



COMUNE DI

POMPEIANA

PROVINCIA DI IMPERIA

**NORME DI ATTUAZIONE
DEL
PIANO REGOLATORE COMUNALE**

INDICE

-CAPITOLO I

NORME GENERALI

Art.1 -Campo di applicazione del P.R.G.	1
Art.2 -Zonizzazione	2
Insediamenti residenziali	2
Attività industriali e artigianali	2
Territorio agricolo	2
Attrezzature pubbliche	2
Zone destinate alla viabilità	3
Zone turistiche	3
Art.3 -Attuazione del P.R.G.	4
Art.4 -Attuazione delle scelte di piano	5
Documentazione degli strumenti attuativi	7
Art.5-Piani di lottizzazione	7
Art.6 -Piani Particolareggiati. Documentazione	8

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO	13
Art.7 -Prescrizioni	13
Art.8 -Destinazione d'uso	13
Art,9 -Superficie coperta	14
Art.10 -Superficie fondiaria	14
Art.11 -Superficie territoriale	14
Art.I2 -Volume vuoto per pieno	15
Art.I3 -Indice di fabbricabilità territoriale	16
Art.I4 -Indice di fabbricabilità fondiaria	17
Art.I5 -Rapporto di copertura	17
Are. 16 -Superficie minima territoriale	17
Art.I7 -Superficie minima fondiaria	17
Art.18 -Altezza massima	17
Art.19 -numero dei piani	19
Art.20 -Distanze minime	19

CAPITOLO III

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	23
Art.21 -Destinazioni d'uso	23
Art.22 -Centri antichi di particolare pregio ambientale	24
Art.23 -Zone tipo A	26
Art.24 -Piano particolareggiato centro storico	27
Art.25 -Aree di intervento della 457	29
Art.26 -Vincolo paesaggistico	29
Art.27 - B -zone residenziali di contenimento allo stato di fatto	30
Art.28 - C -zone residenziali di espansione	32
Art.29 - Zona C, come indicata da particolare segno grafico	32
Art.30 - Zona CT	33
Art.31 -Zona turistica	34
Art.32 - Norme generali per la progettazione dei piani esecutivi di insediamento residenziali e turistici	35
Art.33 -Zone per attività industriali e artigiana li "D"	37
Art.34 -Ospitalità turistica	39
Art.35 -"E" zone agricole	41
Art.36 -Zone agricole -Suddivisione e tipologia	42
Art.37 - E Zone boschive, gerbide e rocce affioranti	42
Art. 38 - E 2 - zone a pascolo	44
Art.39 - Norme speciali per la realizzazione di stalle e di altri ricoveri- per animali nelle zone a pascolo	44
Art.40 - Zone agricole normali	46
Art.41 - Zone agricole speciali	48
Art.42 - Strade agricole	51
Art.43 - Campeggio	53
Art.44 - Norme generali per le zone C e per tut= te le zone E	55
Art.45 - Zone dei corsi d'acqua	58
Art.46 -Attrezzature pubbliche	59
Art.47 - Attrezzature speciali	60
Art.48 - Zona di rispetto cimiteriale	60
Art.49 - Impianti tecnologici	61
Art.50 - Verde attrezzato	61
Art.51 - Zone a verde per attrezzature sportive	62
Art.52 - Modifiche zone a verde	62
Art.53 - Zone destinate alla viabilità	62

CAPITOLO I

NORME GENERALI

Art. I - Campo di applicazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) determina l'aspetto territoriale del Comune di Pompeiana disciplinandone i relativi insediamenti (zonizzazione) e fissando la destinazione di tutti gli immobili facenti parte del territorio comunale con determinazione dell'uso e della trasformazione; il tutto mediante le prescrizioni rappresentate nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

Nell'intero territorio comunale ogni modifica allo stato di fatto e, alla destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati è soggetta alle prescrizioni del presente P.R.G..

Ai fini della applicabilità del Programma si considerano elementi essenziali:

- le presenti norme;
- il Regolamento Edilizio;
- le tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000

Art. 2 - Zonizzazione

Per quanto attiene alle destinazioni del territorio le presenti norme prevedono:

Insedimenti residenziali costituiti da:

- centri antichi di particolare pregio ambientale (zona A);
- zone monumentali isolate e fasce di rispetto circostanti (zona A 2);
- zone residenziali di contenimento allo stato di fatto (zone B);
- zone residenziali di espansione (zone C).

Attività industriali e artigianali costituite da:

- aree industriali e artigianali a funzioni miste (Zone D)

Territorio agricolo costituito da:

- zone boschive e gerbide (E 1);
- zone a pascolo (E 2);
- zone Agricole generiche (E 3);
- zone Agricole intensive (E 4).

Attrezzature pubbliche costituite da:

- attrezzature per l'istruzione

- attrezzature speciali
- impianti tecnologici
- attrezzature di interesse comune;
- verde attrezzato
- zone per attrezzature sportive.

Zone destinate alla viabilità costituite da:

- strade
- nodi stradali
- parcheggi pubblici
- aree di rispetto
- percorsi pedonali turistici (mulattiere)

Zone turistiche costituite da:

- villaggio turistico di nuovo impianto.

Art. 3 -Attuazione del P.R.G.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene:

1) Mediante strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) obbligatori:

- a) per le trasformazioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni nell'ambito delle zone omogenee di tipo "A" indicate con particolare segno grafico;
- b) nelle zone residenziali di espansione C, indicate con particolare segno grafico.

2) mediante concessione o autorizzazione ad edificare ovvero senza alcun titolo obbligativo, in conformità a quanto disposto dalla vigente legislazione.

Art.4 Attuazione delle scelte di piano

1) Stralciare

DOCUMENTAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

ART. 5 PIANO DI LOTTIZZAZIONE - DOMANDA

Il proprietario o gli aventi titolo che intendano lottizzare aree a scopo edilizio devono presentare apposita richiesta in bollo al Sindaco corredata dal Piano di Lottizzazione.

I documenti del Piano di Lottizzazione, redatti da un architetto od un ingegnere iscritti ai rispettivi Albi professionali, devono essere costituiti da:

- 1) relazione illustrativa del progetto che precisi anche le fasi di attuazione dello stesso;
- 2) estratto di mappa e certificato catastale degli immobili in oggetto;
- 3) stralcio delle tavole di progetto dello Strumento Urbanistico Generale, relativo alla zona in questione, con l'indicazione dell'area di intervento;
- 4) stralcio della normativa di attuazione dello S.U.A., concernente i tipi di intervento consentiti nella zona in questione;
- 5) accordo preliminare con ENEL o altra Società, Ente o Impresa fornitori energia elettrica;
- 6) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati:
 - a) superficie totale della lottizzazione;
 - b) superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali;
 - c) volume edificabile suddiviso per lotti e totale;
 - d) rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
 - e) indici di fabbricabilità territoriale e fondiari;
- 7) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1:200 con indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 8) planimetria quotata in scala non inferiori 1:2000 dell'assetto complessivo dell'area con indicazione tutti gli edifici previsti, della sistemazione del terreno e dell'organizzazione dei servizi e della viabilità;
- 9) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti in progetto;
- 10) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazioni dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 11) elaborati atti a dimostrare la rispondenza dello intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nei quali devono essere indicati:
 - a) analisi del microclima locale;
 - b) previsione sulle modificazioni del microclima locale conseguenti alle scelte dello S.U.A.

c)valutazioni sul bilancio termico degli edifici determinate dalle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e di comfort ambientale;

12)prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:200 in numero sufficiente ad assicurare la piena comprensione del progetto;

13)modalità di attuazione del progetto;

14)schema di convenzione, avente i contenuti previsti dall'art. 28, 5° comma, L.U. n. 1150/1942.

