

TITOLO II° - NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 19 DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L' impegno di rispettare le destinazioni d' uso è trascritto nelle convenzioni dei P.E.C.; nonché nelle convenzioni o atti unilaterali d' obbligo disciplinanti il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d' uso che superi i 700 mc., ma sempre nel rispetto delle previsioni di piano, è subordinata a nuova concessione; qualora invece la variazione d' uso contrasti con le previsioni del P.R.G., essa comporterà una vera e propria variante al piano stesso, e quindi la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante al Piano Regolatore.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d' uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d' uso, sarà revocata la licenza di abitabilità o agibilità o, in mancanza, la concessione edilizia.

Non potrà essere rilasciata licenza d' esercizio per quella attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d' uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d' uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

ART. 20 AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE E AUTORIMESSE

Nelle nuove costruzioni (e nella ristrutturazione di quelle esistenti, salvo dimostrata impossibilità) dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici direzionali e commerciali anche pubblici, edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.), edifici per

alberghi, pensioni = 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume fuori terra;

- b) edifici residenziali e scuole = 1 mq. ogni 10 mc.;
- c) edifici industriali e artigianali = 10% della superficie fondiaria.

La costruzione di parcheggi e di autorimesse private è concessa anche in aree esterne ai centri abitati, comprese le zone agricole, purchè completamente interrati e ricoperti con strato di terreno erboso, purché gli ingressi siano posti a distanza minima di mt.5 dalla sede stradale provinciale e comunale.

La costruzione di parcheggi e di autorimesse private interrate è ammessa inoltre all' interno di aree destinate a parcheggi pubblici.

ART. 21 CONCESSIONI PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione o di campeggio o la predisposizione di aree per l' impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, "roulottes" e case mobili (salvo le eccezioni previste dalle L.R.54/79) se non nelle aree destinate dal Piano Regolatore a tale scopo, con le norme di cui all' art.36, e previa concessione con la corresponsione di un contributo adeguato all' incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977 n.10.

ART. 22 VIABILITA' PUBBLICA - STRADE INTERNE AL P.E.C. - STRADE CIECHE

Fatta esclusione per la viabilità prevista dal P.R.G. e riportata sulle tavole di progetto è consentita l' apertura di nuove strade esclusivamente nell' ambito di strumenti urbanistici esecutivi di cui all' art.8.

In tal caso la sezione utile della strada, al netto dei marciapiedi laterali, non dovrà essere inferiore a metri 5, per le zone residenziali e a mt. 10, con slarghi o piazzali agli incroci, per le zone artigianali.

Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo di almeno 12 metri di diametro.

In tutte le strade esterne ai Centri storici gli ingressi carrai dovranno essere arretrati di almeno mt. 5,00 dal filo delle recinzioni salvo in caso di dimostrata impossibilità, e per questi si dovrà provvedere con l'automazione dei cancelli.

ART. 23 TRASFERIMENTI DI CUBATURA

Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:

- a) nell'ambito delle zone residenziali tra l'area destinata a servizi di piano e l'area residenziale, purché il trasferimento avvenga:
 - 1) nell'ambito della stessa zona
 - 2) la cubatura sia determinata in base al parametro definito dall'indice territoriale della zona;
 - 3) l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P.o.P.E.C.);
 - 4) l'entità dell'area vincolata a servizi di cui è utilizzata la cubatura venga quantitativamente conservata a tale destinazione;
- b) nell'ambito delle zone agricole purchè:
 - 1) l'accorpamento della cubatura non superi i 1000 mc per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi;
 - 2) l'insediamento prevede la realizzazione o la conservazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con la attività agricola (quali stalla, silos, magazzini, ecc.) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;
 - 3) l'indice della cubatura cui fare riferimento sia quello proprio della zona ;
 - 4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione.

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei Piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) l' occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere, e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall' abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) il taglio di boschi, l' abbattimento e l' indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale, nelle zone non soggette al vincolo idrogeologico;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti;
- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi nonché all' igienicità ed idoneità del posto di lavoro purchè tali da non incrementare le superfici utili di calpestio;
- g) le coperture pressostatiche delle attrezzature sportive.

L' istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria è corredata da eventuali elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, oltrechè dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non richiedono il rilascio dell' immobile da parte del conduttore ed all' impegno alla conservazione della destinazione di uso in atto.

Il sindaco subordina il rilascio dell' autorizzazione al preventivo parere della Commissione Edilizia.

L' istanza di autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria si intende accolta, in regola con quanto disposto nel primo comma del presente articolo, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni; in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Tale disposizione non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939 n.

1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dalla autorizzazione concessa e dalla richiesta di autorizzazione, il Sindaco revoca le autorizzazioni di abitabilità e di usabilità dei locali interessati ed applica l' art. 221, capoverso del T.U. leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

L' autorizzazione del Comune per l' apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

A norma del D.L. N.9 del 23/1/81 e seguenti, art.7 e 8, è richiesta la sola autorizzazione anche per i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria (art.29 e 30)
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici di edifici già esistenti
- d) le opere di demolizione, i reinterri, gli scavi che non riguardino cave o torbiere.

Per gli interventi soggetti ad autorizzazione, l' istanza per la autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 (sessanta) giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. In alternativa può essere presentata comunicazione di inizio di attività ai sensi della legge 662/96 (FINANZIARIA).

ART. 25 CONCESSIONI PER DISCARICHE, RINTERRI E PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

L' esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. La concessione del Sindaco, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale, è rilasciata solo all' avente titolo munito dell' autorizzazione prevista dalla legge regionale n. 69/78.

La concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l' apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle

abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo adeguato studio idro-geologico, di assenza di pericolo per l' inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell' art.10, 1° comma, della legge 28 gennaio 1977, n.10, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l' esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Ai fini dell' applicazione dell' art. 91/quarter della legge reg. n. 56/77 modificata il Comune, con proprio atto deliberativo, susseguente ad uno studio dettagliato sulla fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito lo strato di terreno agricolo trasportabile dalle aree investite con interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

ART. 26 NORME SPECIALI PER LE ATTREZZATURE RICETTIVE

Allo scopo di incentivare l' industria turistica nel Comune le attrezzature ricettive sia nuove che esistenti sono così definite:

- alberghi
- pensioni
- locande
- case per ferie
- case di cura
- colonie
- case-albergo o villaggi turistici con ristorante interno
- ristoranti, bar ed esercizi pubblici in genere e godono delle seguenti facilitazioni:

- 1) in caso di nuova costruzione nelle aree T, E, modificato con delibera C.C.n. 37/84, il rapporto di copertura è elevato da $\frac{1}{4}$ a $\frac{1}{2}$ dell' area totale e l' indice fondiario massimo è elevato da 0,5 a 0,8 mc/mq.
- 2) in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti nelle aree T, E, A, è consentito l' aumento dell' area coperta e della volumetria esistente fino ad un massimo

del 30% purché tale aumento sia destinato ad impianti e servizi igienici o a sale di soggiorno o di ristoro.
30 mq utili netti di ampliamento sono comunque ammessi.

ART. 27 BASSI FABBRICATI

27.1 BASSI FABBRICATI

Nelle zone residenziali e turistiche (E, T2) è ammessa la costruzione di bassi fabbricati chiusi, alla condizione che:

- 1) siano computati nella volumetria fondiaria massima della relativa zona, a meno che non sporgano più di 1,5 mt. dal livello del piano medio di campagna (art.5 punto 5).
- 2) Abbiano in ogni caso un' altezza massima di mt.3,00 misurata come sopra detto nel punto più alto della copertura.
- 3) Nel caso che abbiano un' altezza superiore a 1,5 metri la loro superficie deve essere computata nel rapporto di copertura fissato dalla tabella generale riassuntiva delle caratteristiche di zona.
- 4) Siano distanti almeno mt.3,00 dai fabbricati principali di nuova costruzione o mt.3,00 dai fabbricati esistenti, oppure in aderenza.
Non sono ammessi nelle zone residenziali e turistiche, tettoie, porticati aperti e bassi fabbricati staccati dal corpo principale della costruzione. Tali fabbricati devono inserirsi organicamente nel progetto e non costituire una semplice aggiunta.
- 5) Nelle aree E e T, i volumi delle autorimesse, in edifici di abitazione, limitatamente a 75 mc per alloggio, sono esclusi dal computo del volume; in ogni intervento comunque non meno del 30% della superficie fondiaria dovrà essere costituito da terreno permeabile.

27.2 – RECINZIONI

- sono effettuabili tramite concessione edilizia o con comunicazione ai sensi della legge 662/96 su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici.

- nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere effettuate solo per motivare esigenze relative all' uso delle aree e saranno unicamente in paletti di legno infissi nel terreno e filo metallico o rete metallica per un' altezza massima di ml. 1,50; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solo ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alla presente norma;

- nel territorio destinato alla residenza, le recinzioni non potranno superare l' altezza di ml. 1,50, potranno essere sostituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra per un' emergenza massima di ml.0,50, la barriera superiore potrà essere in rete metallica o con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura; gli accessi carrai per le nuove costruzioni, dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 5,00; si mantiene la facoltà di posizionare i cancelli a mt.3,00 a condizione provvedere gli stessi di automazione di apertura; le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono solo essere oggetto di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti sarà data facoltà di mantenere il tipo di recinzione in opera, mentre nel caso di rifacimento totale è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme; nei nuclei urbani originari sono ammessi il restauro e/o il completamento di recinzioni esistenti con il mantenimento dei caratteri originari delle medesime, nonché la formazione di nuove recinzioni aventi caratteri compatibili con la salvaguardia dei valori ambientali esistenti; all' interno dei cortili non è ammessa la formazione di nuove recinzioni, ma è unicamente consentita la delimitazione della proprietà tramite dislivelli delle pavimentazioni o cordoli non più alti di ml. 0,25;

- nel territorio destinato ad attività produttive (artigianato ed industria) le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e del tipo chiuso lungo gli altri confini.

Quelle di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici su cordoli in calcestruzzo o pietra a vista di altezza ml. 0,50 per un' altezza complessiva di ml. 2,10.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate in muratura.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 5,00.

- gli arretramenti da strade pubbliche, o di uso pubblico sono di norma ml.1,50 dal ciglio stradale, o quanto previsto dal codice approvato con D.L. del 30/04/1992 al n. 285 e s.m.i..

nel caso di recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti è concesso al Sindaco, su conforme parere della C.E., potere di deroga al rispetto degli arretramenti prestabiliti e al tipo di recinzione per esigenze di omogeneità ambientale ed in conformità alle prescrizioni di cui all' art. 41/quarter della Legge 1150/20 e s.m.i. se la nuova recinzione costituisce parte minoritaria rispetto alle esistenti.

27.3 – MURI DI CONTENIMENTO

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile abbia in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri contro terra in aree ove sono presenti muri a secco è fatto obbligo di utilizzare muri in pietrame;

- negli altri casi si prescrive un'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza medesima.

Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;

- deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico in particolare con riferimento alle prescrizioni di cui all'art.41/quarter della Legge n° 1150/42 e s.m.i.