

REGIONE SICILIA
Provincia Regionale di Ragusa
COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

VARIANTE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.A. n° 449/03 DEL 16/04/2003

PROGETTISTI

Ing. Francesco Failla - capogruppo

Arch. Pasquale Zago

Ing. Giuseppe Cicero

ELAB.:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

V. IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
Generalità

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

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) i seguenti elaborati:

1 - Relazione generale

2 - Norme tecniche di attuazione

3 - ELABORATI GRAFICI

Tav. A1 - Inquadramento territoriale provinciale	scala 1 :	75000
Tav. A2 - Inquadramento territoriale	" 1 :	25000
Tav. B1-2 – Aerofotogrammetria (Rilievo del 1998)	" 1 :	10000
Tav. C - Aerofotogrammetria	" 1 :	2000

STATO DI FATTO

Tav. 1A – Territorio comunale	" 1 :	100000
Tav. 2 – Servizi ed attrezzature esistenti	" 1 :	2000
Tav. 3 – Centro abitato (zone territoriali omogenee del P.R.G. di cui alla delibera del C.C. n° 6 del 2/2/1999)	" 1 :	2000

PROGETTO

Tav. 1A-B – Territorio comunale	" 1 :	10000
Tav. 2 – Centro abitato (Zone territoriali omogenee)	" 1 :	2000

Art. 2 Applicazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni della legge 28/1/1977 n. 10 nonché delle leggi Regionali Siciliane 31/3/1972 n. 19 legge 26/5/1973 n. 21 e legge 27/12/1978 n. 71, L.R. 30/04/1991 n. 15, la disciplina urbanistica Edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Art. 3 Ambito territoriale di applicazione del PRG

Il piano regolatore generale (PRG) disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte alla osservanza delle norme delle leggi vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti norme tecniche di attuazione del PRG e alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché alle indicazioni contenute nelle tavole del PRG.

CAPO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 Indici urbanistici

Indicatori urbanistici. Definizioni

- a) - Per superficie territoriale (St; mq) va intesa la superficie complessiva di una parte del territorio oggetto di un intervento o interessata da una destinazione d'uso del P.R.G.;
- b) - per superficie fondiaria (Sf; mq) va intesa la parte residua di una superficie territoriale alla quale siano detratte le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di urbanizzazione secondaria facenti parte dell'area oggetto di intervento;
- c) - per densità territoriale (Dt; mc/mq) va inteso il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale interessata dall'intervento;
- d) - per densità fondiaria (Df; mc/mq) va inteso il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria interessata dall'intervento;
- e) - per indice di utilizzazione fondiaria (Uf; mq/mq) va inteso il rapporto fra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria;
- f) - per superficie coperta (Sc; mq) va inteso la superficie ottenuta proiettando sul piano orizzontale le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escludendo le parti aggettanti da queste quando siano aperte quali balconi, cornici, sporti di gronda e simili;
- g) - per superficie minima di intervento (Sm; mq) va intesa la superficie minima consentita per elaborare i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione convenzionati, in attuazione del P.R.G.;
- h) - per rapporto di copertura (Rc; %) va inteso il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) misurata in percentuale.

Art. 5 Indici Edilizi

1 - Su = Superficie utile

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavei ecc..).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici, se esterni alla stessa Sc, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i volumi tecnici eccedenti la linea di gronda, le autorimesse e le cantine con relative scale di accesso che non emergano rispetto al piano del terreno per più di 70 cm., misurati all'intradosso del solaio, e che siano esclusivamente pertinenze od accessori dell'edificio.

2 - Sc = Superficie coperta

L'area della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificate fuori terra, con l'esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornici, sporti di gronda e simili)

3 - Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4 - H = Altezza massima del fabbricato

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'extradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 35%; ed alla linea più alta del piano copertura ad inclinazione superiore al 35%.

5 - V = volume del fabbricato

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più

basso il volume deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume si misura partendo dalla linea mediana di tale muro.

Art. 6 Distanze ed Altezze

1 - Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Inoltre, per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto al ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate e comunque nel caso che l'edificazione avvenga al confine

2 - Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Nelle zone di espansione le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte aree destinate alla viabilità pubblica, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze vanno maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente a detta altezza .

3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, salvo se preesiste parete o porzione di fabbricato con finestra. In ogni caso è prescritta una distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00.

Le distanze dai confini si misurano: dalla muratura perimetrale degli edifici dal limite esterno di balconi e scale a giorno con aggetto superiore a ml. 1,50 dal muro dell'edificio.

4 - Altezze.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

5 – Distanza dai cigli stradali.

Le costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, devono rispettare la distanza minima dai cigli stradali e/o loro pertinenze, che ricadono all'interno del centro abitato, non inferiore a mt. 10,00, fatta eccezione per i muri di cinta, accessi e quant'altro non espressamente indicato per le quali rimangono valide le norme di cui al vigente codice della strada.

Restano valide, per le costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, muri di cinta, accessi e quant'altro non espressamente indicato, le distanze fissate dal codice stradale vigente, per le strade o tratti di strade ricadenti fuori dalla delimitazione del centro abitato, nonché quelle indicate dalle NTA per le zone omogenee in cui sono previsti strumenti attuativi.

Art. 7 Utilizzazione degli indici

1 - Gli indici di cui ai precedenti articoli vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici.

Il P.R.G. fissa le varie zone per i vari tipi di intervento a livello territoriale.

2 - L'utilizzo degli indici secondo il comma precedente esclude ogni possibilità ulteriore di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che comunque lascino inalterati gli indici suddetti, e nei limiti consentiti per tali lavori agli articoli corrispondenti.

3 - Qualora sia consentita ed obbligatoria la conservazione di fabbricati esistenti, essi vengono sempre computati per la determinazione degli indici.

Art. 8 Opere di urbanizzazione primaria

1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade di accesso alle singole proprietà, e quelle di servizio pubblico all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
- b) la rete idrica di acquedotto pubblico o consortile, con esclusione delle condutture private di allacciamento autorizzate secondo le vigenti disposizioni in materia;
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di pubblica distribuzione del gas;
- f) la rete di pubblica distribuzione del telefono;
- g) la rete fognante ed i sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e depurazione;
- h) spazi di sosta e parcheggio pubblici, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni seguenti:
 - per aree residenziali: mq. 3,00 di parcheggio ogni abitante, equivalenti a mq. 10,00 di parcheggio per ogni mq. 100,00 di Su;
 - per aree industriali o artigianali o simili: mq. 8,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sf;
 - per aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 40,00 ogni 100,00 di Su.

2 - Per alcune zone sono consentite deroghe al punto h) del precedente comma, secondo quanto specificato ai corrispondenti articoli del titolo IV delle presenti norme.

3 - Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al titolo II delle presenti norme viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente comma 1.

Art. 9 Interventi infrastrutturali

1 - Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti, con esclusione dei tratti di allacciamento privato

- a) rete idrica;
- b) rete fognante e impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di distribuzione del telefono
- f) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto;

2 - Gli interventi alla rete viaria sono indicate nelle tavole del P.R.G.; i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima ai fini della redazione dei progetti esecutivi stessi.

3 - Sono da ritenersi esterne al centro urbano le strade non comprese nelle zone omogenee del P.R.G. In corrispondenza di dette strade l'edificazione avverrà conformemente a quanto disposto dal D.M. 2/4/1968.

4 - Gli impianti di telecomunicazione ed elettrici dovranno rispettare, nei casi di cui al comma 3, la distanza minima dal ciglio stradale di ml. 10,00 salvo i casi di impianti esistenti.

Art. 10 Destinazione d'uso

1 - Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso (titolo IV) preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazione attuali in contrasto con il P.R.G.