15)indagini e verifiche - di cui ai punti H2 ed H3 del D.M. 21.01.1981 -volte a verificare la fattibilità dell'intervento dal punto di vista geologico e geotecnico.

E' facoltà del Comune, nel corso dell'esame del Piano di ottimizzazione, richiedere qualsiasi altra documentazione ritenuta necessaria a meglio chiarire le caratteristiche del Piano.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione avverrà nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia.

L'esecuzione delle opere previste è comunque subordinata al rilascio delle singole concessioni di edificare, fermo restando che gli oneri accollati ai privati non possono essere inferiori a quelli di cui agli artt.5 e 10 della Legge n.10/1977 e ai relativi provvedimenti applicativi.

Qualora il P.L. concerna esclusivamente interventi su edifici esistenti, la documentazione del Piano può limitarsi agli elaborati di cui ai punti 1,2,3,4,6,7,10,12,13,14

ART. 6 PIANI PARTICOLAREGGIATI . Documentazione

Il progetto di P.P. è costituito essenzialmente da:

1) una relazione, tesa ad illustrare i criteri adottati nella soluzione dei problemi in rapporto agli obiettivi prefissati.

Particolare riguardo deve essere riservato alle aree, alle attrezzature ed impianti pubblici, da valutarsi in termini di effettiva fruibilità ed in rapporto alla domanda reale di utenza. Dovranno inoltre essere attentamente valutati:

a) i problemi connessi al massimo. Recupero funzionale delle volumetrie esistenti, in modo anche da poter giustificare la localizzazione ed il dimensionamento dei servizi pubblici e delle eventuali nuove volumetrie;

b) i casi in cui si propone la demolizione o la sostituzione di strutture esistenti, in rapporto sia agli aspetti storici ed ambientali dei luoghi, sia ai valori sociali presenti da salvaguardare;

c) le soluzioni riguardanti le condizioni idrogeologiche del terreno; le esigenze della circolazione pedonale o veicolare; la sistemazione delle opere infrastrutturali quali acquedotto, fognatura, energia elettrica, telefono, gas,....., in ragione delle più recenti disposizioni legislative in materia; la distribuzione della popolazione sul territorio in rapporto al tipo ed alla struttura, le problematiche connesse agli edifici di ordine monumentale o storico in genere, o paesistico-ambientale.

2) Norme di attuazione finalizzate a stabilire lotto per lotto, isolato per isolato, al limite edificio per edificio, le prescrizioni tecniche necessarie a caratterizzare gli interventi futuri.

3) Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare

Detti elenchi, che dovranno interessare solo gli immobili soggetti ad esproprio o vincolo, dovranno indicare: la natura, la qualità, l' allibramento, i confini dei beni in oggetto, nonché tutti gli ulteriori dati catastali.

4) Piano finanziario é una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree (quelle da espropriare) e per le sistemazioni generali necessario per l'attuazione del Piano Particolareggiato (ad es. strade, acquedotto, fognatura, servizi pubblici in genere previsti dal P.P.).

5) Planimetrie di indagine, di studio e di progetto:

- Estratto del P.R.G. contenente anche le zone di maggior rilievo limitrofe al P.P.;
- Rilievo in scala almeno I : 500 della zona soggetta a P.P., contenente una diversificazione dei fabbricati, specie per i P.P. dei centri storici., del seguente tenore:
 - igienicamente validi,
 - strutturalmente validi,
 - funzionalmente validi
 - destinazione o destinazioni dominanti,
 - numero dei piani e quote a terra ed in gronda nei punti significativi degli edifici,

A tal fine é necessario predisporre uno schema indicante i criteri seguiti per la suddetta identificazione;

- Rilievo quotato della viabilità e del terreno in scala almeno I :500 idoneo alla progettazione da effettuarsi ;
- Planimetria catastale aggiornata della zona, in scala I : 500;
- Planimetria in scala almeno I : 500, su base quotata indicante almeno:
 - a) le masse e le altezze delle costruzioni,
 - b) gli spazi riservati ad opere od impianti interesse pubblico,

- c) gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia,
 - d) le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la specifica tipologia,
 - e) le profondità delle zone laterali a opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a' soddisfare prevedibili esigenze future,
 - f) le fondamentali previsioni viaria,
 - g) i limiti delle zone in cui é consentito l'intervento privato, secondo una precisa normativa e quelli soggetti all'intervento pubblico;
- Piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata alle specifiche esigenze, di tutti quegli edifici o gruppi di edifici che necessitano di un maggior grado di dettaglio nelle prescrizioni d'intervento,
- Planimetria, su base catastale aggiornata, dell'impianto di progetto della rete idrica, della rete fognaria, delle linee elettriche principali, ed eventualmente di quella telefonica e del gas in scala almeno 1:500;
- Indagini e verifiche di cui ai punti H2 e H3 del D.M. 21.01.1981 volte a verificare la fattibilità dell'intervento dal punto di vista geologico e geotecnico.

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Art.7 - Prescrizioni

Le prescrizioni attribuite ai singoli interventi dal Piano riguardano:

- e) destinazione d'uso;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria;
- e) indice di fabbricabilità territoriale;
- d) rapporto di copertura;
- e) superficie minima territoriale;
- f) superficie minima fondiaria;
- g) altezza massima;
- h) numero di piani ;
- i) distanze minime.

Le definizioni o le modalità di computo di ognuna delle categorie suddette sono specificate negli articoli che seguono.

Art.8 - Destinazione d'uso

"Qualunque mutamento della destinazione d'uso può essere ammesso

soltanto nel rispetto delle presenti norme, fermo restando il suo assoggettamento a concessione o autorizzazione edilizia in conformità alla vigente legislazione in materia allorché lo stesso venga attuato mediante la realizzazione di opere edilizie".

Art.9 - Superficie coperta

Per superficie coperta di un edificio si intende la superficie, espressa in metri quadrati, dalla proiezione sul piano orizzontale dell'area racchiusa nel perimetro esterno dell'edificio, ivi con i presunti corpi chiusi a sbalzo ed esclusi invece i balconi e i cornicioni.

Art 10 - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la superficie espressa in metri quadrati, del lotto, edificatorio, e cioè dell'area o porzione di area destinata dal P.R.G. all'uso afferente alla domanda di concessione di edificare depurata dalle eventuali porzioni destinate ad infrastrutture viarie, ad attrezzature pubbliche o ad altra, destinazione d'uso; superficie da asservirsi alla nuova opera edilizia mediante atto pubblico a favore del Comune, da trascriversi nei registri immobiliari.

Art.11- Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la sommatoria delle superfici, espresse in metri quadrati, delle aree per le quali è proposta l'operazione di intervento, comunque destinate dal presente piano (aree edificabili, infrastrutture viarie e attrezzature pubbliche) anche se non contigue fra loro purché nell'ambito della stessa zona di insediamento e così come perimetrata con apposito contorno nelle tavole di zonizzazione. Tali aree dovranno essere asservite alla nuova opera edilizia mediante atto pubblico a favore del Comune, debitamente trascritto nei Registri immobiliari

Art.I2- Volume vuoto per pieno

Per volume vuoto per pieno di un edificio si intenda il volume, espresso in metri cubi, determinato moltiplicando la superficie coperta per la altezza media ponderale dello sviluppo delle fronti fuori terra (per altezza media ponderale si intende il rapporto tra la superficie delle fronti fuori terra considerate prive di eventuali sporgenze o arretramenti che non sorgano dal terreno e il perimetro della superficie coperta).

Le fronti si considerano limitate superiormente dal piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio di copertura del più alto piano che non presenti e contenga i soli volumi tecnici.

