali, divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante utilizzazione delle strutture aziendali e in collegamento con l'attività produttiva svolta.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Per attività agrituristiche si possono utilizzare gli edifici dei borghi e delle frazioni presenti nel territorio.

Se gli edifici o le aree rientrano in una delle aree soggette a prescrizioni particolari del P.R.G. le opere di trasformazione e di adeguamento sono soggette prioritariamente a quelle prescrizioni.

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini di attività agrituristiche devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

Le opere di restauro devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Sono altresì ammessi gli ampliamenti dei fabbricati aziendali, limitati ai servizi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività agriturbistica con riferimento agli indici stabiliti dalle vigenti norme urbanistiche, così come appresso maggiorati.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino a un massimo del 50% delle

cubatura esistente e comunque per non più di 800 metri cubi.

I requisiti igienico-sanitari degli immobili con destinazione agrituristica sono verificati dal competente servizio dell'unità sanitaria locale, con particolare riguardo alle normative vigenti in materia di tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

I locali destinati all'esercizio di alloggi agrituristici devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale.

Nell'esercizio degli alloggi agrituristici si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n°217.

Gli spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori debbono essere attrezzati con servizi igienico-sanitari posti all'interno di fabbricati, distinti dai servizi degli alloggi agrituristici, ed aventi i requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 13 marzo 1982 n°14 e relativi allegati.

Modalità e limiti nell'esercizio delle attività agrituristiche

1. Le attività di agriturismo sono svolte in locali ubicati all'interno dell'azienda dell'imprenditore o, nel caso di cooperative, dell'azienda o delle aziende dei soci.
2. L'ospitalità può essere fornita in un massimo di dieci camere per una capacità ricettiva di non più di trenta posti letto.
3. Spazi aperti da destinare a campeggi possono essere previsti in aziende di superficie complessiva non inferiore a due ettari e per un massimo di cinque equipaggi e venti persone.
4. Nel caso di esercizio in forma associata ovvero di cooperative, i limiti di cui ai commi 2 e 3 sono elevati proporzionalmente al numero delle aziende associate, fino a un massimo di trenta camere e di settanta posti letto ovvero di venti equipaggi e cinquanta persone, salvi i limiti previsti per ciascuna azienda.

Requisiti degli interventi sulle aree e sul patrimonio edilizio.

1. Gli edifici e le aree attrezzate destinate a usi agrituristici devono, la dove le condizioni tipologiche e morfologiche lo consentano, essere sprovvisti da barriere architettoniche a norma del decreto legge 30 gennaio 1971, n°5, convertito dalla legge 30 marzo 1979, n°118, in modo da rendere fruibile ai cittadini non deambulanti almeno il piano terra.
2. Gli interventi per il recupero edilizio ai fini dell'esercizio delle attività agrituristiche sono definiti dall'art. 20, lettere a), b) e c) della legge regionale 27 dicembre 1978, n°71.
3. Le opere di restauro e sistemazione del patrimonio edilizio sono realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche anche mediante l'utilizzo dei materiali di costruzione tradizionali della zona.
4. All'accertamento del rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 provvede il sindaco in sede di autorizzazione, fatte salve eventuali ulteriori diverse competenze.

Art. 45

Aree boscate ai sensi della L.R. 78/76

Le costruzioni debbono arretrarsi dal limite dei boschi e dalle fasce forestali della distanza prevista nelle tavole di PRG.

Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto al limite dei boschi, e delle fasce forestali, la demolizione degli edifici preesistenti è ammissibile, la ricostruzione deve realizzarsi oltre la fascia di rispetto, e in funzione del volume determinato dall'indice fondiario relativo alla proprietà.