Le destinazioni d'uso sono fondamentalmente le seguenti:

- a) Abitazioni e residenze in genere;
- b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, ed in genere di pubblici servizi.
- c) Uffici privati e studi professionali;
- d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, assicurazioni, turistiche e di viaggio, di pratiche, ambulatori, ecc...);
- e) Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti ecc...);
- f) Botteghe per attività artigianali moleste (come, fabbro, falegname, carrozziere, ecc...);
- g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali e industriali;
- h) Depositi e magazzini non di vendita ubicati in locali interrati e terrani di edifici aventi altre destinazioni; autorimesse private;
- i) Esercizi commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini in genere, autorimesse pubbliche;
- l) Centri commerciali, locali di esposizione, grandi esercizi di vendita con superficie utile superiore a mq. 300;
- m) Alberghi, pensioni, case per ferie, ecc.. per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia; ricettività a rotazione d'uso in genere.
- n) Attrezzature complementari turistiche; edifici in genere per il godimento del tempo libero.

2 - Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte della Amministrazione Comunale.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 11 Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua:

- 1 - per mezzo di prescrizioni esecutive in conformità di quanto disposto dall'art. 2 della L.R. n. 71/78;
- 2 - per mezzo di piani particolareggiati; per la loro attuazione possono essere eseguite, ove applicabili, le procedure di cui al TITOLO II e all'art. 27 della legge n. 865/71;
- 3 - per mezzo di piani di lottizzazioni convenzionati;
- 4 - per mezzo di programmi pluriennali di attuazione di cui al TITOLO III della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5 - per mezzo di concessione edilizia singola, limitatamente ai casi previsti nelle presenti norme e in ogni caso per le opere di urbanizzazione primaria quali: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; per le opere di urbanizzazione quali: asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali e sedi di consiglio di quartiere, chiese e altri edifici per servizi religiosi, consultori e ambulatori e attrezzature sanitarie di quartiere, centrali telefoniche di quartiere, uffici decentrati di posta e telegrafo, uffici periferici di polizia di Stato, uffici decentrati dei Carabinieri, uffici decentrati della Guardia di Finanza, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali di quartiere, aree verdi di quartiere.

Art. 12 Piani per Insedimenti Produttivi (PIP)

1 - I PIP, ai sensi della Legge 865/71 art. 27 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati su iniziativa dell'amministrazione Comunale, previa autorizzazione dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 71/78.

I PIP sono adottati dal Consiglio Comunale previa istruttoria tecnica ed amministrativa dell'U.T.C. e sentito il parere della C.E.C.

Art. 13 Piani di lottizzazione convenzionati

Il PLC deve indicare:

- a) uno stralcio del P.R.G., con individuazione delle aree interessate dal PLC;
- b) il riferimento alle previsioni del Programma di attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate dal PLC;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- d) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500, delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del P.R.G.;
- h) il progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500;
- i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- l) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- m) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- n) l'impegno di osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC. Del PLC costituisce parte integrante la Convenzione di cui al successivo art. 15.

Art. 14 Convenzione nei Piani di lottizzazione

Nei PLC le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che costituiscono l'oggetto del PLC;
- c) la cessione delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC nelle planimetrie del P.R.G., e l'eventuale assunzione a carico della proprietà degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'Ufficiale Tecnico Erariale nel caso di applicazione dell'art. 16 della legge 22/10/1971 n. 865, mentre per le opere sarà quello previsto per ogni singola zona;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano consegnate al Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione al momento dell'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed i versamenti effettuati;

h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi di controllo; in caso di adempienza, dopo un' eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed i versamenti effettuati;

i) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;

l) L'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione di edifici e costruzioni senza nuova concessione comunale;

m) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste senza apposita concessione comunale;

n) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 comma 1 e 4, della legge 28/1/1977 n. 10, Convenzione all'atto del rilascio della Concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Art. 15 Vincolo di asservimento alle prescrizioni del PRG delle aree di pertinenza

1 - Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del PRG, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria, a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo, nei pubblici registri immobiliari. Al Comune spetta la raccolta degli atti di cui al presente articolo in registri appositi, a consultazione del pubblico.

2 - Un'area di pertinenza è da considerarsi completamente utilizzata quando gli edifici in essa costruiti abbiano utilizzato per intero la quantità di volume lordo ammesso dall'indicatore di edificabilità previsto per la stessa area del PRG.

Art. 16 Recupero del patrimonio edilizio esistente
(Tit. IV della L. n° 457/78 e Tit. II della L.R. n° 86/81)

Sono individuate nelle tavole del PRG le zone di recupero, di cui al Titolo IV della legge n. 457/78 e al Titolo II della L.R. 86/81, del centro urbano di Monterosso Almo.
Sono altresì considerate zone di recupero i complessi edilizi esistenti nella campagna costruiti prima del 1925.

TITOLO III

NORME DI INTERVENTO

CAPO I TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 17 Tutela dei torrenti

1 - Nelle zone esterne al perimetro dei centri edificati, qualsiasi costruzione è vietata lungo il corso dei torrenti per una profondità di ml. 50,00 dal confine esterno dell'area solenale o alluvionale e lungo il corso dei canali, dei fiumi e torrenti, così come imposto dall'art. 5 della L.R. n. 15/91.

Entro tale perimetro sono invece prescritti i rispetti di cui alle vigenti leggi nazionali e regionali.
In entrambe le zone (esterne ed interne) sono comunque consentiti, oltre a lavori di piantumazione e vegetazione, passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa.

2 - Nel caso di future disposizioni legislative che imponessero maggiori distanze o ulteriori vincoli e divieti, queste saranno operative nei termini di legge.

Art. 18 Tutela dell'ambiente boschivo e forestale

1 - Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive cedui - sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

2 - E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature - salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali - apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

3 - E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.

4 - Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata né all'interno delle aree boscate né in una fascia di almeno ml. 200 lungo i suoi confini come previsto dall'art. 15 della L.R. 78/76, e successive modifiche ed integrazioni.

5 - La posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco ed altre tracce preesistenti.

6 - Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.

Art. 19 Tutela dell'ambiente urbano

1 - Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti, devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale, sia di rifinitura;
- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- gli infissi, le chiusure, le tende ecc...;
- le ringhiere, le recinzioni ecc...;
- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc...

2 - Accanto agli elementi progettuali elencati dal precedente comma 1 dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

3 - Le alberature esistenti negli spazi liberi, sia pubblici che privati, saranno possibilmente conservate ed ampliate in occasione dell'attuazione di strumenti urbanistici secondo le disposizioni di cui al successivo titolo IV. La protezione delle alberature e degli arbusti da malattie, la loro sostituzione in caso di vetustà o di calamità naturali è a carico del proprietario.

Art. 20 Ritrovamenti archeologici

1 - Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura, (scavi, demolizioni, restauri ecc..) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di farne denuncia entro 24 ore al Sindaco, ed alla competente Soprintendenza.

2 - In seguito ai ritrovamenti di cui al precedente comma 1 il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori; in questo caso entro 30 giorni deve indicare gli elementi necessari per un' eventuale variante della concessione in corso, o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza.

3 - La mancata denuncia ai sensi del precedente comma 1 comporta l'immediata revoca della concessione, salvo ogni altra sanzione legale.

Art. 21 Edifici abusivamente costruiti nel territorio

Per tutti gli edifici abusivamente costruiti sul territorio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla data di ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e comunque nel rispetto del disposto dell'art. 3 della L.R. n. 7/80 e successive modifiche ed integrazioni.

Le costruzioni per le quali è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria nel rispetto della legislazione vigente in materia, sono assoggettate alle norme previste per la zona territoriale omogenea nelle quali esse ricadono.

Art. 22 Relazione geologica e nulla osta del Genio Civile

I progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione, di nuova edificazione e i progetti delle opere di urbanizzazione primaria, devono essere redatti sulla base di una relazione geologica e di verifiche geotecniche delle aree interessate dagli interventi progettati e devono essere muniti del nulla osta del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori.