Dal computo del volume di un edificio sono esclusi:

- a) il volume della porzione di edificio interrata su tutti i lati a condizione che i locali in essa compresi siano esclusivamente destinati a magazzini, depositi, autorimesse e servizi tecnici complementari del soprastante edificio.
- b) i volumi delle rientranze e degli arretramenti ai vari piani rispetto al perimetro esterno così come definito al precedente art.9.
- c) i volumi tecnici al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura del più alto piano utile (intendendosi per tali i volumi delle carme fumarie e di aereazione, dei locali per i macchinari degli ascensori e dei prolungamenti dei vani scalari utili per l'accesso ai lastrici solari purchè tutti contenuti nelle misure minime, in altezza e superficie, indispensabili per l'uso cui sono destinati; nonché il volume compreso nella eventuale copertura a tetto purché il vano sotto tetto venga utilizzato a deposito e ripostiglio,
- d) II volume del piano terreno quando risulti aperto a porticato almeno, su tre lati, con superficie orizzontale porticata non inferiore al 50% della superficie coperta dell'edificio e destinata esclusivamente a luogo di sosta pedonale o a parcheggio per autovetture, con la residua superficie orizzontale destinata esclusivamente ad atrio, vano scalare, vano ascensore e centrale termica.

Art.13 - Indice di fabbricabilità territoriale

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il rapporto espresso in metri cubi per metro quadrato, fra il volume vuoto per pieno di costruzione massimo realizzabile in una operazione di intervento e la superficie territoriale delle aree asservite, nel rispetto congiunto di tutte le altre norme.

Art. 14 - Indice di, fabbricabilità. fondiaria

Per indice di fabbricabilità fondiaria dove ve intendersi il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, fra il volume vuoto per pieno di costruzione massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto asservito, nel rispetto con giunto di tutte le altre norme.

Art.15 - Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura deve intendersi il rapporto espresso in una frazione, fra la superficie massima copribile con costruzione e la superficie fondiaria; del lotto asservito, entrambe espresso in metri quadrati, nel rispetto congiunto di tutte le altre norme.

Art. 16 - Superficie minima territoriale

Per superficie minima territoriale deve intendersi la minima quantità, espressa in metri quadrati, di superficie territoriale suscettibile ài attività edificatoria, nel rispetto congiunto di tutte le altre norme.

Art. 17 - Superficie minima fondiaria

Per superficie minima fondiaria deve intendersi la minima quantità, espressa in metri quadrati, di superficie fondiaria suscettibile di attivi tu edificatoria, nel rispetto congiunto d'i tutte le altre norme.

Art. 18 - Altezza massima

Per altezza massima di un edificio deve intendersi la differenza di quota tra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano dell'edificio stesso, piano comunque destinato (esclusi gli eventuali soprastanti volumi tecnici) e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato, esclusi eventuali accessi carrai e pedona_ li al piano interrato.

Nel caso di copertura a tetto, il cui volume venga utilizzato a fini residenziali, per altezza massima dell'edificio deve intendersi la differenza di quota fra il più alto colmo della copertura e la minar quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno [sistemato, fatta salva l'eccezione del precedente comma.

Nel caso di copertura a tetto, il cui volume di sottotetto non venga assolutamente utilizzato a fini residenziali e quindi non computato né agli effetti dell'altezza massima, né dell'indice di fabbricabilità, le relative falde non possono superare l'inclinazione di 25 gradi sessagesimali sull'orizzonte.

Al di sopra dei profili geometrici del tetto sono vietati i volumi tecnici ad esclusione delle canne fumarie e dei vani macchinari ascensori.

Nel caso in cui l'edificio sorga su terreno in declivo é ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo di fabbrica sia contenuta entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva dell'edificio, costituito dai diversi corpi di fabbrica., non superi .di due terzi l'altezza massima, consentita. Unica compenetrazione ammessa fra i corpi di fabbrica, ai fini della misurazione delle loro altezze singole, e quelle relative allo spessore del muro comune.

Le altezze massime prescritte debbono essere osservate nel rispetto congiunto delle altre norme.

Art. 19- Numero dei piani

Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra e comunque destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte le altre norme, escludendo dal computo i piani completamente interrati destinati esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse e servizi tecnici complementari del soprastante edificio.

Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purché la loro porzione uscente fuori dal terreno non ecceda l'altezza di metri uno, intendendosi che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato e alle ulteriori seguenti condizioni:

- a) per la restante altezza il piano risulti completamente interrato da tutti i lati;
- b) il piano seminterrato sia destinato esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse, servizi tecnici complementari del soprastante edificio.

Art.20 - Distanze minime

Nella costruzione, ricostruzione, ampliamento di edifici residenziali, turistico-alberghieri e agricoli dovranno essere rispettati i seguenti limiti di distanza:

I- Dai cigli stradali così come definiti all'articolo 2.del D.M. I» aprile 19.68.

Ferme restando le fasce di rispetto o di arretramento ai lati delle principali strade esistenti confermate, esistenti da modificare e in progetto secondo le previsioni del piano, vanno rispettate le seguenti distanze: a) nelle zone residenziali A e B una distanza non inferiore a m.3 dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare e previste in progetto di piano; Nel caso di preesistenza di allineamento stradale a distanza dal ciglio maggiore del viaio . re minimo sopra fissato i corpi di fabbrica costruendi, ricostruendi o in ampliamento di edifici esistenti dovranno uniformarsi;

b) nelle zone residenziali di espansione e nelle zone agricole i limiti minimi di distanza dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o previste in progetto di piano, dovranno essere:

- di m.5 per strade di larghezza uguale o inferiore a m.7;
- di m.7 per strade di larghezza superiore a m.7.
- dai cigli delle strade vicinali di uso pubblico nelle zone agricole dovrà essere rispettato il limite minimo di distanza di metri 5 ad esclusione di indicazioni diverse

in normativa.

II - Fra i fabbricati-

I limiti minimi di distanza da rispettarsi fra i fabbricati sono:

- a) per le operazioni di restauro statico ed architettonico e di risanamento conservativo nell'ambito delle zone A e B le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti salvo diversa indicazione nella normativa.
- b) nelle zone residenziali di espansione deve essere rispettata tra due edifici una distanza non inferiore all'altezza del più alto dei due fabbricati presi in esame e comunque una distanza minima assoluta di m.10.

III. - Dai confini

I limiti minimi di distanza da rispettarsi dei con fini del lotto edificatorio, qualunque sia la destinazione prevista dal piano per le aree adiacenti (escluse soltanto le strade veicolari non a fondo cieco dai cui cigli debbono mantenersi le facce di rispetto e le distanze prescritte al precedente punto I del presente articolo) dovrà essere rispettata una distanza non inferiore alla metà di quella fissata nel precedente punto II per i fabbricati nelle varie zone, minima assoluta di m.5.

Le distanze minime dai cigli stradali e dai confini sono da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio, ivi compresi i corpi chiusi a sbalzo, esclusi soltanto i cornicioni e balconi a giorno ma limitatamente ad una sporgenza di m.1,40 a condizione che il loro intradosso risulti ad almeno m. 4,20 al di sopra del livello del terreno sistemato su cui proiettano, nei confronti di qualsiasi punto dei cigli stradali e dei confini del lotto asservito.

La distanza minima fra i fabbricati deve essere rispettata da qualsiasi punto di altri edifici escludendo per tutti gli edifici i cornicioni e i balconi a giorno ma limitatamente ad una sporgenza di m. 1,20 (limitatamente alla distanza, dal ciglio stradale rotabile).

CAPITOLO III

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art.21 - Destinazioni d'uso

Le zone residenziali sono quelle classificate dal Piano Regolatore Generale come:

- zone omogenee A

- zone omogenee B
- zone omogenee C

L'edilizia ammessa nelle zone residenziali, salvo disposizioni particolari, é limitata ai seguenti usi:

- abitazione
- uffici
- ospitalità turistica
- commercio al minuto

Potrà essere ammessa inoltre, quando non sia in contrasto con il carattere dei singoli lotti, l'edilizia per:

- spettacolo, cultura, ricreazione
- assistenza sanitaria
- sport

- piccoli laboratori familiari e piccoli magazzini inerenti alla lavorazione, conservazione e commercio di prodotti agricoli per produttori singoli e associati, purché non molesti;
- artigianato di tipo familiare purché non in contrasto con le norme del regolamento di igiene è di polizia urbana e con le leggi vigenti.

Sono comunque; tassativamente escluse l'edilizia per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i lavoratori artigiani rumorosi, in particolare laboratori con uso di macchine operatrici per legno, ferro e quelli per lavori di carpenteria e simili, i depositi di materiale infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività anche non precisata che contrasti con le caratteristiche residenziali dello zone, sia in compatibile con tale destinazione ed in contrasto con lo disposizioni di leggi vigenti in materia.

Art.22 - Centri antichi di particolare pregio ambientale.

I centri antichi comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere ambientale zone considerati zone di tipo "A" sensi del D.M. 2.4.1968.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo I degli artt.7,8,9 del D.M.. sopra citato.

Prima della approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo dei Contri Storici del capoluogo e delle frazioni, le costruzioni esistenti non possono essere demolite, ma possono essere restaurate, risanate e ristrutturare per renderle più idonee dal punto di vieta igienico, statico-strutturale e dell'abitabilità in generale.

Sono pertanto consentiti quegli interventi volti al risanamento conservativo, quelli preordinati al risanamento igienico, quelli

riconducibili all'ordinaria e straordinaria manutenzione e al restauro, nonché quelli non incidenti sull'organismo spaziale e funzionale, quali ad esempio quelli relativi alle coperture, agli infissi, alle aperture, alle finiture esterne, che vengono attuati utilizzando materiali e forme tradizionali, purché non comportanti né aumento delle volumetrie, né di superficie lorda, né alterazioni delle caratteristiche architettoniche o modifiche della destinazione d'uso degli edifici.

Nell'ambito degli interventi sopra specificati e nei casi in cui le altezze nette interne dei locali, già destinati all'uso abitativo, risultino inferiori a mt.2,40, sono inoltre consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per attenere la citata altezza netta minima (mt. 2,40), purché non ne consegua una maggiore altezza complessiva dell'edificio superiore a mt.0,50. Negli interventi di cui sopra, devono essere utilizzati materiali e forme tradizionali.

Sono inoltre consentiti in quegli appartamenti non dotati dei requisiti minimi di cui al D.M. 5.7.1975), quegli interventi, che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso necessari a dotare detti alloggi di un adeguato servizio igienico, non che di tutti quegli attributi necessari per renderli conformi al disposto del citato decreto, purché non vengano modificate in modo incongruente la posizione e le dimensioni delle aperture sulle pareti esterne.

Tali tipi di intervento che incidono sostanzialmente sull'aspetto tipologico compositivo dei nuclei, debbono essere valutati a livello di Piano Particolareggiato. E' consentito inoltre un aumento del 10% per l'adeguamento funzionale.

Art.23 -Zone tipo. A

Sono le parti del territorio comunale a carattere storico-artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali sono 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 popolazione meno abbiente od alle sue attività.

Art. 24 - Strumento Attuativo del Centro Storico

Nelle zone A , il P.R.G. si attua in primo luogo attraverso lo strumento urbanistico-attuativo come dalle tavole di piano di zonizzazione contraddistinto con particolare segno grafico. Tali strumenti attuativi devono attribuire ad ogni centro uno specifico ruolo e dotarlo conseguentemente delle strutture od infrastrutture necessario; devono in primo luogo tendere al recupero delle volumetrie esistenti in termini urbanisticamente validi ed economicamente equilibrati ed in secondo luogo prevedere quelle eventuali nuove volumetrie indispensabili ad una razionale

riorganizzazione funzionale dei singoli nuclei, i quali, pur se da intendere come modeste porzioni dell'intero ambito comunale, ma in esso inserite, debbono comunque risultare delle entità urbano sufficientemente autonome.

Lo Strumento Urbanistico attuativo stabilirà le zone di intervento prioritario e le norme di attuazione per ogni singola zona individuata.

Le operazioni di restauro conservativo e di risanamento igienico degli edifici monumentali, nonché degli edifici singoli o raggruppati e dei manufatti di carattere ambientale da salvaguardare e restaurare nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originarie, prevedendo la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico, artistico e ambientale.

Le operazioni anche sostitutive di tutti gli altri edifici purché nel complesso non vengano superate le volumetrie esistenti.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prescrivere:

- le destinazioni d'uso per ogni singolo edificio;
- le modalità degli interventi necessari ai fini del restauro conservativo, igienico, statico ed architettonico degli edifici (monumentali e manufatti intangibili per vincolo del P.R.G. o della Soprintendenza, edifici singoli o raggruppati e manufatti a carattere ambientale da salvaguardare e restaurare;
- la demolizione degli edifici o delle parti di edificio in contrasto inaccettabile con l'ambiente;

- le trasformazioni interne ed esterne ammissibili per le varie categorie di edifici;

- la sistemazione degli spazi pubblici e privati (pavimentazione, alberature, arredo urbano, ecc.) ;

- le norme relative alle caratteristiche architettoniche che dovranno avere gli eventuali nuovi edifici per garantirne la qualità progettuale.

Lo Strumento dovrà inoltre indicare le modalità di attuazione per quanto concerne i costi delle operazioni e il riporto degli oneri tra ente pubblico e privato, gli incentivi per le operazioni di risanamento.

Art.25 Aree di intervento della 457.

Nelle stesse zone A perimetrare con apposito segno grafico si individuano le aree di intervento soggette a piani di recupero (legge 5 Agosto 1976 H./J57)

Art.26

II P.R.G. fissa un perimetro delle aree del paesaggio storico a cornice ed integrazione della zona A soggetta a vincolo assoluto paesistico di non edificazione e di intangibilità dello stato dei luoghi.

I torrioni ricadenti in detto perimetro possono essere computati ai fini della volumetria asservibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

Art.27 B - zone' residenziali di contenimento allo stato di fatto.

Le zone B comprendono le parti di territorio completamente edificate nelle quali sono concesse solamente operazioni di ristrutturazione dell'edilizia esistente o la salvaguardia degli spazi liberi a verde, a orti, vigneti e giardini che contraddistinguono la tipologia insediativa. In tali zone è fatto divieto di qualsiasi ulteriore edificazione volumetrica e sono consentite solo opere di trasformazione quali: restauro e risanamento ed eventualmente di demolizione e ricostruzione di singoli edifici residenziali. L'incremento di volume potrà essere concesso solo a quegli alloggi che singolarmente non superino il volume massimo di 500 mc. come risulta insieme dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione del P.R.G..

Tale aumento non potrà superare il 20% della volumetria esistente. Nei casi di edifici al di sotto di 350 mc è consentito arrivare a tale tetto massimo.

Per edifici compresi tra i 500 e i 1000 mc sono consentiti ampliamenti del 10%.

Le aree edificate salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalle demolizioni di vecchi edifici, sono destinate a verde, al servizio dei singoli edifici o gruppi di edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.

Nella zona B si applicano i seguenti indici:

H max degli edifici ml. 7
numero dei piani 2
distanza dai confini ml. 4;
distanza dai fabbricati ml.8;
distanza dal ciglio strada ml. 3.

Art.28 - C, zone residenziali di espansione

Le zone C comprendono aree non ancora urbanizzate.

E' prevista l'attuazione con il regime obbligatorio degli "S.U.A".

Le zone di espansione sono destinate ad edifici di abitazione residenziali e turistici con relativi servizi di prima necessità

(attrezzature per il gioco, parcheggi, giardini, negozi).