Art. 23 Aree interessate da progetti di pianificazione esecutiva e relazione geologica

Per i piani particolareggiati, per i piani di lottizzazione convenzionati e per i piani di recupero interessanti aree che la zonizzazione geologica considera della classe I non sono richieste ulteriori indagini geologiche oltre quelle già contenute nella relazione geologica che accompagna il PRG.

I piani particolareggiati, i piani di lottizzazione convenzionati e i piani di recupero che interessino aree comprese nella zonizzazione geologica di classe II e della classe III, devono essere accompagnati da una indagine geologica dettagliata relativa all'area oggetto di pianificazione esecutiva.

Tutti i progetti di intervento, devono essere trasmessi al Genio Civile al fine di ottenere il preventivo nulla osta.

Art. 24 Edifici ed impianti artigianali e industriali esistenti e dispersi sul territorio comunale

Per gli edifici e gli impianti produttivi per l'artigianato e dell'industria esistenti e dispersi sul territorio comunale regolarmente costruiti o che abbiano ottenuto concessione edilizia in sanatoria, è ammesso il loro ampliamento, previa concessione edilizia singola da rilasciare qualora l'ampliamento sia dimostrato necessario alle lavorazioni in atto esistenti e comunque in misura funzionale alle lavorazioni stesse o alla riconversione del ciclo produttivo, necessità documentata sulla scorta di una relazione tecnica firmata dal titolare dell'unità produttiva interessata all'ampliamento.

Devono essere trasferiti nelle zone industriali previste dal PRG tutti gli impianti industriali e per l'artigianato che svolgono lavorazioni pericolose, nocive o moleste, purché compatibili con le norme che regolano la destinazione d'uso e l'edificabilità delle zone industriali previste dal PRG; gli edifici che risultano non utilizzati dopo l'avvenuto trasferimento degli impianti, qualora non demoliti, possono essere destinati esclusivamente per i fini di quanto disposto dall'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art. 6 della L.R. 31/5/1994, n. 17 e secondo le prescrizioni ivi contenute.

Art. 25 Attività estrattive e di cava

Per quanto relativo alle attività estrattive e di cava queste sono regolate da quanto disposto dall'art. 39 della L.R. n. 71/78 e dalla L.R. n. 127/80.

Non sono ammesse attività di cava e comunque attività estrattive in aree ricadenti nelle zone territoriali omogenee previste dal PRG, fatta eccezione per la zona territoriali omogenea "E". Le attività estrattive e di cava sono in ogni caso escluse dalle fasce di rispetto stradale, archeologico, cimiteriale, nonché dalle aree vincolate ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 78/76 e da quelle comprese nell'ambito delle zone di riserva e di pre-riserva naturale e di cui al D.A. n. 520/84 e nelle zone sottoposte nel PRG a tutela paesaggistica.

TITOLO IV

NORME PER ZONE

CAPO I GENERALITA'

Art. 26 Divisione in zone del territorio comunale

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della legge 765/1967 nelle seguenti zone:

ZONE A, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche d'insieme o d'impianto, d'interesse storico o naturale; sono descritte negli articoli del CAPO II del presente titolo IV;

ZONE B, comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientrate nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritte negli articoli del CAPO III del presente titolo IV;

ZONE C, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del CAPO IV del presente titolo IV

ZONE D, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali, artigianali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione; sono descritti negli articoli del CAPO V del presente titolo IV;

ZONE E, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola; sono descritte negli articoli del CAPO VI del presente titolo IV;

ZONE F, comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no; sono descritte negli articoli del CAPO VII del presente titolo IV;

ZONE G, comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo; sono descritte negli articoli del CAPO VIII del presente titolo IV.

CAPO II ZONE A

Art. 27 Classificazione delle zone A

Zona A - Zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di Monterosso Almo e la sua prima espansione.

La zona A comprende parti della struttura urbana di interesse storico, architettonico, ambientale e panoramico, coincidenti con il suo nucleo di fondazione e la prima espansione di esso.

Ogni intervento ammesso nella zona A deve essere finalizzato alla tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e panoramici della zona.

La zona A è destinata oltre che alla residenza e alle attività ad essa connesse, ad insediamenti alberghieri e complessi ricettivi. Sono comprese le attività per il commercio al minuto, *limitate agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita fino a mq 300*, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

L'edificazione nell'ambito della zona A avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici individuati nelle tavole di P.R.G. con un asterisco grande sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo; la densità fondiaria non sarà superiore a quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, architettonico e ambientale; l'altezza non sarà superiore a quella dell'edificio preesistente computata senza tener conto di soprastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

b) per gli edifici individuati nelle tavole del P.R.G. con un asterisco piccolo sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, oltre agli interventi di cui al punto a) del presente articolo, interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente a quelle parti la cui ristrutturazione non comprometta la forma originaria dell'edificio, le sue caratteristiche distributive, i suoi elementi architettonici e decorativi interni ed esterni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria non deve superare quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, architettonico e ambientale; sono ammessi incrementi di volume entro la densità fondiaria di 5,00 mc/mq per quegli edifici edificati in data anteriore all'anno 1925 che risultano non completati rispetto al progetto originario, al fine di dare loro completezza architettonica;

- l'altezza massima dell'edificio non deve superare le altezze degli edifici esistenti nella zona, costruiti in data anteriore all'anno 1925, computate senza tener conto di soprastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, e comunque nel rispetto del D.M.LL.PP. 19/6/1984 e successive modifiche ed integrazioni;

- va mantenuto l'allineamento a cortina sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti;

- le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere andranno sistemate e mantenute a verde privato.

La Commissione Edilizia, sulla scorta di un rilievo analitico dell'esistente e di una relazione che documenti le caratteristiche dell'edificio in ogni sua parte interna ed esterna, anche per mezzo di fotografie, da allegare al progetto delle opere proposte, può indicare quali parti dell'edificio siano ristrutturabili e quali parti ed elementi siano da conservare e restaurare;

c) per i restanti edifici, esclusi quelli compresi nel piano particolareggiato di cui alla lettera d) del presente articolo, è ammessa, previo rilascio di singola concessione edilizia, oltre agli interventi di cui al punto b) del presente articolo, la ristrutturazione edilizia di cui alla lett. D) dell'art. 20 della L.R. 71/78, con esclusione della demolizione totale dell'organismo edilizio e relativa sostituzione. Gli interventi di demolizione e riedificazione, ampliamento e sopraelevazione, nuova edificazione, in zona A saranno ammessi solo in presenza del piano particolareggiato esecutivo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima sarà pari a 5,00 mc/mq;

- andrà mantenuto l'allineamento a cortina sul fronte sulla strada formato dagli edifici esistenti;

- le aree di pertinenza dell'edificio che risultassero libere andranno sistemate e mantenute a verde privato;

- nei casi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 0,50 per ogni 20 mc di volume edificato;

- le nuove edificazioni dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettando le tipologie architettoniche prevalenti e l'assetto urbano della zona.

L'ammissibilità della demolizione e riedificazione va comunque demandata alla Commissione Edilizia, la quale può, in sede di esame del progetto di riedificazione, dare prescrizioni tese a conservare eventuali elementi architettonici e di pregio interni ed esterni dell'edificio oggetto dell'intervento.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti o aree superiori a mq. 1000,00 l'edificazione avverrà tramite piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato secondo le prescrizioni di cui al presente punto c).

d) Nella parte di zona A perimetrata con linea tratteggiata di colore rosso, l'edificazione avverrà sulla base del piano particolareggiato; altre proposte di piani di recupero possono essere avanzate da parte del Comune e da parte dei privati, in osservanza delle disposizioni contenute nella legge 457/78 e nella legge regionale n. 86/81, nonché nell'art. 55 della L.R. 71/78.