E' consentito l'adeguamento di sviluppo della rete commerciale ai sensi della legge 426.

Art. 29 - Zona C, come indicata da particolare segno grafico nelle tavole di P.R.G., espansione residenziale soggetta allo strumento urbanistico attuativo.

Gli "S.U.A." dovranno dettagliatamente indicare le tipologie edilizie, gli ingombri plano-volumetrici degli edifici, le aree da destinare a parcheggi, attrezzature per il gioco ecc. , spazi effettivamente idonei da computarsi al netto di passaggi e disimpegni, e le norme sui materiali da usare e sui metodi costruttivi da seguire. La struttura urbanistica degli insediamenti da progettare dovrà nascere o derivare da matrici fondamentali che indirizzino la distribuzione e la composizione, per es. andamento dei terrazzamenti, linee di crinale, percorrenze pedonali e veicolari storiche o di nuova progettazione, ecc.

Le norme tecniche di attuazione sono:

Indice territoriale 0.70 mc/mq

Art. 30 - Zona CT. come indicata da particolare segno grafico nelle tavole di P.R.G., espansione residenziale soggetta allo strumento urbanistico attuativo.

Detto strumento urbanistico attuativo deve essere finalizzato alla predisposizione di una razionale distribuzione delle volumetrie a stabilirne gli aspetti tipologici e compositivi e a regolamentarne le opere di urbanizzazione primaria e quelle eventuali di urbanizzazione secondaria che si dovessero ritenere opportune.

II 35% della cubatura prevista deve: essere destinato all'ospitalità turistica e segue le norme dello articolo 34.

Prescrizioni d'intervento

It 0,70 mc/mq

Df m.I0

Dc m.5

H max m.6,50

Ds m.5

n.piani 2 fuori terra

II primo intervento non deve interessare meno dei 2/3 della zona.

L'80% degli alloggi non deve essere inferiore a 50 mq.

Art. 31 - STRALCIARE

Art.32 - Norme generali per la progettazione dei piani esecutivi di insediamento residenziali e turistici

Al fine di conseguire risultati coerenti con il di segno della

struttura urbanistica proposto dal piano e con i principi socio-politici che informano il piano stesso, per la progettazione dei piani esecutivi (piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate) vengono elencati i seguenti criteri compositivi e funzionali, che dovranno essere osservati nella progettazione degli stessi.

- 1) I progetti di lottizzazioni convenzionate non potranno limitarsi ad una mera scomposizione del territorio in lotti, ma dovranno dettagliatamente indicare le tipologie edilizie, gli ingombri plano-volumetrici degli edifici e le norme sui materiali da usare e sui metodi costruttivi da seguire.

- 2) la struttura urbanistica degli insediamenti da progettare dovrà nascere o derivare da matrici fondamentali, che indirizzino la distribuzione e la composizione, quali:
 - a- generatrici della morfologia del terreno (curve di livello, andamento dei terrazzamenti ove esistano, linee di crinale, linee di massimo pendio)
 - b- percorrenze pedonali e veicolari storiche o di nuova progettazione nel Piano; queste ultime dovranno, nella fase di progettazione esecutiva, svilupparsi correntemente alle condizioni del terreno ed alle generatrici di cui alla lettera a;
 - c- regole geometriche di aggregazione delle parti tali da:
 - consentirò la necessaria ripetizione dei tipi edilizi evitando la frammentarietà di episodi staccati tra loro e, nel tempo stesso, la monotonia di una uniforme serialità;
 - utilizzare, nel limite del possibile, opportuni noduli, corrispondenti, da un lato, alle esigenze dimensionali degli spazi edilizi, e coincidenti, dall'altro, con la maglia strutturale;
 - rispettare ed interpretare coerentemente le condizioni climatiche del suolo, le tracce dei tradizionali terrazzamenti, la vegetazione preesistente, evitando sensibili movimenti del terreno ed il taglio di emergenze arboree rilievo;
 - consentire la massima flessibilità dell'organismo edilizio e la sua crescita in tempi successivi (fase di attuazione del Piano).

- 3) Gli insediamenti per la residenza stabile dovranno essere studiati in modo da salvaguardare fondamentali esigenze umane e sociali:
 - realizzando la massima flessibilità d'uso degli spazi interni di ogni singola unità abitativa, in modo che meglio si adatti alle mutevoli esigenze del nucleo familiare;
 - salvaguardando la "privacy" di ogni alloggio, l'isolamento

individuale e familiare, ma, nel tempo stesso, privilegiando gli spazi di uso collettivo e le occasioni di rapporto e di incontro tra i cittadini;

- prevedendo spazi per i servizi comuni anche nell'ambito del vicinato;
- distribuendo in modo capillare le aree coperte e scoperte per i bambini;
- assicurando che il percorso dei pedoni tra il parcheggio auto più vicino e l'abitazione sia contenuto, per quanto riguarda la agibilità e la distanza, entro limiti di tollerabilità.

L'importanza strategica delle aree destinate ai nuclei edilizi di cui sopra, ai fini di una nuova configurazione dell'ambiente urbano coerente con gli indirizzi del P.R.G. induce ad esigere un'azione di costante controllo ed indirizzo da parte del Comune, degli interventi edificatori, specie nel caso in cui, nell'ambito delle zone, essi siano propensi e dall'Ente pubblico e da privati.

Art. 33 - Zone per attività industriali e artigianali "D"

Ogni insediamento artigianale o piccola industria nella zona é subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento Attuativo esteso all'inferior zona.

In tale zona è consentito l'impianto di quelle attività i cui residui nocivi, sia liquidi che gassosi, risultino conformi ai requisiti di Legge.

Detto strumento attuativo deve essere formulato nel rispetto di quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq
- Superficie coperta 2/3 della Sf
- Altezza massima dell'edificio m. 11.00 salvo casi di impianti o costruzioni speciali.
- Distanza dai confini m.5
- Distanza dall'asse stradale m. 10
- Parcheggi 20 mq ogni 100 mq di superficie coperta.

Art.34 Ospitalità turistica

"Corrisponde alle destinazioni d'uso che contraddistinguono le aziende ricettive alberghiere a norma della L.R. 11/1982, si differenziano alberghi e residenze turistico - alberghiere.

Le residenze turistico-alberghiere devono possedere i requisiti previsti dalle tabelle alla L.R. in parola.

Le unità abitative delle residenze turistico-alberghiere devono inoltre avere i seguenti requisiti:

- 3a) superficie minima mq.21
- 3b) superficie massima mq.28 per 2 posti letto
- 3e) superficie massima mq.38 per 4 posti letto
- 3d) dotazione minima dell'unità abitativa:

un posto macchina ogni 2 posti letto in aggiunta ai posti pubblici.

Gli standards minimi sono stabiliti nel modo seguente:

verde attrezzato, sport	10,0 mq/80 mc
interesse comune	2,5 mq/80 mc
<u>parcheggi pubblici</u>	<u>2,5 mq/60 mc</u>
TOTALE	15,0 mq/80 mc

Art. 35 "E" ZONE AGRICOLE

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

Salvo quanto, di più specifico è stabilito nelle norme particolari di zona (E1-E2-E3, . . .), nelle zone omogenee sono consentite le seguenti destinazioni:

- abitazioni per coltivatori e per addetti all'agricoltura, connesse essenzialmente all'azienda rurale;
- costruzioni al servizio dell'agricoltura: magazzini per derrate, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, fienili, stalle, porcilaie, edifici per allevamenti, silos, serbatoi idrici, serre.

Sono inoltre consentite costruzioni, accessorie per il servizio delle zone urbanizzate (attrezzature tecnologiche).

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto.