L'elaborazione dei piani di recupero avverrà nel rispetto delle prescrizioni contenute ai punti a), b) e c) del presente articolo; andranno generalmente favoriti gli interventi a carattere prevalentemente conservativo; le nuove costruzioni nelle aree libere o che si renderanno libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno essere in armonia con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edilizia viciniori e utilizzando materiali tradizionali. I progetti dovranno essere trasmessi alla

Soprintendenza per il relativo parere. La copertura degli edifici nuovi e da ristrutturare deve essere prevalentemente a tetto del tipo tradizionale.

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Per gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. n. 71/78 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni disarmoniche aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni ritenute ammissibili dalla Soprintendenza competente di cui sopra, l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

LIMITI DI DISTANZE TRA I FABBRICATI

Per gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. n. 71/78 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico ambientale.

MATERIALI

I materiali edilizi per gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. n. 71/78 e per le nuove costruzioni e le eventuali sopraelevazioni devono essere compatibili ed in armonia con l'ambiente circostante.

CAPO III ZONE B

Art. 28 Classificazione delle Zone B

1 - Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenze;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ecc..;
- d) sedi di istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) alberghi e pensioni;
- n) garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Con il programma pluriennale di attuazione potranno essere vincolati in questa zona comparti da sottoporre ad intervento preventivo, per ristrutturazione pubblica o privata.

2 - Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B.1 - Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta.

B.2 - Zone territoriali omogenee residenziali parzialmente edificate.

B.3 - Zone residenziali di margine urbano parzialmente edificate, da destinare prevalentemente ad edilizia sovvenzionata.

3 - Per tutti i lotti non edificati ricadenti nelle zone B si applica la normativa sotto indicata:

a) nei lotti che risultano pertinenza di un edificio, si può autorizzare l'ampliamento dell'edificio o la edificabilità del lotto stesso nei limiti della densità fondiaria prevista includendo nei computi urbanistici l'esistente;

b) i lotti ineditati ottenuti per frazionamento di aree di pertinenza di costruzioni adiacenti, sono edificabili per intero nel caso in cui le costruzioni adiacenti non siano state precedentemente autorizzate impegnando il lotto di cui trattasi.

c) i lotti ottenuti per frazionamento di aree di pertinenza di edifici costruiti abusivamente sono edificabili solo se il frazionamento è avvenuto anteriormente al 01/10/83.

In tutti gli altri casi vale la normativa indicata al comma a).

Art. 29 Zona B1, Abitato esistente adiacente al centro storico

ZONA B.1 - Zona territoriale omogenea residenziale.

La zona B1 comprende le parti del centro urbano destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, *limitate agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita (ma fino a mq. 300 se singole)* gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito del rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B.1 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima sarà pari a 5,00 mc/mq.

- l'altezza massima sarà pari a ml. 10,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 19/6/1984 e successive modifiche ed integrazioni;

- va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. LL.PP. 19/6/84 e successive modifiche ed integrazioni. *E' consentito nei suddetti allineamenti, la realizzazione di un piano terra pari alla larghezza stradale esistente. Per i piani superiori, valgono le norme riportate nel presente articolo dopo la lett. b).*

- va destinato a parcheggio una superficie non inferiore al 10% del volume edificato o da edificare.

- i lotti interclusi potranno venire utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici

a) lotti di superficie non superiore a mq. 120: la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 10,00;

b) lotti di superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200: il volume massimo consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 10,00;

- per demolizioni e ricostruzioni sono ammesse le tipologie preesistenti, edifici a schiera, edifici isolati o in linea;

- distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti pari a ml. 10,00;

- distanza minima dai confini: *minimo ml 5,00 – diversamente, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, salvo se preesiste parete o porzione di fabbricato con finestra. In ogni caso è prescritta una distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml 10,00.*

Per le zone B.1 si possono autorizzare piani di recupero limitate anche a singoli isolati.

Art. 30 Zona B.2 - Zone territoriali omogenee residenziali parzialmente edificate

- La zona B.2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

- Nell'ambito della zona B.2 sono consentiti interventi destinati alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse; sono ammesse attività artigianali e *di commercio al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato*, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non competenti al carattere residenziale della zona, l'edificazione avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

1 - Con concessione singola sul preesistente allineamento e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ed utilizzazione di lotti urbanisticamente definiti; negli altri casi occorre il piano di lottizzazione convenzionato.

2 - Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera, in linea o isolati.

3 - Distanza minima fra i fabbricati: in aderenza; in caso di distacco questo non potrà essere inferiore a ml. 10,00 per pareti finestrate;

Distanza minima dai confini: minimo ml 5,00 – *diversamente, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, salvo se preesiste parete o porzione di fabbricato con finestra. In ogni caso è prescritta una distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml 10,00.*

4 - Rapporto di copertura = *non fissato*

5 - Altezza massima: ml. 7,00;

6 - La densità fondiaria massima sarà di 5,00 mc/mq.

7 - Numero massimo dei piani fuori terra: 2

Art. 31 Zone B.3 - Zone territoriali omogenee residenziali di margine

La zona B.3 comprende le aree di recente edificazione o parzialmente edificata destinate a residenza con caratteristiche prevalente di edilizia agevolata o sovvenzionata.

- Qualsiasi intervento edificatorio deve essere preceduto da piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionato, esteso all'intera area non ancora edificata, per una migliore utilizzazione e una organica connessione con i tessuti urbani circostanti.

- Nell'ambito della zona B.3 sono consentiti interventi destinati alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse; sono ammesse attività artigianali e *di commercio al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato* con esclusione di quelle rumorose o moleste o non competenti al carattere residenziale della zona.

- nell'ambito della zona B.3 l'edificazione avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

- a) la densità fondiaria massima sarà pari a 3,50 mc/mq;
- b) l'altezza massima sarà pari a mt 7,00 e non più di due piani fuori terra;
- c) rapporto di copertura = 50%
- d) la distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt. 10,00;
- e) i distacchi dai confini non potranno essere inferiori a mt. 5,00;
- f) tipologie ammesse: in linea, a schiera o isolati.

Art. 32 Zone di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)

Nell'ambito delle zone E.R.P. sono consentiti interventi destinati alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse; sono ammesse attività artigianali e *di commercio al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato* con esclusione di quelle rumorose o moleste o non competenti al carattere residenziale della zona.

Nell'ambito delle zone E.R.P. l'edificazione avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

- a) la densità fondiaria massima sarà pari a 3,50 mc/mq;
- b) l'altezza massima sarà pari a mt 7,00 e non più di due piani fuori terra;
- c) rapporto di copertura = 50%
- d) la distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt. 10,00;
- e) i distacchi dai confini non potranno essere inferiori a mt. 5,00;
- f) tipologie ammesse: in linea, a schiera o isolati.

Art. 33 Masserie sparse nel territorio Edifici di interesse ambientale

1 - Nei complessi edilizi sparsi sul territorio denominate "Masserie", va tutelato il carattere ambientale e salvaguardato il patrimonio edilizio esistente nel processo di un funzionale reinserimento nelle attività produttive agricole moderne. Si applica pertanto la seguente normativa di intervento.

Per la copertura dei fabbisogni edilizi aziendali nelle unità immobiliari agricole, singole o societarie in via prioritaria deve procedersi alla ristrutturazione e all'ammodernamento del patrimonio esistente, e solo successivamente sarà consentita, per la copertura del fabbisogno stesso, la costruzione di nuovi edifici ferme restando le normative regionali e nazionali vigenti.

2 - Per le ville, le case padronali di campagna, e per le cascine con valore ambientale, contrassegnate con perimetro nelle tavole di P.R.G. in scala 1:10.000, le modalità e le possibilità di intervento devono essere preventivamente approvate dalla Soprintendenza ai monumenti e mirate prevalentemente al recupero e alla salvaguardia.

Il Comune potrà, nelle aree circostanti, predisporre progetti di sistemazione a parco pubblico con apposita variante al P.R.G. ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 71/78.

3 - Una copia dello stato di fatto e del progetto di ristrutturazione delle masserie dovrà pertanto essere inviata alla Soprintendenza per il parere di competenza.

4 - Nell'ambito dei complessi edilizi di cui ai punti 1 e 2, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati a residenza ad uso stagionale turistico. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc

5 - Vanno reperite aree per parcheggi in misura non inferiore al 10% dell'intera area edificata, oltre a mq 1,00 per ogni 20 mc di volume esistente.

6 - Nell'ambito delle zone di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo, oltre alla residenza, sono consentite le attività ad essa connesse, compresi i negozi, gli esercizi pubblici, le trattorie, le locande e le pensioni, le attrezzature ricettive alberghiere, i luoghi di svago e di ricreazione, le attività sportive a cielo aperto, i laboratori per produzioni artigianali e simili.

Nell'ambito delle suddette zone sono consentiti, previo rilascio di singola concessione i seguenti interventi:

interventi di restauro e risanamento conservativo con densità fondiaria non superiore a quella preesistente computata senza tener conto di soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, architettonico e ambientale e altezza dell'edificio non superiore a quella dell'edificio preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture e delle sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; interventi di ristrutturazione edilizia demolizione e riedificazione e di nuova edificazione.

7 - Per tutti gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione spetta alla Commissione Edilizia valutare l'ammissibilità dei lavori progettati sulla base di un rilievo analitico dello stato di fatto e di una relazione, entrambi da allegare al progetto, che documentino le caratteristiche dell'edificio in ogni sua parte interna ed esterna, anche a mezzo di fotografie, la eventuale presenza di locali, di strumenti e di attrezzature per la lavorazione dei prodotti agricoli. La Commissione edilizia sulla scorta della documentazione di cui sopra e di eventuali sopralluoghi può negare l'autorizzazione agli interventi progettati o dettare prescrizioni ai fini della conservazione dei valori storici, culturali, ambientali e architettonici presenti nell'edificio o negli edifici oggetto dell'intervento.

Art. 34 Prescrizioni per le zone " B "

Nel caso di interventi di sopraelevazione, ampliamento e modifiche di edifici esistenti nelle zone definite "B" è fatto obbligo di destinare a parcheggio una superficie minima non inferiore a 1/10 della cubatura totale dell'edificio, intendendo per cubatura totale la somma del volume della costruzione già esistente e dell'ampliamento o sopraelevazione concessionata.

CAPO IV ZONE C ESPANSIONE RESIDENZIALE

Art. 35 Generalità e classificazione delle zone C

1 - Le zone classificate C, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G., comprendono le aree del territorio comunale su cui è prevista la costruzione di nuovi complessi residenziali.

2 - L'edificazione avverrà, a mezzo degli strumenti di attuazione, per aree di intervento unitario estese almeno alla dimensione dell'isolato.

3 - Le zone C sono costituite dalla sola sottozona C.2 oggetto delle Prescrizioni Esecutive.

4 - Gli strumenti attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di lottizzazione) per queste zone devono prevedere:

- a) la viabilità di comparto;
- b) le aree per le opere di urbanizzazione nella misura prevista dal D.M. 2/4/1968 e comunque indicate nelle norme attuative delle sottozone.

Art. 36 Sottozona C.1, edilizia intensiva (soppressa)

Art. 37 Sottozona C.2, edilizia semintensiva

1 - La sottozona C.2 riguarda le aree oggetto delle Prescrizioni Esecutive nella quale sono previsti i seguenti indici:

- a) densità edilizia fondiaria massima 2,50 mc/mq;
- b) tipologie edilizie ammesse: case isolate, a nastro continuo, lineare o a schiera;
- c) distanza dai confini: in aderenza; in caso di distacco sarà uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a ml. 5,00;
- d) distanza minima dal ciglio delle strade:
 - mt. 5,00 per larghezze stradali fino a 7,00 mt.
 - mt. 7,50 per larghezze stradali da 7,00 a 15,00 mt.
 - mt. 10,00 per larghezze stradali oltre i 15 mt.

Gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada dovranno essere sistemate a parcheggio e piantumati a verde

e) distanza minima assoluta tra pareti finestrate ed edifici antistanti = 10,00 mt.

f) altezza massima assoluta = mt. 7,50

g) piani fuori terra = 2

h) rapporto di copertura = 0,30

i) aree per attrezzature D.M. 2/4/68: non meno di 20 mq/Ab.

l) Destinazione d'uso:

- residenza;
- servizi sociali;
- commercio al dettaglio, *svolto da esercizi di vicinato e da medie strutture di vendita*;
- ristorante, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e pensioni.

m) solo in zona Stazione e adiacenze strada Pantano:

- lotto minimo = 2.000 mq.

Art. 38 Sottozona CA- Area per insediamenti alberghieri (ex C.3, edilizia isolata sparsa soppressa)

La sottozona CA comprende le zone territoriali omogenee destinate ad insediamenti alberghieri, in essa sono previsti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria massima 1,5 mc/mq;
- distanza minima dai confini: m 10,00;
- altezza massima: m 7,00;
- piani fuori terra: max 2 (due);
- rapporto di copertura: max 0,25.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione in ambito chiuso ex art. 15 della L.R.71/78 esteso all'intera area.

Art. 38-bis Nel caso di interventi di sopraelevazione, ampliamento e modifiche di edifici esistenti nelle zone "C" è fatto obbligo di destinare a parcheggio una superficie minima non inferiore a 1/10 della

cubatura totale dell'edificio, intendendo per cubatura totale la somma del volume della costruzione già esistente e dell'ampliamento o sopraelevazione concessionata.

CAPO V ZONE PRODUTTIVE D

Art. 39 Generalità e classificazione delle zone D

1 - Le zone classificate D ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G., sono quelle destinate agli insediamenti produttivi.

Art. 40 Zona D - Zona per insediamento Artigianali e piccole industrie

1 - La zona D comprende le aree destinate per gli insediamenti delle piccole industrie e dell'Artigianato, ed è normata da quanto stabilito con il P.I.P. (Piano per gli insediamenti produttivi) approvato con deliberazione del C.C. n° 19 del 22/02/1990.

All'interno degli impianti artigianali è consentita, in appositi locali la cui superficie non potrà superare i mq 300,00 la vendita al dettaglio dei soli beni prodotti all'interno dell'impianto.

Art. 41 Zona D1 - Edifici ed impianti artigianali e industriali esistenti e dispersi sul territorio comunale

Devono essere trasferiti nelle zone artigianali previste dal P.R.G. tutti gli impianti industriali e per l'artigianato che svolgano lavorazioni pericolose, nocive o moleste, purché compatibili con le norme che regolano le destinazioni d'uso e la edificabilità delle zone industriali e artigianali previste dal P.R.G.; gli edifici che risultino inutilizzati dopo l'avvenuto trasferimento degli impianti, qualora non demoliti, possono essere destinati esclusivamente per i fini di quanto disposto dall'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art. 6 della L.R. 31/5/1994, n. 17 e secondo le prescrizioni ivi contenute. Valgono le norme di cui al precedente art. 24.

Art. 41 bis Zona D1* - Insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio

Destinazioni ammesse:

Insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio

Sono ammessi:

a) insediamenti di medie strutture di vendita al dettaglio del settore alimentare e non alimentare. Per le dimensioni complessive di vendita della rete dei distinti settori va fatto riferimento a quanto al riguardo previsto dalla programmazione commerciale comunale.

b) insediamenti di grandi strutture di vendita al dettaglio solo del settore non alimentare o misto. Per le dimensioni complessive di vendita della rete delle grandi strutture, va fatto riferimento a quanto al riguardo previsto per il bacino di attrazione, del quale, secondo la normativa regionale contenuta all'articolo 7 del DPRS n. 165/2000, darà parte il Comune di Monterosso Almo. In ogni caso, è possibile solo il rilascio di concessioni edilizie, che, per quanto concerne la superficie di vendita utilizzabile, non potranno presentare un limite superiore a mq 1.800 (milleottocento).