Art.36 - Zone Agricole - Suddivisione e tipologia

le Zone Agricole si suddividono in:

- E1 zone boschive e gerbide;
- E2 zone a pascolo;
- E3 zone agricole normali;
- E4 zone agricole speciali

Art. 37 - E1 Zone boschive, gerbide e rocce affioranti

1) Le zone boschive e gerbide sono destinate all'attivazione del bosco, al mantenimento di fattori di equilibrio ecologico e all'eventuale attuazione di interventi di risanamento idrogeologico. Nelle zone a bosco ceduo è prevista la conversione a bosco ad alto

fusto.

2) In dette zone non sono consentiti interventi di nessun genere ad eccezione degli impianti produttivi strettamente connessi con l'attività forestale e dei servizi antincendio.

3) Tale impianti debbono essere ubicati in zone stabili sotto il profilo geologico e in modo da ridurre al minimo i tratti di strada che li collegano con la viabilità esistente. Tali strade, da progettarsi ed eseguirsi a norma del successivo articolo 42 non potranno essere finite con manto antipolvere.

4) Le nuove costruzioni nelle zone E1 sono soggette ai seguenti indici:

- indico fondiario mc/mq 0,01
- distanza dalle strade m 20
- distanza dai confini m 4
- distanza dai fabbricati a 8
- distanza dai corsi d'acqua m 20
- H max m 4,50
- numero piani 1
- rapporto di copertura 1/5

5) Le costruzioni esistenti non in contrasto con la destinazione di zona possono essere trasformate od ampliate nel rispetto dei suddetti indici.

6) Nelle zone boschive soggette a vincolo idrogeologico occorrerà il nulla-osta dell'Ispettorato "Dipartimentale delle Foreste. (Legge 30/12/1923 N.3267).

-Art.38- Zona a pascolo

I) In dette zone non sono consentiti interventi edificatori di nessun genere ad eccezione delle costruzioni di uso strettamente agricolo e cioè destinato al ricovero del bestiame ed alla conservazione e lavorazione dei prodotti della pastorizia.

E' inoltre consentita la residenza nelle costruzioni esistenti ed eccezionalmente sono consentite nuove abitazioni in quanto strettamente connesse con le suddette attività agricole e necessario per il migliore svolgimento delle stesse.

2) Si applicano le disposizioni dell'art.37 - 3°,4°,5° comma.

Art. 39 - Norme speciali per la realizzazione di stalle e di altri ricoveri per animali nelle zone a pascolo.

La costruzione di stalle e di altri ricoveri per animali nelle zone a pascolo può essere concessa ai sensi del presente articolo.

La superficie della proprietà da asservire potrà essere computata per sommatoria di particelle catastali non contigue, purché venga dimostrato che si tratti di aree accessibili ed idonee al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale.

La costruzione potrà essere consentita nei limiti atti al ricovero di 3 capi bovini per ettaro; 2 capi per ettaro di equini; 10 capi per ettaro di ovini e suini.

Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dai confini più prossimi delle zone omogenee "A", "B", "C" di P.R.G.. Per gli allevamenti il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.

L'approvazione dei progetti edilizi ai sensi del presente articolo é condizionata dalla presentazione di un "programma aziendale" corredato di una adeguata cartografia che contenga tutte le particene interessate, il loro stato di fatto dell'utilizzazione del suolo. Infine il dimensionamento del carico di bestiame cui si riferiscono gli interventi richiesti.

Art.40 - Zone agricole normali

In tali zone sono consentite solo attività di carattere agricolo o strettamente connesse con la coltivazione agricola dei fondi.

Non sono consentiti interventi di carattere edilizio o edificatorio in genere, salvo quanto indicato nel seguito.

E' ammessa l'apertura di strade la cui ampiezza non sia superiore h m.3.00, vedi art.42

La volumetria ad uso residenziale, purché connesso alla specifica, conduzione dei fondi asserviti alla costruzione in questione, non devono comportare un indice di fabbricabilità fondiario superiore a 0,03 mc/mq.

Le volumetrie accessorie alla conduzione dei fondi asserviti non devono comportare un indice di fabbricabilità fondiario superiore a 0,03 mc/mq, nonché un rapporto di copertura (rispetto all'area asservita) superiore a 1/30 ed una altezza massima netto interna superiore a m. 3,20 con un massimo di due piani fuori terra.

Il lotto minimo d'intervento é di mq 2.000.

Le abitazioni residenziali non possono avere un ingombro planimetrico superiore a mq. 120, nè possono avere più di due piani fuori terra, con un'altezza massima di m. 6,50.

Accorpamento

E' consentito un incremento planimetrico del 15% qualora vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.

In tal caso é consentita la realizzazione della costruzione sul

confino del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.

In caso contrario la costruzione deve realizzarsi ad una distanza non inferiore a ml.6,00 dai confini e ml.12,00 dalle altre costruzioni. La distanza dalle strade pubbliche deve essere conforme al D.M. 1.4.1968 n.1404, mentre la distanza dalle strade vicinali, di bonifica e mulattiere non deve essere inferiore a ml. 5,00.

Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto o da pozzo, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge N.319 del 10.5.76 e successive modifiche e/o integrazioni.

Asservimenti

Possono essere asserviti lotti anche non contigui purchè compresi nel raggio di 500 metri dal punto in cui è prevista la nuova opera edilizia, ma che risultino compresi nelle zone agricole normali, sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc.600, purché il lotto di intervento non sia minore di mq.2000 e la superficie globale di asservimento (compreso il lotto di intervento) non risulti superiore a mq.7500.

Serbatoi irrigui

I serbatoi irrigui debbono distare non meno di m.3,00 dal ciglio delle strade pubbliche o d'uso pubblico e non debbono comportare altezze fuori terra superiori a ml. 4,00.

Nel caso in cui la parte fuori terra superi i m.3,00, la distanza minima del ciglio da dette strade deve risultare quanto meno pari all'altezza della parte di serbatoio fuori terra.

Per quanto concerne la distanza dei serbatoi dai confini di proprietà valgono gli stessi valori stabiliti per il ciglio delle strade, con la sola eccezione che può costruirsi a confine, però solo nel caso in cui sussista l'accordo fra le parti opportunamente formalizzato e registrato,

Art.41 - Zone Agricole Speciali

Nelle zone agricole speciali sono consentite volumetrie connesse all'uso agricolo dei fondi su lotti della superficie minima di mq.1500, purché non comportanti indici di

fabbricabilità fondiaria superiori a 0,08 mc/mq,, di cui non più di 0,03 mc/mq ad uso residenziale.

Le attrezzature agricole sono realizzabili sulla base di un indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 mc/mq e nel rispetto di un rapporto di copertura 1/25, nonché di una altezza netta interna non superiore a ml.,3,20, con un massimo di due piani fuori terra.

Le abitazioni residenziali non possono avere un ingombro planimetrico superiore e. mq.I20, né possono avere più di due piani fuori terra con una altezza massima di m.6,50.

Accorpamento

E'consentito un incremento planimetrico del 15\$ qualora, vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.

In tal caso é consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.

In caso contrario la costruzione deve realizzarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 dai confini e metri 10,00 dalla altre costruzioni.

La distanza dalle strade pubbliche deve essere conforme al D.M. 1.4.1968, n. 1404 mentre la distanza dalle strade vicinali, di bonifica e mulattiere non dovrà essere inferiore a m.5,00.

Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto o da pozzo, deve essere collegata con la rete di distribuzione di energia elettrica e garantire lo smaltimento dello acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla Legge N.319 del 10.5.1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Asservimenti

E' ammissibile l'asservimento di lotti non contigui al lotto interessato dalla costruzione, purchè compresi nel raggio di 500 metri dal punto in cui è prevista la nuova opera edilizia.

Serbatoi irrigui

Valgono le stesse disposizioni specificate per le zone agricole generiche.