Attività di ristorazione e per il tempo libero;

Uffici direzionali;

Alloggio custode;

Cambio di destinazione d'uso:

Per gli edifici esistenti può essere concesso il cambio di destinazione d'uso per attività commerciale anche in assenza di piano esecutivo alla condizione che siano destinati a parcheggio le relative quantità nella misura riportata nel presente articolo.

Ampliamento delle strutture esistenti

Nel caso di richiesta di ampliamento di entro il 30% della superficie già realizzata, di edificio realizzato alla data di adozione della presente Variante, lo stesso può essere consentito anche in assenza di piano esecutivo alla condizione che siano destinate a parcheggio, per la complessiva

misura dell'edificio ampliato, le aree a destinate a parcheggio per le relative quantità secondo la misura riportata nel presente articolo.

Vincoli all'edificazione

L'edificazione è subordinata alla redazione di un piano particolareggiato o ad un piano di lottizzazione esteso per una superficie pari ad almeno 2500 mq., o all'interno del comparto definito nello strumento urbanistico qualora esso risulti di superficie inferiore.

Inoltre, occorre il rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità :

- a)** distacchi dai confini del lotto non inferiori a mt.5,00;
- b)** arretramento dagli spazi pubblici o dagli allineamenti stradali non inferiore mt.10,00;
- c)** altezza massima non superiore a mt.8,00 e, comunque, per un numero di piani non superiore a 2;
- d)** rapporto di copertura non superiore al 40% della superficie fondiaria.
- e)** l'edificazione in aderenza è consentita se consensuale tra i titolari dei lotti limitrofi.

CAPO VI ZONE AGRICOLE E

Art. 42 Generalità e classificazione delle zone E

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - In queste zone sono consentite costruzioni residenziali e attrezzature (stalle, fienili, silos ecc.) necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento di carattere artigianale di risorse naturali locali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 della L.R. n°17 del 31 maggio 1994.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto a mezzo di concessioni singole.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione edilizia stessa.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale dovrà assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare le adeguate misure da adottare per la depurazione degli scarichi.

3 - gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o al marciapiede di almeno cm 50; il volume corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione, ai fini del calcolo della relativa cubatura, verrà incluso nel conteggio dei volumi edificati solo quando tale rialzo costituisca parte di ambienti interrati. Nel volume non vanno computati quelli sottostanti ai balconi con uno sporto massimo fino a mt.1,50.

4 -la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti.

5 -la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali locali, secondo le prescrizioni di cui alla L.R. 31/05/1994 n°17.

6 -*distanza degli edifici dagli insediamenti residenziali previsti dal PRG non inferiori a:*

- *ml 15 per gli edifici residenziali;*
- *ml 20 per i depositi agricoli e le attività non inquinanti;*
- *ml 500 per stalle, concimaie ed attività comunque inquinanti.*

7 -osservanza delle limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 12/6/1976 n. 78.

Art. 43 Zona E

Per le zone E si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq con lotto minimo di mq. 6.000;
- b) altezza massima: mt. 7,00, salvo per silos e affini;
- c) distanza minima dai confini: mt. 10,00

- d) distacchi tra fabbricati o impianti non inferiori a mt 20,00;
- e) distacchi dei fronti dei fabbricati dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. n° 1404/68 e comunque nel rispetto di quanto disposto dal Codice della Strada vigente (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni).

Art. 44 Zona E1

Le zone E1 riguardano le aree ubicate in prossimità del centro abitato non soggette al vincolo idrogeologico.

3 - Per le zone E1 si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) densità edilizia e fondiaria massima per gli usi agricoli e per la residenza: 0,03 mc/mq, con lotto minimo di mq. 6.000;
- b) altezza massima: mt. 4,50;
- c) distanza minima dai confini: mt. 10,00
- d) distacchi tra fabbricati o impianti non inferiori a mt 20,00;
- e) distacchi dei fronti dei fabbricati dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. n° 1404/68 e comunque nel rispetto di quanto disposto dal Codice della Strada vigente (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni).

CAPO VII ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALI F

Art. 45 Classificazione delle zone F

Le zone classificate F ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- F1 - Zone per attrezzature pubbliche per l'istruzione;
- F1/1 - Zone per attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore all'obbligo.
- F2 - Zone per attrezzature pubbliche sanitarie, ospedaliere, e per l'assistenza;
- F3 - Zone per attrezzature pubbliche di interesse urbano e sovracomunale;
- F4 - Zona per gli impianti pubblici di servizio tecnico-urbano;
- F5 - Parco pubblico attrezzato per lo sport;
- F6 - Parco pubblico attrezzato per lo sport, lo spettacolo, la ricreazione e per insediamenti polifunzionali e culturali;
- F7 - Giardini pubblici;

Art. 46 Zone F1 - Aree per attrezzature pubbliche per l'istruzione

Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche per l'istruzione dell'obbligo scolastico è consentita la costruzione di edifici scolastici di qualsiasi tipo, secondo le norme dell'edilizia scolastica vigenti all'atto della presentazione della richiesta di edificazione e nel rispetto del D.M. LL.PP. 19/6/1984 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri.

- a) rapporto di copertura = 50%
- b) altezza massima = mt. 10,00;
- c) parcheggi: 1,00 mq ogni 4,00 mq. di superficie utile.

Art. 47 Zone F2 - Aree per attrezzature pubbliche sanitarie ospedaliere e per l'assistenza

Nell'ambito delle zone F2 destinate ad attrezzature pubbliche sanitarie, ospedaliere e per l'assistenza agli anziani e ai portatori di handicap è consentito l'ampliamento o la costruzione di complessi ospedalieri di qualsiasi tipo con i relativi uffici, di centri sanitari poliambulatoriali, di centri di assistenza per gli anziani anche di tipo residenziale, di centri di assistenza ai portatori di handicap, nel rispetto delle norme sull'edilizia ospedaliera vigenti all'atto della richiesta di edificazione.

E' fatto obbligo di mantenere dai confini una distanza non inferiore all'altezza del prospetto corrispondente e in ogni caso non inferiore a ml. 6,00; per quanto riguarda le altezze degli edifici

vanno rispettate le limitazioni contenute nel D.M. LL.PP. 19/6/1984 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree libere dovranno essere sistemate a giardino, a parco anche attrezzato per la ricreazione e per le attività ginniche di riabilitazione, con convenienti piantumazioni il cui progetto farà parte integrante del progetto.

Art. 48 Zone F3 - Zone attrezzate pubbliche di interesse urbano e sovracomunale

Nell'ambito delle zone F3 sono ammesse attrezzature pubbliche di interesse urbano o sovracomunale quali uffici amministrativi e uffici giudiziari, la caserma dei vigili urbani, dei vigili del fuoco, della pubblica sicurezza, il mercato coperto e la stazione dei pullman.

Le destinazioni d'uso delle singole zone F3 sono contrassegnate con apposito simbolo nelle tavole del P.R.G.

Qualora le zone F3 ricadano entro le zone territoriali omogenee "A" e "B" vanno rispettate le norme tecniche di attuazione relative a tali zone.

Negli altri casi l'edificazione avverrà tramite piano particolareggiato esteso alla singola zona F3, secondo le esigenze funzionali dell'attrezzatura e nel rispetto delle eventuali norme di legge che regolano la sua edificazione; va in ogni caso rispettato il D.M. LL.PP. 19/6/1984 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 49 Zona F4 - Zone degli impianti pubblici di servizio tecnico urbano

Le zone F4 sono destinate alle attrezzature tecniche e agli impianti pubblici di servizio urbano.

Le destinazioni d'uso delle singole zone F4 sono contrassegnate con apposito simbolo nelle tavole del PRG.

Nell'ambito delle zone F4 è consentita, previo rilascio di singola concessione edilizia, nei limiti delle esigenze funzionali degli impianti e nel rispetto delle norme vigenti in materia all'atto della richiesta della concessione o dell'autorizzazione, la trasformazione, l'ampliamento, la sostituzione delle attrezzature e degli impianti tecnici esistenti nonchè la edificazione di nuovi impianti ed attrezzature.

Art. 50 Zona F5 - Parco pubblico attrezzato per lo sport

La zona F5 comprende l'area ed i fabbricati in essa esistenti nonchè alcune aree limitrofe ed è destinata a servizi di carattere sportivo già esistenti o da realizzare.

Nell'ambito della zona F5 è consentita la razionalizzazione degli impianti già esistenti e la creazione di ulteriori servizi agli stessi (tribune, spogliatoi, eventuale copertura della piscina, ecc...), e sarà possibile la realizzazione ex novo di strutture sportive.

Qualsiasi intervento deve essere preceduto da un piano particolareggiato riguardante l'intera area e avente come obiettivo la sistemazione generale dell'area con particolare attenzione alla valorizzazione del sito e delle strutture esistenti.

La realizzazione degli impianti e delle attrezzature sportive assieme agli edifici di servizio, strettamente connesse a tali attività, è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) densità territoriale massima pari a 0,30 mc/mq;
- 2) altezza massima degli edifici pari a mt 5,00 e non più di un piano fuori terra;
- 3) area a parcheggi non inferiore a mq 40,00 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici realizzati.

Art. 51 Zona F6 - Parchi pubblici urbani attrezzati per lo sport, lo spettacolo, la ricreazione e per insediamenti polifunzionali e culturali

Le zone F6 sono destinate alla realizzazione di parchi urbani attrezzati per lo sport, lo spettacolo e la ricreazione; nelle zone F6 è consentita inoltre la realizzazione di attrezzature polifunzionali destinate ad attività culturali e ricreative.

Nell'ambito delle zone F6 è consentito destinare non più del 5% della superficie di ogni singola zona F6 per la realizzazione di edifici e strutture coperte o copribili funzionali alle attività di cui al primo comma del presente articolo; gli edifici e le strutture coperte o copribili devono comunque soddisfare

le esigenze di servizio per le attività sportive e ricreative, quali spogliatoi, servizi igienici, pronto soccorso e simili, proprie del parco urbano.

La realizzazione degli impianti e delle attrezzature consentite è ammessa dopo l'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionata, estesi all'intera superficie della singola zona F6; è comunque ammesso che i piani attuativi possano interessare superfici di dimensioni inferiori a quelle dell'intera singola zona F6, purché il progetto del piano attuativo comprenda almeno una struttura sportiva o ricreativa o polifunzionale, unitaria e funzionale.

I piani attuativi verranno elaborati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) la edificazione delle superfici superiori al 5% dell'area della zona avverrà nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) densità territoriale massima pari a 1,00 mc/mq;

b) altezza massima degli edifici derivante dalle esigenze strettamente funzionali e distributive degli impianti e delle attrezzature e comunque nel rispetto delle limitazioni di cui al D.M. LL.PP. 19/6/1984 e successive modifiche ed integrazioni;

c) aree per parcheggi non inferiori a mq. 1,00 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici realizzati;

2) per la superficie rimanente, esclusa cioè l'aliquota di superficie di cui al punto 1) del presente articolo, è fatto obbligo:

a) di conservare l'orografia dei luoghi e la vegetazione esistente, limitando i movimenti di terra e gli eventuali scavi e sbancamenti allo stretto necessario al fine della realizzazione degli impianti e delle attrezzature per gli sport, per lo spettacolo e per la ricreazione e lo svago, e comunque provvedendo, dopo aver realizzato gli impianti, al modellamento del terreno e al recupero del degrado ambientale eventualmente presente nella zona, con opportune sistemazioni dei luoghi per ricondurli al loro assetto naturale;

3) di conservare ove possibile gli alberi esistenti e di provvedere a nuove piantumazioni adatte alla natura del terreno; vanno in particolare piantumate le aree circostanti le attrezzature e gli impianti che verranno edificati nelle zone F4.

Art. 52 Zona F7 - Giardini pubblici

Le zone F7 sono destinate esclusivamente alla realizzazione di giardini urbani finalizzati ad una migliore integrazione del verde pubblico con l'edificato.

In dette zone non sono ammesse edificazioni, a parte e nei casi che l'estensione lo giustifichi, la installazione di edifici per l'eventuale custode.

Per quanto riguarda la zona F7 contenuta tra le vie Fogazzaro e la Circonvallazione rimane fissato che nessuno intervento in essa è possibile se non viene preventivamente approvato un piano particolareggiato esteso all'intera area.

Detto, piano dovrà normare in maniera esecutiva quanto in linea di massima stabilito dalle tavole del PRG ed avrà inoltre cura di razionalizzare e completare la struttura destinata a campo di tennis che allo stato attuale appare abbandonata.

Si dovranno tutelare e valorizzare le peculiarità ambientali e panoramiche della zona, anche attraverso interventi di restauro ambientale e di arredo urbano.

A parte i percorsi pedonali e di servizio ai parcheggi previsti, sarà necessario prevedere oasi di sosta e spazi belvedere per il godimento del panorama circostante.

Art. 53 Zona Ftp

Le zone definite con il simbolo Ftp riguardano le aree che per la loro collocazione all'interno del tessuto urbano, presentano notevoli carenze di carattere geologico ed ambientale per cui si reputa necessario che le stesse vengano sottoposte in maniera preventiva ad un accurato studio che ne salvaguardi la stabilità e che, nello stesso tempo, le inserisca in maniera organica nel disegno complessivo della città come aree da destinare a verde attrezzato per il tempo libero.

Art. 54 Zona Fpa - Parco Archeologico di Calaforno

Sono indicate come zona Fpa le aree destinate a parco archeologico di Calaforno.

Nei territori destinati a parco non sono consentite attività comportanti trasformazioni urbanistiche o attività edilizie sino all'approvazione del regolamento relativo alle attività, ai divieti e alle modalità d'uso del parco.

Nelle more di approvazione del suddetto regolamento sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. 71/78 sugli immobili esistenti alla data del 27/12/1984, purché muniti dell'autorizzazione rilasciata dal Sindaco, e previo parere della Soprintendenza.

La zona Fpa comprende inoltre aree esterne alle aree di preriserva ma in contiguità con queste, che per le loro caratteristiche paesaggistiche sono sottoposte a tutela ambientale e come tali non edificabili.

Art. 55 Zona Fex - Zone destinate a parco extra-urbano

1 - Le zone Fex sono destinate esclusivamente alla realizzazione di parchi pubblici urbani aventi come intento la valorizzazione di elementi ambientali caratterizzanti il territorio.

2 - Nell'ambito della zona Fex è consentita la realizzazione di opere ed impianti funzionali agli usi di cui al primo comma del presente articolo (sistemazioni idrogeologiche, piantumazioni ecc...).

E' fatto obbligo:

a) di conservare l'orografia dei luoghi e la vegetazione esistente, limitando i movimenti di terra e gli eventuali scavi e sbancamenti allo stretto necessario e comunque provvedendo, dopo avere realizzato gli impianti, al modellamento del terreno e al recupero del degrado ambientale eventualmente presente nella zona, con opportune sistemazioni dei luoghi per ricondurli al loro assetto naturale;

b) di suddividere l'intera superficie della zona secondo le seguenti finalità:

- per giardini ornamentali e zone di sosta e di passeggio libero alberati;

- per spazi destinati per il gioco e lo sport dei bambini e dei ragazzi:

- per spazi attrezzati per gli sport quali atletica leggera, sport col cavallo, sport della bicicletta e motocross, sport dei pattini a rotelle, e comunque con attrezzature a cielo aperto;

- per superfici allo stato naturale non attrezzate.

c) di conservare ove possibile gli alberi esistenti e di provvedere a nuove piantumazioni adatte alla natura del terreno.