Serre

In tale zona è consentita la realizzazione di serre, che formino un

ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole con strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse, con le seguenti norme:

- 1) la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile;
- 2) l'altezza misurata colmo della copertura non può essere maggiore di m. 6,00;
- 3) le distanze minime non possono essere inferiori a m. 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione, m. 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a m. 7,00, m. 6,00 dal ciglio di strade pubbliche di larghezza compresa fra i metri 7,00 ed i m. 15,00; m. 10,00 dal ciglio di strade pubbliche di larghezza superiore a m. 15,00;
- 4) i muri di sostegno e di contenimento non possono superare l'altezza di m. 3,00;
- 5) il progetto deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali dori vanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computata ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

La costituzione degli elementi costituenti le serre non è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

Art.42 - Strade agricole

I) Nella progettazione delle strade agricole occorre osservare le seguenti norme:

a- Devono essere evitati tracciati che interessino per lunghi tratti versanti con pendenze superiori al 60 % o che attraversino terreni sciolti o poco coerenti, interessati anche parzialmente da movimenti franosi;

b- i tracciati che attraversino o costeggino corsi d'acqua non devono invaderne l'alveo nemmeno in piccola parte senza sistemazioni idrauliche adeguate cioè tali da non alterare minimamente le caratteristiche idrauliche;

c- la larghezza della carreggiata, in funzione dell'uso cui la strada è destinata, deve essere la minore possibile e comunque non superiore a m.3;

d- la sezione stradale deve essere ottenuta con il minor sbancamento possibile, evitando di norma di superare l'altezza di m.2,50; quando sono interessati terreni sciolti o comunque franosi, gli sbancamenti richiedono sempre muri di sostegno adeguatamente drenati;

e- il rapporto fra il volume di sbancamento e il volume del

materiale riportato non deve, di norma, superare l'unità, a meno che il progetto non preveda specificamente la corretta sistemazione del materiale di risulta: in particolare il materiale di riempimento a valle delle strade deve sempre essere sistemato con opportune protezioni dalle acque di ruscellamento, inerbito o piantumato e contenuto da muri di sottoscarpa ogni volta che il versante abbia una pendenza del 6° %; f- la nuova strada non potrà interrompere la viabilità anche pedonale esistente, alla quale dovrà essere accuratamente raccordata,

2) La realizzazione delle strade agricole deve essere eseguita senza interruzioni dei lavori tra lo scavo e l'esecuzione delle opere complementari.

Art. 43 - Zona per campeggio CA

In tale zona, previa approvazione di un unico Strumento Urbanistico Attuativo, potranno essere installati campeggi e manufatti realizzati in materiali leggeri e non vincolati permanentemente al suolo (roulottes, case mobili, ecc), questi ultimi non potranno comunque occupare una superficie superiore al 20% di quella complessivamente disponibile.

Le superfici da destinare alle varie strutture ed infrastrutture, realizzate in modo da armonizzare con l'ambiente circostante, dovranno assicurare la disponibilità media di non meno di 120 mq. di terreno per ogni tenda o veicolo semovente o trainabile, e di una superficie da destinare a parcheggio non inferiore al 5% della superficie totale, oltre al rispetto delle norme vigenti in materia, con particolare riferimento ai parametri specifici introdotti dalla Legge Regionale 11/1982 e successive modificazioni.

Gli impianti fissi non potranno superare l'indice fondiario di 0,05 mc/mq. e l'altezza massima di metri 4,00 non verranno computate nella volumetria realizzabile le eventuali tettoie coperte su almeno tre lati destinate al ricovero delle auto, da localizzarsi nelle aree a parcheggio, non essendo consentita la realizzazione di altre tettoie o verande in materiale rigido".

Sono inoltre consentiti esclusivamente per i campeggiatori i seguenti manufatti: mensa, bar, alloggio custode, portineria.

Gli impianti fissi costituiti da costruzioni in elevazione non potranno superare l'indice fondiario di 0,05 mc/mq; non verranno computate nell'indice tettoie aperte per il ricovero delle auto. Le costruzioni in elevazione di qualsiasi tipo non potranno superare l'altezza di m. 4,00. In nessun caso è consentito l'ancoraggio al terreno in modo irreversibile dei veicoli adibiti a campeggio. E' altresì vietata la costruzione di recinti tra le diverse piazzuole (a meno che., nel caso di campeggi organizzati, siano già previsti nella concessione) nonché l'edificazione di verande in materiale rigido (legno o altro), II Sindaco mentita la Commissione Edilizia, potrà ordinare la rimozione delle attrezzature qualora per qualunque

motivo non siano conformi al progetto autorizzato o vengono giudicate pregiudizievoli all'ambiente.

Art. 44 - Norme generali per le zone C e per tutte le zone E.

Le eventuali opere riguardanti la protezione del suolo e della vegetazione dovranno essere .con tenute nei limiti di una rigorosa conservazione degli elementi che compongono l'ambiente agricolo e boschivo, con divieto assoluto di abbattere e sostituire la vegetazione d'alto fusto, distruggere il sottobosco, modificare il tipo di coltivazione precedente, i terrazzamenti ed in genere le condizioni del suolo.

Allo scopo di ottenere uno standard edilizio uniforme e tale da non compromettere l'unitarietà, del paesaggio e dell'ambiente, vengono adottate alcune norme sul carattere degli edifici e dell'arredo urbano, sui tipi edilizi, sui materiali e sui metodi tecnologici.

I muri di sostegno del terreno, da costruire in ogni caso a "faccia a vista" , in pietrame dello stesso tipo di quello usato per i terrazzamenti agricoli tradizionali, non potranno avere altezza superiore a m.3,00.

Sono sconsigliate recinzioni in grigliati e cancellate di qualsiasi tipo.

Le opere dell'arredo urbano, ed in particolare le pavimentazioni di passaggi pedonali, all'interno dei comparti edificatori, dovranno essere eseguite con cura facendo uso dei materiali tradizionali della campagna ligure (pietra locale, ardesia, mattone pieno, arenaria, ecc).

Ogni costruzione dovrà rispettare il carattere agreste nei luoghi, senza per questo venire degradata a livello di folklore.

Dovrà avere forme e dimensioni modesto, trovando nella semplicità risorse sufficienti per raggiungere un livello di buon decoro.

I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposte, in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.

Le eventuali falde dei tetti non supereranno la inclinazione di 25 gradi.

E' in genere da preferire al terrazzo aggettante la loggia incassata.

I terrazzi aggettanti saranno limitati in modo da non alterare con il loro ingombro il volume degli edifici.

E' fatto divieto di far uso di finti archi sia nelle aperture delle finestre che nelle logge.

Gli sporti di gronda, che non siano sostenuti da elementi di raccordo di buona fattura (da escludere travetti lignei, perlinati e simili), non dovranno superare gli 50 cm.

Per la rifinitura delle pareti esterne, al fine di ottenere un minimo di uniformità, viene consigliato l'uso dell'intonaco frattazzato alla genovese, naturale o tinteggiato a calce.

E¹ ammesso anche l'uso dei materiali seguenti:

- calcestruzzo a vista, ottenuto con casseforme lignee;
- pietra a vista, solo nel capo che non, si tratti di rivestimento, che il materiale sia di provenienza locale, che venga composto in corsi orizzontali alla maniera tradizionale, e che interessi parti concluse dell'edificio e non piccole porzioni a scopo decorativo (come zoccolature, pannelli, ecc).

Sono consigliati rivestimenti ceramici o vetrosi.

Per le tinteggiature eventuali si dovranno evitare inoltre i colori violenti, preferendo toni pastello ottenuti con l'uso di terre naturali.

I tetti a falde dovranno in abbadini alla genovese oppure in cotto a le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate con cura, facendo uso di uno dei seguenti materiali: ardesia, arenaria, cotto non vetrificato, piastrelle o lastroni di cemento. Sono da preferire alle tapparelle avvolgibili, sistemi di oscuramento, delle finestre del tipo "persiana alla genovese".

Le norme di cui al presente articolo potranno essere considerate non tassativamente vincolanti per quanto riguarda l'uno dei materiali e dei metodi costruttivi, solo nel caso in cui il progetto, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, presenti caratteristiche tali, per il livello architettonico e l'inserimento nell'ambiente, da giustificare una maggiore libertà di scelta.

Art. 45 - Zone dei corni d'acqua .

Considerate le particolari caratteristiche geomorfologiche del Comune di Pompeiana, dette zone comprendono l'alveo, le zone golenali e le sponde di tutti i corsi d'acqua nella loro configurazione naturale o artificiale siano essi compresi o non compresi negli elenchi delle acque pubbliche.

La modificazione anche parziale dello stato naturale o delle opere di regimazione dei corsi d'acqua può essere autorizzata solo per motivi di bonifica idraulica del territorio in accordo con la normativa vigente in materia, mentre dette modificazioni se legate a miglioramento della viabilità o dal transito, quali coperture, tombinature, arginature e simili, possono essere autorizzate previa verifica idraulica e controllo della stabilità dei versanti in tutto il bacino sotteso dall'opera in oggetto.

Art. 46 - Attrezzature pubbliche

Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che ni confermano o si ampliano, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuati con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle carte del presente P.R.G. .

Lo aree destinate dal presente piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso.

Le aree in oggetto saranno acquisite dal patrimonio comunale o per acquisto o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari (a scomputo di eventuali oneri di urbanizzazione e/o in conseguenza dell'applicazione congiunta delle prescrizioni sull'indice di fabbricabilità territoriale, sul rapporto di superfici e sulla superficie minima territoriale rispettivamente fissate nei precedenti articoli di questo norme).

Le principali classi d'uso delle attrezzature completate nel presente piano sono:

a) attrezzature per l'istruzione comprendenti:

asilo nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

In genere si tratta di impianti plurimi raggruppati in complessi scolastici; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascun plesso sono specificate nella tabella degli standards; si assumono per tali zona le prescrizioni di norme onerali vigenti in materia.

b) attrezzature di interesse comune comprendenti:

attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e per pubblici servizi.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

H max degli edifici	m.6,50	s
numero dei piani	2	
distanze dai confini	m.4	
distanze; dai fabbricati	m.8	
distanza dal ciglio stradale	m.5	

Art. 47 - Attrezzature speciali

Per queste attrezzature valgono le norme vigenti in materia.

Le aree appartenenti sia al demanio che al patrimonio indisponibile dello Stato sono assoggettata alle disposizioni previste dal P.R.G. solo a seguito della loro sdemanializzazione e del loro passaggio al patrimonio disponibile.

Nel periodo in cui permangono soggette al regime giuridico del demanio o del patrimonio indisponibile dello Stato tali aree sono

utilizzate soltanto per i fini istituzionali della Amministrazione usuaria o secondo le leggi che li riguardano, col solo limite di uniformare tali utilizzazioni allo scopo di non pregiudicare il definitivo assetto del territorio.

Art.48 Zone di rispetto cimiteriale

L'area di rispetto cimiteriale é di mt.200 attorno al perimetro del cimitero, salvo i casi in cui è stata autorizzata con provvedimento formale della competente autorità, una distanza inferiore.

Art.49 -Impianti tecnologici

Non sono indicati nelle tavole di piano e potranno essere uVicr.ti secondo necessità, conformemente al le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Art.50 - Verde attrezzato

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi, giardini ed aree di gioco per i bambini.

in tali zone verrà in particolare curata anche la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piantagioni conformi alle essenze esistenti nello aree contermini; i passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime da parco (panchine, spazi, giochi per bimbi) verranno realizzati nel pieno rispetto della vegetazione e dell'ambiente.

In tali sono sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ciascuna area unitaria:

If 0,05 mc/wq.

H max 2 , 60 m

Art.51 - Zone a verde per attrezzature sportiva

Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi.

Il rapporto massimo di utilizzazione, per attrezzature propriamente sportive (tennis, campo di calcio,ecc.)non può superare l'80 %, il restante 20%: deve essere adibito a verde.

If indice fondiario	1,5 mc/mq
H max altezza massima degli edifici	8,5 m
Sc superficie coperta	1/2 St
Ds distanza dai fabbricati	10 m

Art. 52

La suddivisione delle zone a verde attrezzato e ad attrezzature sportive nei comparti relativi ai singoli tipi di standards come da D.I. del 2/4/I968 che risultano segnati nelle tavole di azionamento del P.R.G. sono da considerare di massima e potranno essere modificate sulla base delle specificazioni ulteriori della progettazione esecutiva.

Art.53 - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono: a) le strade
b) i nodi stradali
c) i parcheggi
d) le aree di rispetto

a) le strade non classificate come segue:

Oltre alle strade indicate nelle tavole di P.R.G. é prevista la possibilità di realizzazione di strade poderali destinate ad una funzione di -costerno per l'attività agricola.

Il permesso per l'esecuzione di tali strade verrà concesso solo se assicura l'utilità della strada per la riqualificazione dell'attività agricola sul fondo e la esecuzione di opere per il miglioramento agricolo e risponde alle prescrizioni dell'art.42 .

In caso di necessità di traslazioni di asse conseguenti alle specifiche esigenze progettuali, possono essere consentite senza dover fare ricorso allo strumento della variante al P.R.G. quelle traslazioni d'asse viario ricadenti entro i limiti della zona di rispetto del nastro stradale, che in tal caso deve intendersi traslata in conformità al nuovo tracciato.

1. strade primarie con funzione intercomunale (provinciali) e statali. Nelle strade primarie non sono consentite nuove immissioni se non attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o eventuali nuove immissioni di strade secondarie;
 2. strade secondarie con funzione prevalentemente commerciale;
 3. strade locali con funzione prevalentemente urbana.
- b) i nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- c) I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria: in sede di progetto della rete stradale principale o primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- d) Aree di rispetto. In esse sono consentite esclusivamente attrezzature al servizio della circolazione (impianti per la distribuzione di carburante).
- Gli edifici eventualmente necessari a tal fine dovranno

comunque avere dal ciglio stradale la distanza minima di m. 6,00.

Norme per le distanze: le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite:

- strade primarie D.I. I-IV-'68
m.20
- strade secondarie D.I. I-IV-'68
m.20
- strade locali, strade internem. 5

Oltre alle strade indicate nelle tavole di P.R.G. é prevista la possibilità di realizzazione di strade poderali destinate ad una funzione di -costerno per l'attività agricola.

Il permesso per l'esecuzione di tali strade verrà concesso solo se assicura l'utilità della strada per la riqualificazione dell'attività agricola sul fondo e la esecuzione di opere per il miglioramento agricolo e risponde alle prescrizioni dell'art.42 .

In caso di necessità di traslazioni di asse conseguenti alle specifiche esigenze progettuali, possono essere consentite senza dover fare ricorso allo strumento della variante al P.R.G. quelle traslazioni d'asse viario ricadenti entro i limiti della zona di rispetto del nastro stradale, che in tal caso deve intendersi traslata in conformità al nuovo tracciato.

Art.54 - Coefficiente di fondazione

"Nel calcolo delle strutture dovrà essere applicato un coefficiente di fondazione, differenziato secondo i seguenti valori in corrispondenza delle diverse aree individuate nella carta di rischio sismico B3 in scala 1:5000:

aree 1: coefficiente di fondazione 0,1

aree 2 : coefficiente di fondazione 0,1 - 0,15

aree 3 : coefficiente di fondazione 0,15 - 0,20