Art. 56 Zona Fpc - Zone destinate alla protezione civile

1 - Le zone Fpc sono destinate esclusivamente alla realizzazione di aree per la protezione civile.

2 - Nell'ambito della zona Fpc è consentita la realizzazione di opere ed impianti funzionali agli usi di cui al primo comma del presente articolo.

3 - Qualsiasi intervento edificatorio deve essere preceduto da piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionato, esteso all'intera area non ancora edificata, per una migliore utilizzazione e una organica connessione con i tessuti urbani circostanti.

4 - Nella sottozona Fpc sono previsti i seguenti indici:

a) densità edilizia fondiaria massima 0,60 mc/mq;

b) distanza tra i confini: non inferiore a ml. 5,00;

c) distanza minima dal ciglio delle strade non inferiore a mt. 10,00

d) altezza massima assoluta = mt. 4,50

e) piani fuori terra = 1

f) rapporto di copertura = 0,20

CAPO VIII ZONE G - RISERVE

Art. 57 Zona G sottoposta a vicolo di rispetto cimiteriale

Nelle tavole del P.R.G. sono indicate con apposita campitura le zone sottoposte a vincolo di rispetto del cimitero esistente.

Per gli edifici regolarmente edificati entro le fasce di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo, mentre è vietata ogni nuova ulteriore edificazione.

Agli edifici esistenti entro la fascia di rispetto cimiteriale costruiti abusivamente sono applicate le disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 7/80.

Art. 58 Zona G1 - Zone con vincolo panoramico sul fiume Amerillo

Nella zona G1 di riserva generale è vietato costruire nuove opere edilizie, ampliare le costruzioni esistenti, eseguire opere di trasformazione del territorio.

Possono essere consentite dall'ente gestore le utilizzazioni agro-pastorali e le infrastrutture strettamente necessarie (strade di accesso, opere di miglioria e di ricostruzione di ambienti naturali).

La zona è soggetta alle norme della L.R. 6/5/81 n. 98 e a quanto imposto dalla L.R. n. 15/91.

Art. 59 Zona G2 - Zone di rispetto archeologico

1 - Le zone G2 comprendono le parti del territorio di interesse ambientale archeologico.

2 - In tali zone perimetrate nelle tavole del P.R.G. sono consentiti interventi di consolidamento, scavi e quanto altro necessario per la valorizzazione delle zone stesse.

3 - Qualsiasi tipo di intervento su tali zone deve essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai monumenti e sorvegliato da personale della stessa Soprintendenza Archeologica.

Art. 60 Zona G3 - Zone di interesse archeologico

1 - Le zone G3 comprendono le aree di interesse archeologico.

2 - In queste zone destinate a parco territoriale l'Amministrazione comunale potrà eseguire interventi che avranno come scopo la conservazione dell'ambiente, la valorizzazione delle vestigia storico-culturale e la loro fruibilità.

3 - Le opere di cui al precedente comma 2 possono comprendere:

- creazioni di percorsi interni pedonali, senza opere di sterri e riporti;
- restauro conservativo dei monumenti esistenti;
- opere di sistemazione vegetazionale di regimazione idrica.

4 - Per questa area l'Amministrazione Comunale predisporrà un progetto comunale edilizio d'intesa con la Soprintendenza ai monumenti.

Art. 61 Zona G4 - Zone di emergenza naturalistica Zone Boschive

1 - La zona G4 interessa le aree con emergenze naturalistiche, che sono destinate a parco naturalistico con l'obbligo di conservazione del loro stato attuale ambientale, vegetazionale e faunistico.

2 - Sono in particolare vietati:

- Tagli di alberi o comunque opere di disboscamento anche in zone di sottobosco o di macchia, salvo interventi di restauro forestale e vegetazionale da parte degli enti pubblici a ciò preposti e comunque senza alcuna introduzione di specie vegetazionali non indigene;
- movimenti di terra, scavi, riporti, aperture di cave, estrazione di gas, ghiaia, sabbia;
- costruzioni di nuove strade carraie o allargamento, mediante sterri e riporti, di quelle esistenti, per cui è invece obbligatorio il manto antipolvere, i macadam, escludendo l'asfalto.

3 - Si applicano per queste zone i seguenti indici e parametri:

a) densità edilizia e fondiaria massima per gli usi agricoli e per la residenza: non superiore a 0,001 mc/mq.

b) altezza massima assoluta degli edifici ed accessori: non superiore a mt. 4,00.

CAPO IX STRADE

Art. 62 Classificazione e generalità

1 - Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico.
In queste zone l'intervento spetta unicamente alla pubblica Amministrazione.

2 - Sono suddivise in zone per la viabilità.

Art. 63 Zone per la viabilità

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico dei mezzi meccanici.

Esse indicano, ove possibile, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi solamente la sede viaria.

Il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

Le distanze da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle minime prescritte dal nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni).

A tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi o scarpate e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel precedente comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Lungo le strade extraurbane è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

Per gli edifici esistenti, regolarmente costruiti o per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, ricadenti entro la fascia di protezione delle strade di cui al presente articolo, sono consentiti interventi di manutenzione e riedificazione senza aumento del volume edificato e modificazione della forma esterna preesistente.

TITOLO V

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

GENERALITA'

Art. 64 Inedificabilità assoluta delle fasce di rispetto delle linee di fascia

Le fasce di rispetto a cavallo delle linee di fascia, larghe complessivamente mt. 10 e riportate nelle tavole in scala 1/2000 e 1/10000 del Piano Regolatore Generale, sono soggette al vincolo dell'inedificabilità assoluta.

Le parti degli edifici in atto esistenti che ricadono all'interno di tali fasce, non possono essere ampliate né sopraelevate; in esse sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di demolizione, di crollo o di abbandono l'Amministrazione Comunale potrà acquisire le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle linee di fascia mediante espropriazione per pubblica utilità, e le aree acquisite saranno destinate a verde pubblico e/o a spazi per parcheggio.

L'Amministrazione Comunale, in relazione a programmi d'intervento finalizzati alla riduzione del rischio sismico, può procedere con piani particolareggiati o piani di comparto (art. 11 L.R. 71/78) con unità

minima d'intervento costituita dall'isolato che comprende le unità edilizie interessate dalla presenza della linea di faglia.

Art. 65 Costruzioni preesistenti

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G. purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva; per essi sono autorizzati solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro conservativo. In caso di richiesta di altri interventi edilizi, essi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Art. 66 Decadenza di norme in contrasto

Tutte le prescrizioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle licenze e concessioni edilizie rilasciate anteriormente, le quali peraltro non potranno essere più rinnovate alla scadenza.

Art. 67 Poteri di deroga

Alle prescrizioni previste dal Piano Regolatore Generale è possibile derogare nei casi e secondo le modalità previsti dalle norme vigenti.

Art. 68 Contrasto tra norme (*articolo aggiunto con D.to 02.04.2009 Ass.to T.A.*)

In caso di contrasto tra le prescrizioni delle presenti norme di attuazione e quelle del regolamento edilizio le prime prevalgono sulle seconde.

Le parti così contrassegnate sono quelle modificate, in sede di adozione, sulla base della "Informativa e istruzione tecnica per l'adozione da parte del Consiglio Comunale".

TITOLO VI

PRESCRIZIONI A REGIME di cui al D.A. n. 449/03 del 16.4.2003

L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del D.M. 11.3.88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto attiene alle aree del centro urbano ed alle aree di espansione interessate da linee di faglia viene prescritta, come indicato nello studio geologico di supporto, una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta avente un'ampiezza non inferiore a metri dieci.

Trattandosi di area sismica, l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnico, ai sensi del punto H del D.M. 11.3.88.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, a meno di ulteriori norme integrative successive al presente voto, dovrà essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31.1.1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato "A" di detta circolare.

In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche sia dinamiche.